

TEFT Prosjekt AS

Detaljregulering for Televeien 11 m. fl., Leknes

Plan-id: 201705

Planbeskrivelse

Vestvågøy kommune



Oppdragsnr.: 5175094 Dokumentnr.: 1 Versjon: 1
2019-07-08

Oppdragsgiver: TEFT Prosjekt AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Torbjørn Pedersen
Rådgiver: Norconsult AS
Oppdragsleder: Soia Rahasindrainy
Fagansvarlig: Soia Rahasindrainy
Andre nøkkelpersoner: Gøran Antonsen

1	2019-07-08	Planbeskrivelse for detaljregulering for Leteveien 11, Leknes	SOFRA	GAN	SOFRA
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

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nytt bygg med leiligheter med tilhørende leke- og uteoppholdsareal og parkering på eiendom med gnr 18 bnr 69, samt regulere inn eksisterende atkomstvei (Televeien) og tilstøtende boligtomter.

Det er ikke utført egne analyser eller utredninger ifm. planarbeidet.

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommunedelplan og vurderes å gi rammer for god utnyttelse av planområdet. Det vurderes også å være et godt bidrag for å imøtekomme etterspørsel etter leiligheter på Leknes.

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i planbeskrivelsen vil planforslaget etter forslagstillers vurdering i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Innhold

1	Bakgrunn	7
1.1	Hensikten med planen	7
1.2	Forslagstiller, plankonsulent	7
1.3	Eierforhold	7
1.4	Tidligere vedtak i saken	7
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	12
3.1	Overordnede planer	12
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	12
3.3	Tilgrensende planer	13
3.4	Temaplaner	13
3.5	Statlige og regionale planretningslinjer	13
4	Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold	14
4.1	Beliggenhet	14
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	14
4.3	Stedets karakter	15
4.4	Landskap	15
4.5	Kulturminner og kulturell verdi	15
4.6	Naturverdier	15
4.7	Rekreasjonsverdi/bruk	15
4.8	Landbruk	15
4.9	Trafikale forhold	15
4.10	Barns interesser	16
4.11	Sosial infrastruktur	16
4.12	Universell tilgjengelighet	17
4.13	Teknisk infrastruktur	17
4.13.1	Vann og avløp	17
4.13.2	Energiforsyning og EL-nett	17
4.14	Grunnforhold	17
4.15	Støy	17
4.16	Luftforurensning	17

5	Beskrivelse av planforslaget	18
5.1	Analyser og utredninger	18
5.2	Planlagt arealbruk	18
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	18
5.3.1	Eksisterende boligtomter (gnr 18 bnr 280 og 694)	18
5.3.2	Planlagt bygg (gnr 18 bnr 69)	18
5.4	Uteoppholdsareal	20
5.5	Sol/skygge	21
5.6	Kollektivtrafikk	23
5.7	Parkering	23
5.8	Trafikkløsning	23
5.9	Tilknytning til teknisk infrastruktur	24
5.9.1	Vann og avløp	24
5.9.2	Energiforsyning	24
5.10	Plan for avfallshåndtering	24
5.11	Planlagte offentlige anlegg	24
5.12	Kulturminner	24
5.13	Sosial infrastruktur	25
5.14	Universell utforming	25
5.15	Miljøoppfølging	25
5.16	Grunnforhold	25
5.17	Støy	25
5.18	Vindforhold	25
5.19	Risiko- og sårbarhet	25
5.20	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	28
5.21	Rekkefølgebestemmelser	28
6	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	29
6.1	Overordnede planer	29
6.2	Landskap og stedets karakter	29
6.3	Natur- og kulturverdier	29
6.3.1	Naturverdier	29
6.3.2	Kulturverdier	29
6.4	Trafikale forhold	29
6.5	Teknisk infrastruktur	30
6.6	Rekreasjon og uteoppholdsarealer	30
6.7	Bomiljø/bokvalitet	30
6.8	Barns interesser	30
6.9	Sosial infrastruktur	30
6.10	Universell tilgjengelighet	30

6.11	ROS	30
6.12	Økonomiske konsekvenser for kommunen	30
6.13	Interessemotsetninger	31
6.14	Avveininger av virkninger	31
7	Avsluttende kommentar	32

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for leiligheter med tilhørende leke- og uteoppholdsareal samt parkering på eiendom med gnr 18 bnr 69, samt regulere inn eksisterende atkomstvei (Televeien) og tilstøtende boligtomter mot øst.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent

Forslagstiller:

TEFT Prosjekt AS
Storvollveien 45
8370 Leknes

Plankonsulent:

Norconsult AS
Postboks 234
8001 Bodø

1.3 Eierforhold

Planområdet omfatter hele gnr. 18 bnr. 69, 280 og 694 og deler av eiendommer med gnr. 0 bnr. 0 (Televeien) og gnr 18 bnr 585 (Storgata). Deler av gnr 18 bnr 156 og 210 som omfatter Televeien er også tatt med samt deler av gnr 18 bnr 62 og 598 som ligger utenfor gjeldende reguleringsplan.

1.4 Tidligere vedtak i saken

Det foreligger ingen tidligere vedtak i saken.

1.5 Krav om konsekvensutredninger

Planarbeidet er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger og det konkluderes med at planarbeidet ikke omfattes av verken § 6, herunder vedlegg I eller § 8, herunder vedlegg II. Planarbeidet vurderes dermed ikke å utløse krav om konsekvensutredninger.

2 Planprosess

2.1 Medvirkningsprosess

Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Lofot-Tidende 29.11.2017 og sendt ut til berørte parter (både private og offentlige) i brev datert 27.11.2017. Høringsfristen ble satt til 10.01.2018.

2.2 Møter og andre deltakere

Oppstartsmøtet med kommunen ble avholdt den 09.08.2017.

2.3 Innspill til planen

Person/etat	Dato	Innspill	Kommentarer
Direktoratet for mineralforvaltning (DMF)	30.11.2017	DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, bergrettigheter eller masseuttak i drift, og har dermed ingen merknader til varsel om oppstart av planarbeid.	-
Sametinget	06.12.2017	Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredete samiske kulturminner i planområdet og har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet. Det minnes om det generelle aktsomhetsansvaret. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene.	- Tas til følge, jf. bestemmelsenes § 2.12.
Avinor	18.12.2017	<u>Høyderestriksjonsflater/hinderflater</u> Innflygingsflaten ligger på kote 29 moh i nordre ende av planområdet og stiger lineært sørover med 2,5 % til kote 30,5 moh i søndre ende	Maks tillatt byggehøyde er foreslått satt til kote 18,5 m og

	av planområdet. Terreng høyden innenfor den bebyggbare delen av planområdet ligger på ca. kote 6 – 8 moh. Det må legges inn maksimal tillatt mønehøyde for det enkelte utbyggingsformål som ikke er i strid med innflygingsflaten (hinderflate). Det tillates ikke bruk av tårnkran av hensyn til flysikkerheten. Det tillates kun bruk av mobilkran med maksimal kranarm opp til kote høyde 23,9 moh. Skal det benyttes mobilkran over denne høyde, må det avtales og koordineres med kontrolltårnet på lufthavnen. <u>Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg</u> All utbygging av ny bebyggelse, påbygging og endring av eksisterende bebyggelse i planområdet skal vurderes radioteknisk. Utbygging i dette området kan påvirke LOC03 radioteknisk uheldig og det er grunnlag for å gjøre en preliminær radioteknisk vurdering. <u>Farlig eller villedende belysning</u> Belysningen må rettes mest mulig ned mot bakken. Lys fra anleggsmaskiner og annet arbeidslys må ikke rettes sørover og oppover. Dersom piloter rapporterer om at de blir blendet/villedet av belysning under innflyging til Leknes lufthavn, må lyskildene/lysbruken endres eller lysstyrke reduseres. <u>Flystøysoner</u> Planområdet er ikke berørt av flystøysoner.	vil dermed ikke komme i konflikt med hinderflaten. Tas til følge, jf. bestemmelsenes § 12.13. Det er gjort en preliminær radioteknisk vurdering av planlagt tiltak og Avinor konkluderer med at Samlet preliminær konklusjon viser at planlagt bygg, basert på utforming og plassering ikke vil gi radiomessige uheldige konsekvenser på flynavigasjonsutstyr på Leknes lufthavn. Tas til følge, jf. bestemmelsenes § 2.13. -
--	---	--

Statens vegvesen (SVV)	20.12.2017	Kryss mellom Storgata, Sjøveien og Televeien er et uregulert X-kryss. Frisiktskrav i uregulerte X-kryss fremkommer i vegnormal N100, enten som vegkryss eller som gatekryss. Det bør avsettes/dimensjoneres tilstrekkelig vegareal for kjøretøy som skal betjene området (brøyting, renovasjon, utrykningskjøretøy, mv.), samt parkeringsplasser.	Tas til etterretning. Tas til følge.
Fylkesmannen i Nordland	10.01.2018	<u>Planfaglige forhold</u> Det er i oppstartsvarelet konkludert med at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredninger, uten at det er gitt en begrunnelse for dette. Fylkesmannen registrerer at det i oppstartsvarelet er vist til at bl.a. referat fra oppstartsmøtet kan ses på kommunens hjemmesider, uten at dette stemmer. <u>Barn og unge</u> Planens konsekvenser for barn og unge må i det videre planarbeidet vurderes, og kravene til planleggingsprosessen, herunder krav til medvirkning og fysisk utforming i de rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging må oppfylles i prosjektet. Kommunen må også oppfylle sine forpliktelser i henhold til barnekonvensjonen. Det følger av rundskriv T-2/08 at tilgjengelighet og gode atkomstmuligheter til arealer og anlegg for daglig fysisk aktivitet og	Planarbeidet er vurdert iht. den nye forskriften om konsekvensutredninger og det konkluderes med at planarbeidet ikke omfattes av verken § 6, herunder vedlegg I eller § 8, herunder vedlegg II. Planarbeidet vurderes dermed ikke å utløse krav om konsekvensutredninger. Dette har kommunen ordnet opp i. Det er tatt hensyn til barn og unges interesser i planarbeidet, jf. kap. 4.10, 5.4, 6.6 og 6.8.

	friluftsliv i nærmiljøet er særdeles viktig, fordi barns aksjonsradius er begrenset. Mindre barn har ikke forutsetninger for å mestre kompliserte trafikksituasjoner, og det er derfor svært viktig med trafiksikre arealer og ferdselsårer. <u>Samfunnssikkerhet og beredskap</u> Plan- og bygningsloven oppstiller krav til gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyse ved utarbeidelse av planer for utbygging. Dette er et generelt krav og gjelder uavhengig av om reguleringsplanen vurderes å være konsekvensutredningspliktig eller ikke. Det minnes derfor om at slik analyse må utarbeides før planen behandles politisk. <u>Digitaliserte plankart</u> Det oppfordres til at planforslaget oversendes i SOSI-format til plannordland@kartverket.no. På denne måten vil tiltakshaver også få kvalitetssikret digitale kartdata. <u>Samordning av statlige innsigelser i Nordland</u> Det minnes om at statlige innsigelser til kommunale arealplaner skal samordnes av Fylkesmannen. Det bes om at kommunen setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter, i den grad det dreier seg om arealkonflikter.	ROS sjekklista er gjennomgått og vurdert og det konkluderes med at det ikke foreligger forhold som tilsier at det vil være nødvendig med ytterligere analyser. Tas til følge. Det anses ikke å være noen arealkonflikter forbundet med planarbeidet.
--	--	---

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

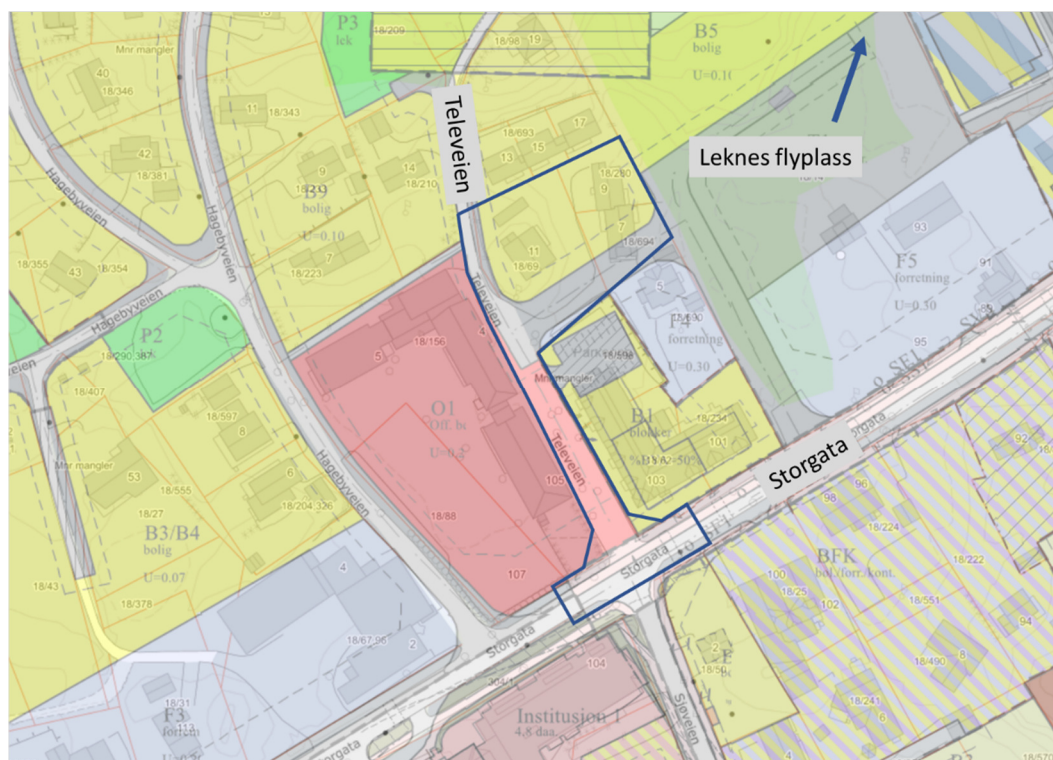
Hele planområdet er avsatt til nåværende boligbebyggelse – boligfortetting (BFt) i kommunedelplan for LeknesGravdal vedtatt 24.05.2016. Det fremgår av kommunedelplanen at det tillates konsentrert småhusbebyggelse, enebolig eller blokk tilpasset eksisterende bebyggelse i planområdet. Videre fremgår det av kommunedelplanen at det tillates utnyttingsgrad inntil BYA = 55 %.



Figur 1: Utsnitt av kommunedelplan. Varslet planavgrensning vist med blå linje. Kartgrunnlag: Vestvågøy kommunes kartportal. Bearbeidet av Norconsult.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfattes av reguleringsplan for «Leknes lufthavn – støysone II» vedtatt 09.12.1981 (Plan ID 198103), reguleringsplan for Gamlebyen med plan ID 200506 vedtatt 25.10.2005, reguleringsplan for Storgata med endringer vedtatt 26.09.2017 og med plan ID 201603, reguleringsplan for Storgata-Sjøveien-Tufteveien vedtatt 13.11.2012 med plan ID 201218 og er regulert til boliger (gult område i figur nedenfor), «offentlig bebyggelse» (rødt område i figur nedenfor), forretning (lysblått område i figur nedenfor) og trafikkformål (gråe og rosa områder i figur nedenfor).



Figur 2: Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner. Planavgrensning vist med blå linje. Kartgrunnlag: Vestvågøy kommunes kartportal. Bearbeidet av Norconsult.

3.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser til de samme reguleringsplanene.

3.4 Temaplaner

Det foreligger ingen temaplaner som berører planområdet.

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)
- 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 som er på ca. 3,3 daa ligger ca. 400 m (i luftlinje) vest for Leknes sentrum og ca. 350 m (i luftlinje) sørvest for Leknes lufthav.

I forhold til det som er varslet er planavgrensningen utvidet til å omfatte krysset Televeien/Storgata med tilhørende frisktsoner og -linjer. Det er ikke sendt ut nytt varsel ifm. utvidelsen da denne vurderes ikke å få konsekvenser for berørte områder.



Figur 3: Planområdets beliggenhet. Planområdet vist med blå sirkel. Kartgrunnlag: Vestvågøy kommunes kartportal. Bearbeidet av Norconsult.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er for det meste bebyggt med boligbebyggelse, og noe næringsbygg.

Like øst og nordøst for planområdet ligger det et skogområde.

4.3 Stedets karakter

Boligbebyggelsen i området består av eneboliger, rekke- og kjedehus samt lavblokker som er ført opp i inntil to etasjer pluss loft/tredje etasje. Like sørvest for planområdet er det ført opp et næringsbygg i 3 etasjer.

Bebyggelsen i området har for det meste tradisjonelt preg med saltak.

4.4 Landskap

Terrenget i planområdet (utbyggingsområdet) er noe kupert og skrår ned mot øst og sør/sørvest.

Utbyggingsområdet har generelt gode solforhold.

4.5 Kulturminner og kulturell verdi

Det er ikke registrert kulturminner eller -miljø i planområdet. Heller ikke i tilstøtende områder.

4.6 Naturverdier

Det er ikke registrert naturverdier, verken i planområdet eller tilstøtende områder.

4.7 Rekreasjonsverdi/bruk

Det er ikke registrert leke- eller rekreasjonsområde i planområdet eller tilstøtende områder.

4.8 Landbruk

Planområdet er bebygd og har ingen landbruksverdi.

4.9 Trafikale forhold

Planområdet har atkomst fra Storgata og videre Televeien. Storgata er en kommunal vei og har en bredde på ca. 7 m på den aktuelle strekningen. Storgata har for det meste fortau (eller gang- og sykkelvei) på begge sider. Televeien er en privat vei som felles for tilstøtende eiendommer og har en bredde på ca. 10 m fra Storgata frem til avkjørsel inn til utbyggingsområdet. Videre nordover smalner veien inn og har en bredde på ca. 3 m. Televeien har ingen fortau.

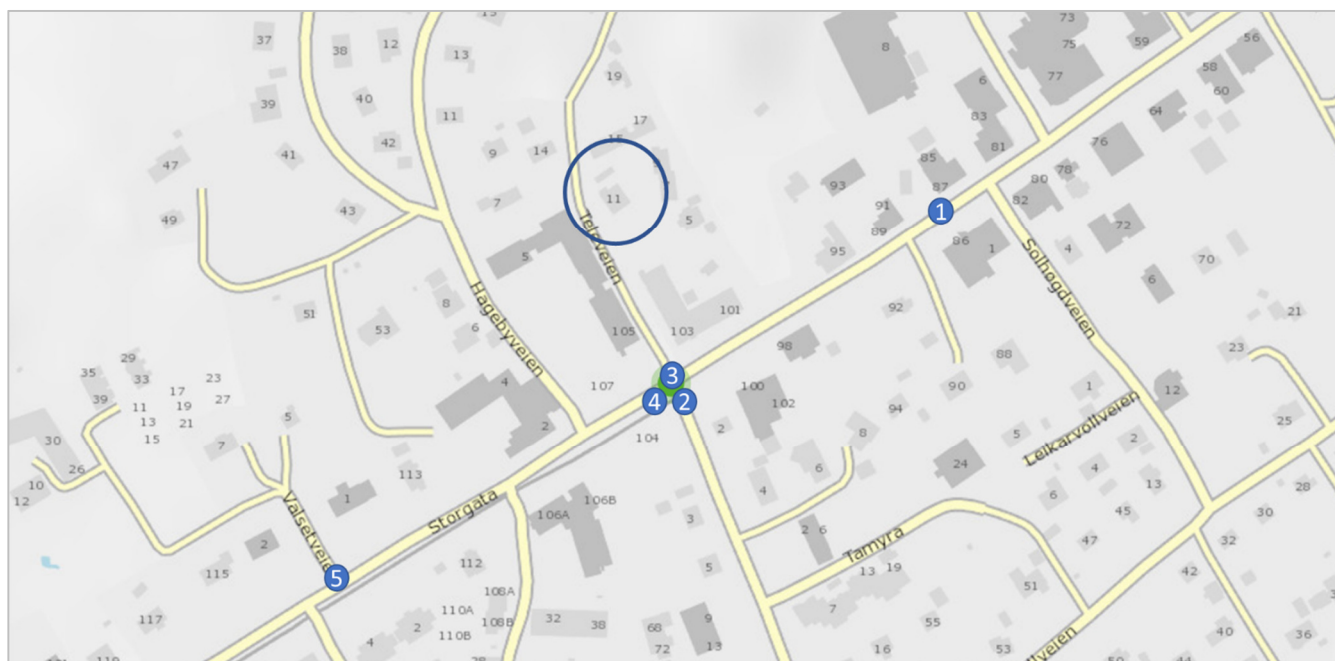
Televeien er en blindvei men det er opparbeidet en snuplass kun ca. 80 m fra planområdet.

Storgata har en ÅDT på 600 (tall fra 2016), mens Televeien har en ÅDT på 50 (tall fra 2016). Fartsgrensen i begge veier er 30 km/t.

Det er registrert noen ulykker langs Storgata på den aktuelle strekningen. Ulykkene dreier seg om uhell ved av- og på stigning (nr. 1, jf. figur nedenfor, ulykkedato 2000), uhell ved kryssende kjøreretninger/mc ulykke, uten avsvingning (nr. 2, jf. figur nedenfor, ulykkedato i 2013 og nr.5 i 2015), uhell ved kryssende kjøreretninger/bilulykke, uten avsvingning (nr. 3, jf. figur nedenfor, ulykkedato 2007), uhell med uklart forløp hvor enslig kjøretøy kjørte utfor veien (nr. 4, jf. figur nedenfor, ulykkedato 2009).

Det er opparbeidet biloppstillingsplass på egen tomt i tilknytning til eksisterende boliger i planområdet.

Nærmeste bussholdeplasser ligger i Storgata, ca. 200 m fra planområdet.



Figur 4: Trafikkulykker. Planområdets beliggenhet vist med mørk blå sirkel. Ulykkessteder vist med sirkler og tall. Kartgrunnlag: Nasjonal vegdatabank. Bearbeidet av Norconsult.

4.10 Barns interesser

Planområdet er bebyggt og er ikke brukt verken som leke- eller uteoppholdsareal.

Friluft- og skogområdet øst for planområdet er brukt bl.a. av barnehagen som ligger øst for skogområdet.

4.11 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger ca. 170 m (i luftlinje) fra nærmest barnehage og ca. 730 m (i luftlinje) fra nærmeste skole.

Barnehagekapasitet er tilfredsstillende, mens skolekapasiteten på Leknes skole hvor planområdet sogner til er sprengt. Det foreligger vedtak om utvidelse men dette er ennå ikke utredet nærmere. Fygle skole (1.-7. trinn) som tilhører nabokretsen, har ca. 50 ledige plasser.

4.12 Universell tilgjengelighet

Terrenget i planområdet er i dag kupert og vil uten bearbeiding kunne by på utfordringer ift. tilgjengelighet for alle.

4.13 Teknisk infrastruktur

4.13.1 Vann og avløp

Eksisterende boliger i planområdet og tilstøtende områder er tilkoblet kommunalt VA-nett som ligger i Televeien og Storgata. Kapasitet i det kommunale VA-nettet er god.

4.13.2 Energiforsyning og EL-nett

Eksisterende boliger i planområdet og tilstøtende områder er tilknyttet offentlig strømforsyning.

Det ligger en trafoboks innenfor planområdet.

4.14 Grunnforhold

Berggrunn i planområdet og omkringliggende områder består av glimmergneis, glimmerskifer, metasandstein og amfibiolit mens løsmassene består av forvittringsmateriale.

Terrenget i planområdet er noe kupert, men det er ikke registrert faresoner for skred, heller ikke kvikkleireskred i planområdet.

En kjenner ikke til at planområdet er forurensset eller at det er potensiale for det.

4.15 Støy

Planområdet ligger, så langt man kjenner til, verken innenfor rød eller gul sone (gjelder både flystøy og trafikkstøy). Televeien er lite trafikkert og genererer liten trafikkstøy.

4.16 Luftforurensning

Planområdet er, så langt man kjenner til, ikke utsatt for luftforurensning utover akseptable grenseverdier.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Analyser og utredninger

Det er ikke utført egne analyser eller utredninger ifm. planarbeidet.

5.2 Planlagt arealbruk

Utbyggingsområdet (gnr 18 gnr 69) reguleres/omreguleres til boligformål. Tilstøtende tomter mot øst er også tatt med og er regulert/omregulert til boligformål. Videre er Televeien regulert/omregulert til kjørevei og annen veggrunn. Televeien er utformet som vendehammer ved innregulert avkjørsel til planlagt bygg. Påkobling mot Storgata og deler av Storgata er også tatt med og er regulert til kjørevei, fortau og sykkelfelt. Frisiktlinjer og -soner er inntegnet på plankartet. Deler av tilstøtende eiendommer som ligger innenfor frisiktsonene er også tatt med.

Planområdet er regulert til følgende formål (jf. PBLs §§ 12-5 og 12-6):

- Bebyggelse og anleggsformål
 - Boligbebyggelse
 - Konsentrert småhusbebyggelse
 - Blokkbebyggelse
 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjørevei
 - Fortau
 - Sykkelvei/-felt
 - Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Hensynssone – sikringssone
 - Frisikt

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

5.3.1 Eksisterende boligtomter (gnr 18 bnr 280 og 694)

Eksisterende boliger øst for utbyggingsområdet opprettholdes. Byggegrensen er satt 4 m fra eiendomsgrenser der dette er mulig. Byggegrensen er ellers satt med utgangspunkt i plassering av husene ift. eiendomsgrensene.

Maks tillatt utnyttingsgrad foreslått satt til BYA = 40 %. Når det gjelder byggehøyder videreføres gjeldende reguleringsplan, dvs. maks mønehøyde settes til 7 m (ca. kote 13 m) og maks gesimshøyde til 5 m (ca. kote 11 m).

5.3.2 Planlagt bygg (gnr 18 bnr 69)

Det planlegges lagt til rette for lavblokk med ca. 10 boenheter i utbyggingsområdet.

Byggegrensen er satt 3 m fra Televeien (veikant) samt 4 m fra tilstøtende eiendommer. Ift. snuhammeren følger byggegrensen formålsgrense annen veggrunn der byggegrense ikke er visst.

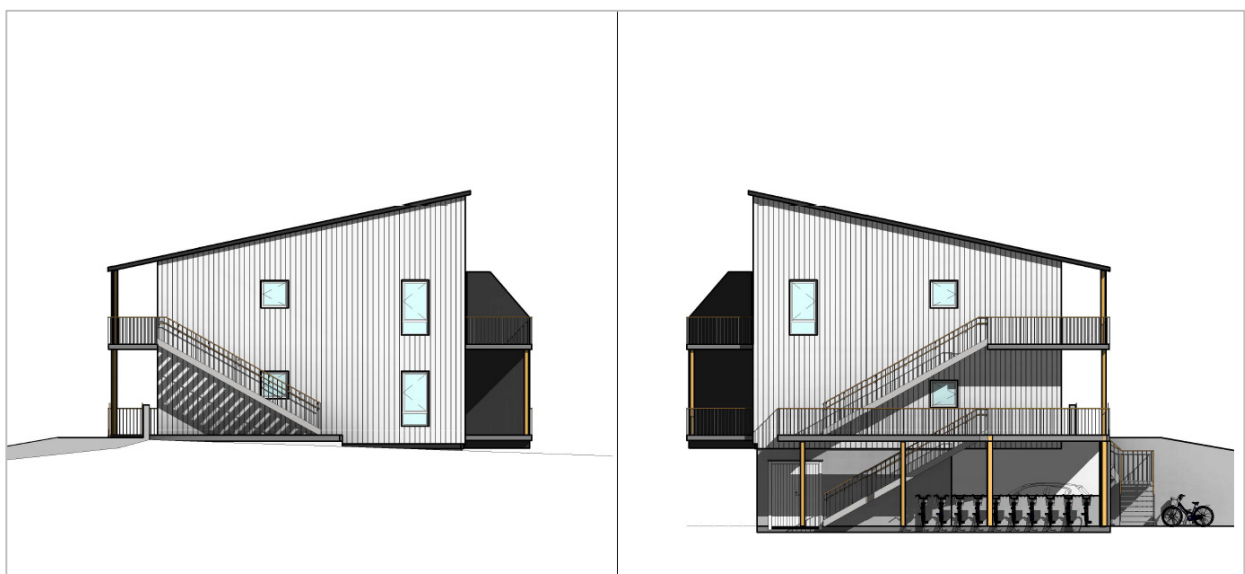
Nederste etasje, som vil ligge delvis under bakken (mot vest) vil bli lagt til rette for parkeringskjeller. Over parkeringskjelleren vil det bli bygd leiligheter, fordelt i inntil to etasjer.

Maks tillatt utnyttingsgrad (%-BYA) settes til 55 %. Lavblokken planlegges ført opp med byggehøyde inntil kote +18,5 m og med pulttak.

Lavblokken vil få god arkitektonisk utforming med et moderne formspråk som gjenspeiler sin tid.



Figur 5: Fasadetegninger. Øverst: fasade øst. Nederst: fasade vest. Utarbeidet av Casaconsult.



Figur 6: Fasadetegninger. Til venstre: fasade nord. Til høyre: fasade sør. Utarbeidet av Casaconsult.



Figur 7: Mulig planløsning. Utarbeidet av Casaconsult.

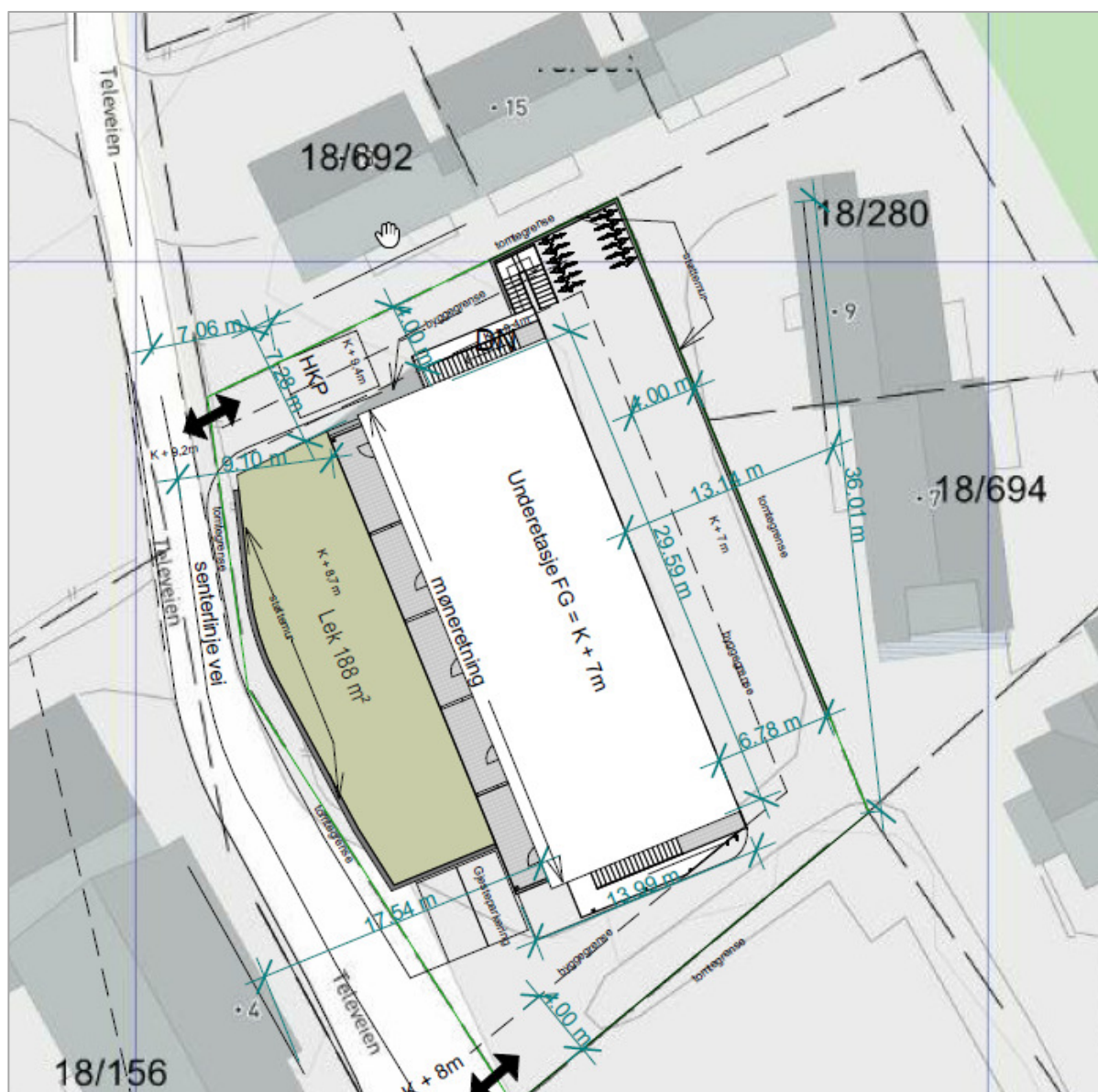
5.4 Uteoppholdsareal

Det er krav om felles lekeareal på 25 m² per boenhet i kommunedelplanen. I dette planforslaget foreslås det opparbeidet felles lekeareal på min 15 m² per boenhet, mens inntil 10 m² kan opparbeides som privat uteoppholdsareal i form av terrasse/balkong. Dette er begrunnet med at planområdet ligger sentralt og i et forholdsvis tettbygd område, noe som gjør det vanskelig å løse alt krav på bakkenivå. Dessuten planlegges det etablert forholdsvis små leiligheter.

For øvrig ligger Marihøna barnehage med tilhørende uteareal kun ca. 170 m (i luftlinje) vest for planområdet. Videre er det i gjeldende kommunedelplan avsatt friområder nordøst for planområdet som ligger i en radius på maks 400 m. Både friluftsområdet og barnehagens uteareal kan nås uten at man må krysse trafikkerte veier.

Det er regulert inn ca. 200 m² felles lekeareal på plankartet, som er plassert vest for nybygg. Dette er den delen av tomta som er mest solrik.

Felles lekeareal tenkes utformet slik at de inspirerer til lek, men vil også være fleksible i bruk. Lekeplassen vil primært utformet med tanke på mindre barn, da disse har størst behov for lekeplass nær hjemmet. Det vil bli satt opp gjerder/skjerming dersom det blir behov for det.



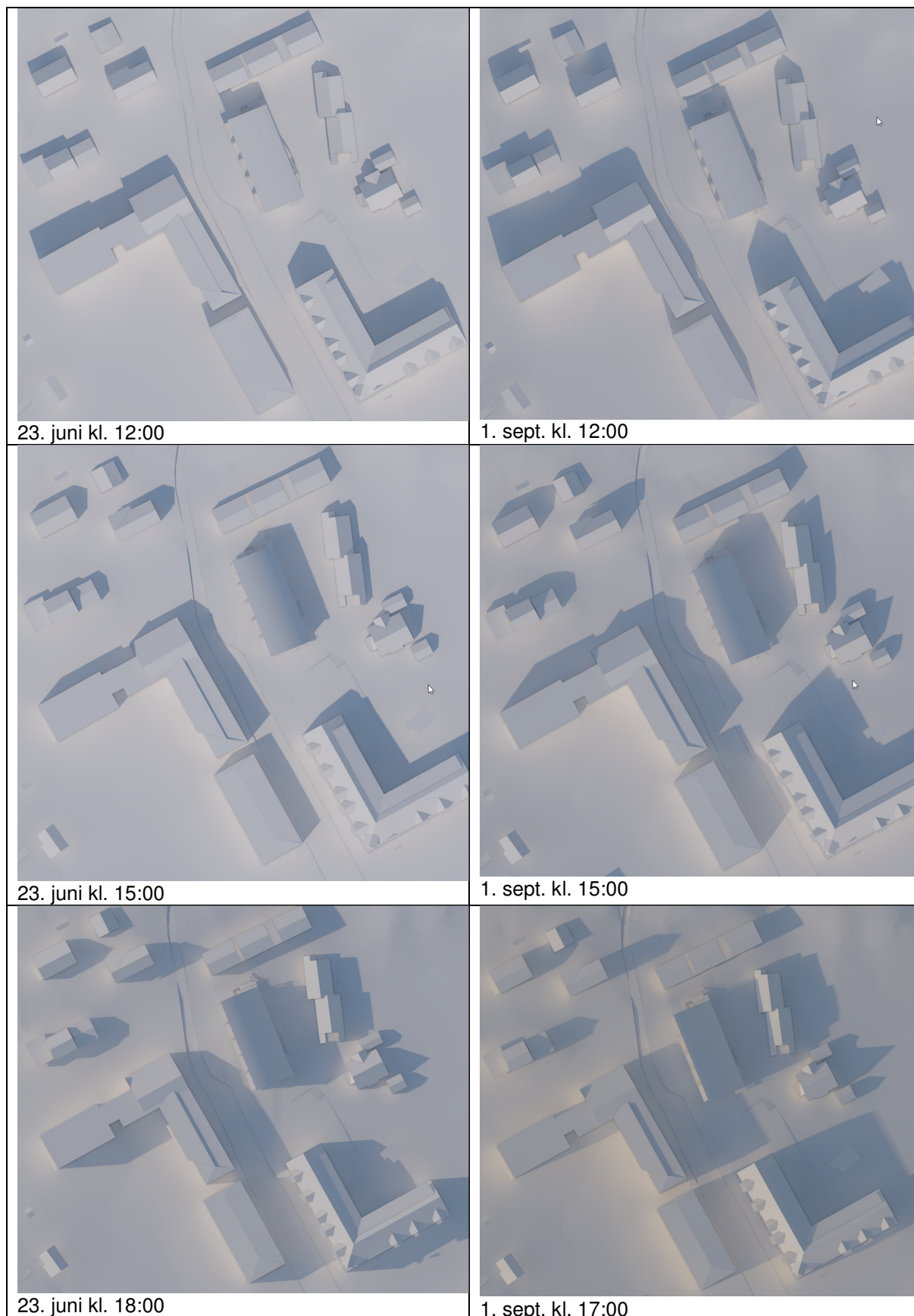
Figur 8: Forslag til situasjonsplan. Utarbeidet av Norconsult.

5.5 Sol/skygge

Illustrasjonene nedenfor viser hvordan skyggevirkningene av planforslaget blir i juni og september.

Solforholdene vil variere avhengig av plassering av leilighetene, men solforholdene generelt anses å være tilfredsstillende, da det planlegges gjennomgående leiligheter.

Planlagt bygg vil kaste skygge på deler av tilstøtende tomter mot øst sen ettermiddag og kveld, men tomtene vil få sol formiddag og tidlig ettermiddag. Når sola står på sitt laveste (i september) vil skyggene bli lengre ift. bebyggelsen mot øst.



Figur 9: Sol- og skyggeillustrasjoner. Utarbeidet av Norconsult.

5.6 Kollektivtrafikk

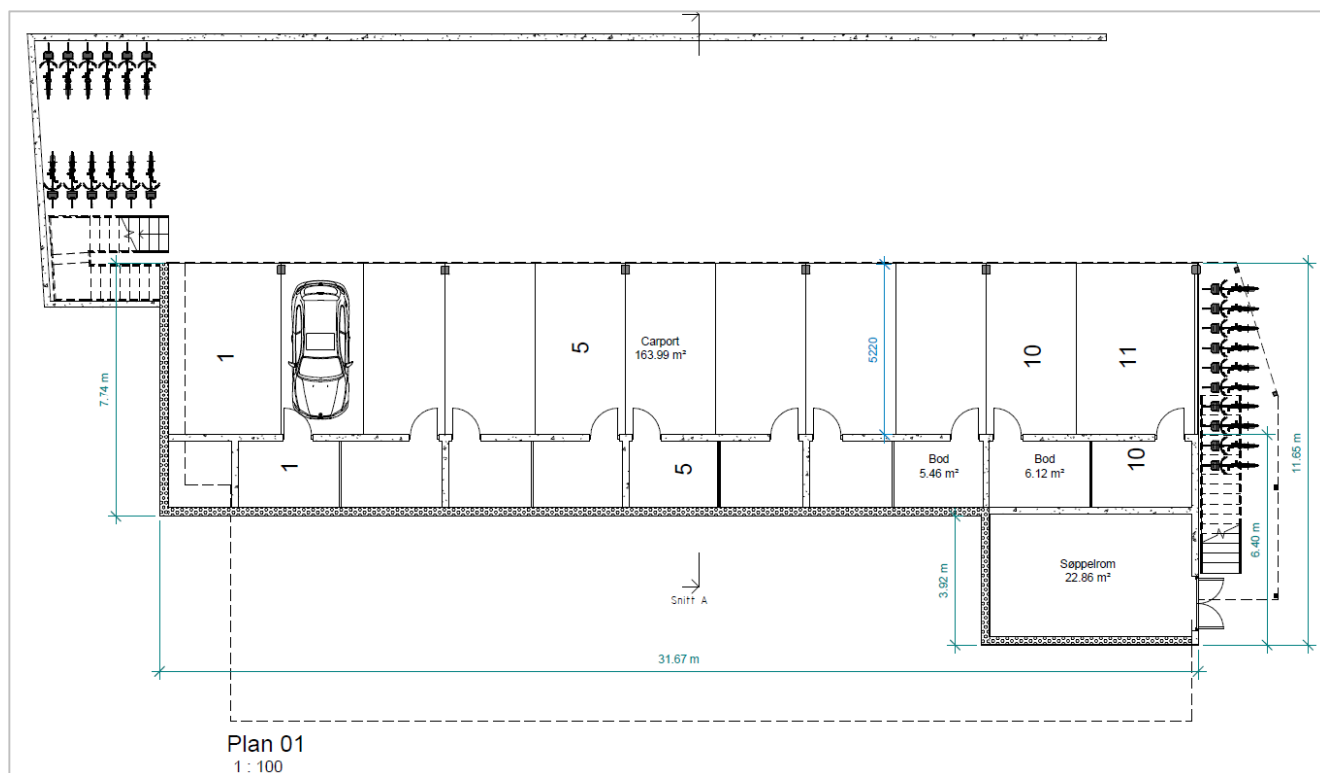
Nærmeste bussholdeplass ligger i rimelig gåavstand (ca. 200 m) fra planområdet. Planlagt utbygging vil derfor kunne føre til økning i bruken av kollektivtrafikk, noe som anses som positivt.

5.7 Parkering

Bil- og sykkelparkering vil bli opparbeidet i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser for Vestvågøy kommune.

Med utgangspunkt i gjeldende krav utløser planforslaget slik det foreligger nå krav om ca. 12 bilparkeringsplasser (6 to-roms leiligheter og 4 tre-roms leiligheter) og 20 sykkelparkeringsplasser. Dette kravet kan i sin helhet løses i planområdet.

Parkeringskavet tenkes først og fremst løst i parkeringsanlegg delvis under bakken (se figur nedenfor) og på bakkenivå sør for felles lekeareal (jf. figur 7).



Figur 10: Bil- og sykkelparkering (i parkeringskjeller). Utarbeidet av Casaconsult.

5.8 Trafikkløsning

Dagens atkomstløsninger opprettholdes når det gjelder eksisterende boliger i planområdet og boligtomt med gnr 18 bnr 690 som ligger sørøst for utbyggingsområdet. Dvs. eiendommer med gnr 18 bnr 280 og 690 har rett til atkomst over eiendommer med gnr 18 bnr 69 og 694 og eiendom med gnr 18 bnr 694 har rett til atkomst over eiendom med gnr 18 bnr 69.

Planområdet har atkomst fra Storgata og videre via Televeien. Den delen av Televeien som betjener tilstøtende eiendommer, herunder boligkomplekset sør for utbyggingsområdet, og planområdet er regulert som veiklasse A1 (jf. veinormaler), nordre del av veien er regulert inn iht. dagens situasjon. Televeien skal være felles for de samme eiendommene Televeien betjener i dag i tillegg til at den vil betjene det nye bygget. Veien er utformet som vendehammer ved innregulert avkjørsel til planlagt bygg, og er dimensjonert for lastebil, herunder brannbil og renovasjonsbil.

Televeien er lite trafikkert, og det er kort strekning fra planområdet til Storgata som har fortau på begge sider. Derfor er det ikke regulert inn fortau i Televeien.

5.9 Tilknytning til teknisk infrastruktur

5.9.1 Vann og avløp

Planlagt ny bebyggelse vil bli tilknyttet eksisterende VA-anlegg. Det vil bli lagt til rette for separering av spillvann og overvann.

Eksakt tilkoblingspunkt vil bli avklart med kommunen ifm. byggesøknaden.

5.9.2 Energiforsyning

Energibehovet i planområdet vil bli dekt med elektrisitet. Planområdet må søkes på vanlig måte for oppkobling mot strømmettet.

Evt. behov for ny nettstasjon ifm. oppføring av ny bebyggelse skal løses innenfor egen tomt iht. krav fra nettleverandør, evt. i bygget. Evt. omlegging av eksisterende strømboks vil bli avklart med eier. Endelig plassering av nettstasjon skal fremgå av situasjonsplanen ifm. byggesøknaden og løses i samråd med nettleverandør.

5.10 Plan for avfallshåndtering

I planområdet tenkes det etablert felles område for henting av avfall i område benevnt BBB på plankartet, og som skal være felles for både BBB og BKS-områdene. Henting av avfall vil foregå via Televeien.

Eksakt plassering av utstyr for avfallshåndtering skal fremgå av situasjonsplanen ifm. byggesøknaden og skal være i tråd med kommunens renovasjonsforskrift.

5.11 Planlagte offentlige anlegg

Det er ikke kjent at det er planlagt nye offentlige anlegg i umiddelbar nærheten av planområdet.

5.12 Kulturminner

Planlagt utbygging vil ikke få innvirkninger på verken kulturminner eller -miljø.

5.13 Sosial infrastruktur

Planområdet sogner til Leknes skole hvor kapasiteten er dårlig. Den kommunale prosessen med å få utvidet skolekapasitet er i gang og som et ledd i dette er det regulert inn areal til mulig skole i forslag til reguleringsplan for Torvhaugen (som ligger ute på offentlig høring).

Når det gjelder barnehageplass er det per dags dato god kapasitet på Leknes.

5.14 Universell utforming

Krav fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK) skal gjelde for uteområder og atkomst til og i nybygg.

5.15 Miljøoppfølging

Planprosessen har ikke avdekket behov for miljøoppfølging.

5.16 Grunnforhold

Det er tatt inn i bestemmelsene at det skal gjøres en vurdering av fundamenteringsforholdene før utbygging.

5.17 Støy

Det er tatt inn i bestemmelsene at ved søknad om rammetillatelse skal det legges ved dokumentasjon som godtgjør at støykravene er oppfylt.

5.18 Vindforhold

En kjenner ikke til at det foreligger forhold som krever oppfølging eller spesielle tiltak.

5.19 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?	x	

	Er det radon i grunnen?		Det er 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?		
	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?		
	Utslipp av giftige gasser/væsker	x	
	Utslipp av eksplosjonsfarlig/brennbare væsker/gasser	x	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?		
	Elektrisitet	x	
	Teletjenester	x	
	Vannforsyning	x	
	Renovasjon/spillvann	x	
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
	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?		
	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)?		Dokumenteres ifm. søknad om igangsettingstillatelse.
	• Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil?		Planområdet har atkomst fra Televeien.
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurensset fra tidligere virksomhet?		
	• Gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	x	
	• Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringer etc.	x	
	• Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	x	
	• Annet (spesifiser)		
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		
	• Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	x	
	• Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	x	

5.20 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

ROS-sjekklista er gjennomgått og det konkluderes med at det ikke foreligger forhold som krever oppfølging eller spesielle tiltak. Det skal imidlertid gjøres en vurdering av fundamenteringsforholdene før utbygging.

5.21 Rekkefølgebestemmelser

Det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser tilknyttet følgende forhold:

- Situasjonsplan
- Perspektiver
- VA-anlegg
- Støy
- Grunnforhold
- Leke- og uteoppholdsareal og parkering
- Håndtering av ulempe i bygge- og anleggsfasen

6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommunedelplan.

6.2 Landskap og stedets karakter

Det nye bygget vil tilføre kontrast til eksisterende småhusbebyggelse i planområdet og nord for planområdet. Området vest og sør for utbyggingsområdet er derimot fortettet med mer voluminøse bygninger. Planlagt bygg vurderes dermed ikke å endre områdets karakter vesentlig eller fremstå som fremmedelement i landskapet.

Pga. at terrenget i området er kupert vil eksponeringen (fjernvirkning) av det nye bygget ikke være så stor, da bakenforliggende bebyggelse (i Hageveien) ligger forholdsvis høyt i terrenget.

Det er ønskelig å utnytte høydeforskjellene i terrenget.

6.3 Natur- og kulturverdier

6.3.1 Naturverdier

Det er ikke registrert verken verdifulle naturtyper eller artsforekomster i planområdet. Det foreligger heller ingen kjente registreringer av biologisk mangfold, men ut fra vurderinger av eksisterende terreng og vegetasjon er det lite som tilsier at det vil være funn. Det er derfor ikke gjort noen videre undersøkelser for å øke kunnskapsnivået eller vurdert tiltak i forhold til føre-var prinsippet, jf. naturmangfoldlovens §§ 8 og 9. Planlagt utbyggingen vurderes ikke å påføre nye eller fremtidige belastninger på eksisterende naturmangfold. Vurderinger i henhold til naturmangfoldloven §§ 10,11 og 12 er av den grunn ikke ytterligere stilling til. Planforslagets virkninger for naturmangfoldloven vurderes å være små.

6.3.2 Kulturverdier

Planlagt utbygging vil ikke komme i konflikt med verken kulturminner eller -miljø.

6.4 Trafikale forhold

Planlagt utbygging vil medføre økt biltrafikk i Televeien, men forventet økning vurderes ikke å gi utviklingsproblemer. Planforslaget vurderes ikke å utløse behov for trafikale tiltak.

Ved å regulere inn Televeien (område benevn f_SKV1) vil det ligge et areal med bredde på ca. 0,4 m mellom formålsgrænse «annen veggrunn» og eksisterende planavgrensning mot øst (jf. plan med plan ID 200506). Dette arealet må tas med i planforslaget for å unngå gap mellom planforslagets avgrensning og tilstøtende planavgrensning. Arealet foreslås regulert til boligformål (jf. område benevnt B). Når det gjelder tilstøtende tomter mot vest er innregulert vei (Televeien) innenfor områder som er opparbeidet og asfaltert i dag, og vil dermed ikke ha innvirkning på disse tomtene.

6.5 Teknisk infrastruktur

Tilknytning til vann- og avløpsnett samt fjernvarmenett-/El-nett vurderes ikke å være problematisk.

6.6 Rekreasjon og uteoppholdsarealer

Planlagt utbygging vil kunne føre til at eksisterende friluftsområder og offentlig tilgjengelig lekeplass blir mer brukt. Noe som anses positivt.

6.7 Bomiljø/bokvalitet

Hver boenhet i planområdet vil få tilgang til privat uteoppholdsareal i form av terrasse eller balkong. I tillegg er det regulert inn felles leke- og uteoppholdsareal som gir gode muligheter for lek og fellesskap. Lett tilgjengelighet til felles leke- og uteoppholdsareal og innsyn fra boligene vil være med på å øke trygghetsfølelsen.

6.8 Barns interesser

Det vil bli opparbeidet varierte og kvalitativt gode felles leke- og uteoppholdsareal i tilknytning til planlagt utbygging.

For øvrig ligger friområdene og lekearealet i tilknytning til eksisterende barnehage i gangavstand fra planområdet.

6.9 Sosial infrastruktur

Etablering av planlagt bebyggelse vil kunne utfordre skolekapasiteten i området. Kommunen har igangsatt prosess for å forbedre skolekapasitet.

6.10 Universell tilgjengelighet

Bygget med tilhørende uteareal og atkomst vil bli utformet iht. kravene i Byggt teknisk forskrift (TEK).

6.11 ROS

Det skal, før utbygging, gjøres en vurdering av fundamenteringsforholdene.

6.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planlagt utbygging vil kunne medføre økte inntekter for Vestvågøy kommune i form av skatter og avgifter.

6.13 Interessekonflikter

Det vurderes ikke å være noen store interessekonflikter ifm planarbeidet.

6.14 Avveininger av virkninger

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort ovenfor vil planforslaget etter forslagstillers vurdering i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

7 Avsluttende kommentar

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommunedelplan og vurderes å gi rammer for god utnyttelse av planområdet. Det vurderes også å være et godt bidrag for å imøtekomme etterspørsel etter leiligheter på Leknes.