

# BESKRIVELSE FOR SOLSTRAND HYTTEFELT

FLAKSTAD KOMMUNE

PLAN ID: xxxx

---



## **INNHALDSFORTEGNELSE**

1. SAMMENDRAG
2. NØKKELOPPLYSNINGER
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET
4. PLANPROSESSEN
5. GJELDENE PLANSTATUR OG OVERORDNEDE RETNINGLINJER
6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)
7. UTREDNINGER IHT. FORSKRIFT OM KONSEKVENSTREDNING
8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET
9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET
10. UTTALELSER OG MERKNADER
11. VEDLEGG

## 1. SAMMENDRAG

Planforslaget omfatter tilrettelegging for en bolig og flere fritidsboliger i et hovedsakelig unyttet område på Fredvang. Det er i planleggingen lagt vekt på at ny bebyggelse konsentreres til et forholdsvis lite område, med materialvalg og form som passer inn i landskapet. Det er også lagt vekt på å beholde mulighet for allmenn ferdsel langs sjøkanten gjennom planområdet.

## 2. NØKKELOPPLYSNINGER

Adresse	Hovdanveien, 8387 Fredvang
Gårds- og bruksnummer	GBN: 22/25, 22/38, 22/5 og deler av 45/9
Gjeldende planstatus	Kommuneplanens arealdel 2009-2021, ikrafttredelsesdato 12.04.2011

Forslagsstiller	Einride Gjertsen og DSN Entreprenør AS
Grunneiere	Einride Gjertsen (GBN 22/25), Agnes Margrete Gjertsen (GBN 22/5 og 22/38), Statens Vegvesen Region Nord (45/9)
Plankonsulent	DSN Entreprenør AS

Nytt hovedformål	Fritidsbebyggelse
Planområdes areal i daa	
Antall nye boenheter	En bolig, inntil ni fritidsboliger
Foreligger det varsel om innsigelse	Nei
Konsekvensutredningsplikt	Nei

Kunngjøring oppstart	02.10.2017
Fullstendig planforslag innsendt	19.01.2018
Informasjonsmøte avholdt	Nei

## 3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Grunneier og forslagsstiller Einride Gjertsen har i 2012 sendt en dispensasjonssøknad fra kommuneplanens arealdel 2012-2021 med ønske om å få bygge hytter på sin eiendom på Fredvang. Flakstad kommune har i Formannskapet 28.11.2012 (Flakstad kommunes referanse: 12/136-5/K2-L33) innvilget søknaden med forbehold om at det lages reguleringsplan for området og at det settes av en tomt til boligformål.

Det er inngått en intensjonsavtale mellom Einride Gjertsen og DSN Entreprenør AS (DSN) om at partene i felleskap skal utvikle området i tråd med det overnevnte, og DSN har i den forbindelse påtatt seg oppgaven med å lage reguleringsplanen.

## 4. PLANPROSESSEN

- 7. mars 2017 ble det avholdt forhåndskonferanse med Flakstad kommune.
- 29. mai 2017 ble planprogram oversendt til Flakstad kommune for gjennomsyn.
- 26. september 2017 svarte Flakstad kommune på oversendt planprogram.
- 2. oktober 2017 ble varslingsbrev oversendt til naboer og andre berørte parter, med svarfrist 16. november 2017. Oppstart planarbeid ble også varslet i avisene Lofotposten og Lofot-tidene hhv. 4. oktober og 5. oktober 2017. Planprogram ble gjort tilgjengelig på nettsidene til DSN entreprenør.
- 19.01.2018 ble planforslaget oversendt til Flakstad kommune.

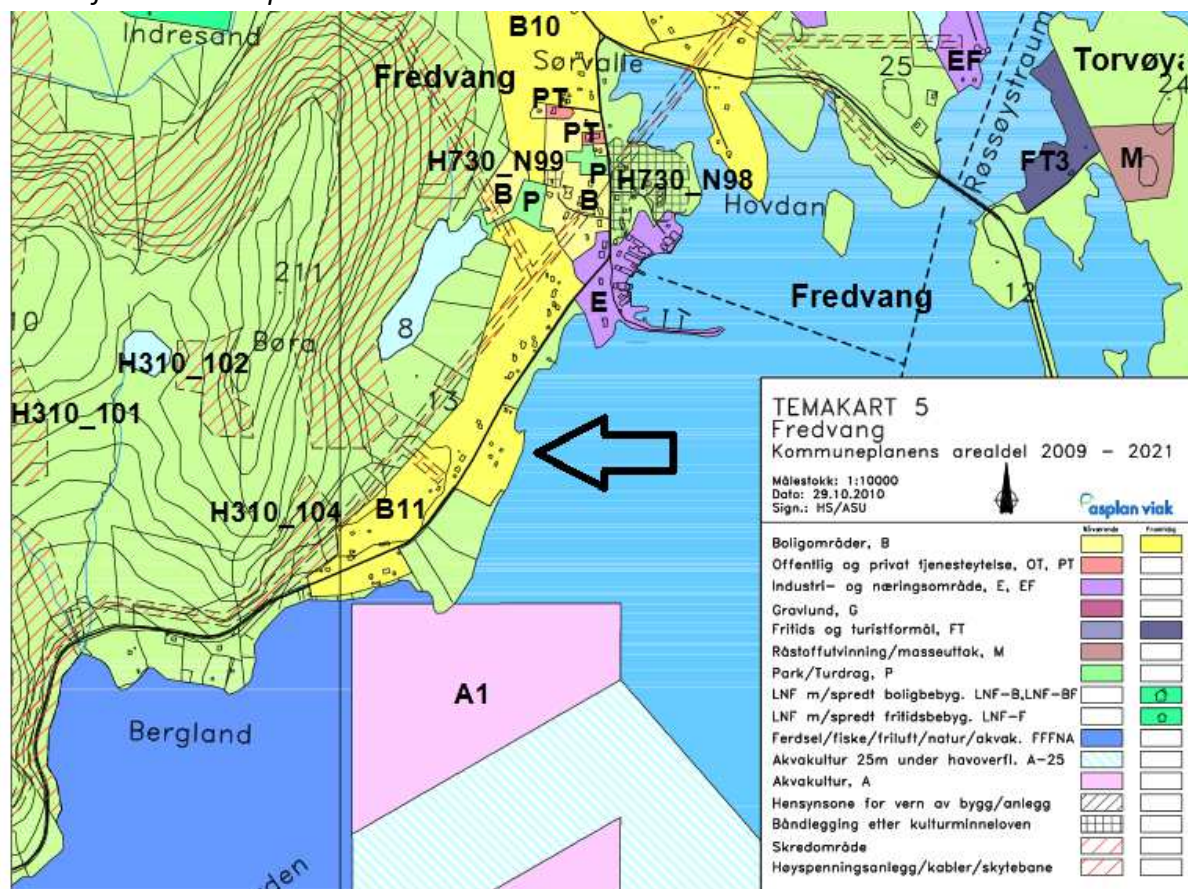
## 5. GJELDENDE PLANSTATUR OG OVERORDNEDE RETNINGLINJER

Det er ingen eksisterende reguleringsplan for området. Gjeldende overordnede plan er "Kommuneplanens arealdel for Flakstad kommune 2010-2021".

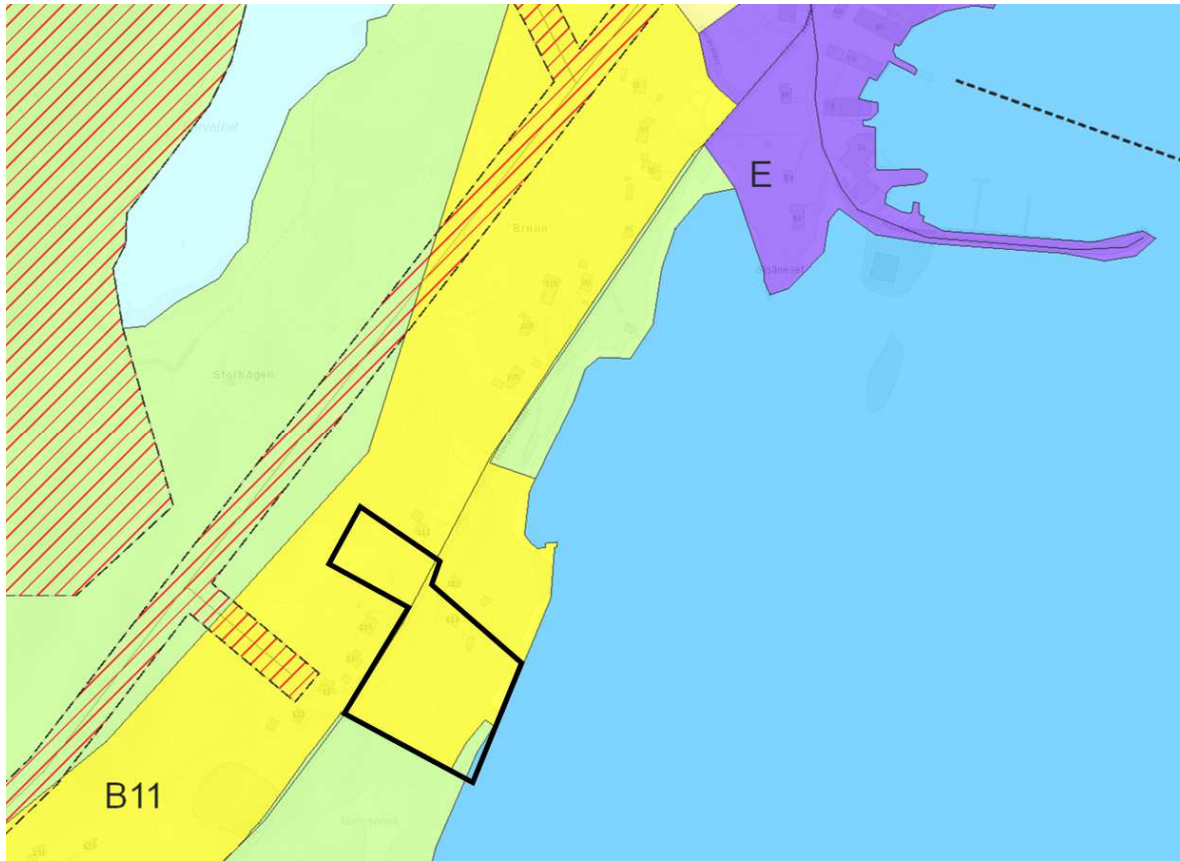
Planen kommer inn i område som i kommuneplanen er beskrevet som "Boligområder B11 Fredvang sør". I kommuneplanen stilles det krav om reguleringsplan for dette området.

Det er gitt dispensasjon med tillatelse til fritidsformål i området av Flakstad kommune 28.11.2012, referanse 12/163-5/K2-L33. Dispensasjonen stiller krav til utbredelse av reguleringsplan og at en av tomtene avsettes til boligformål.

Utsnitt fra kommuneplan:



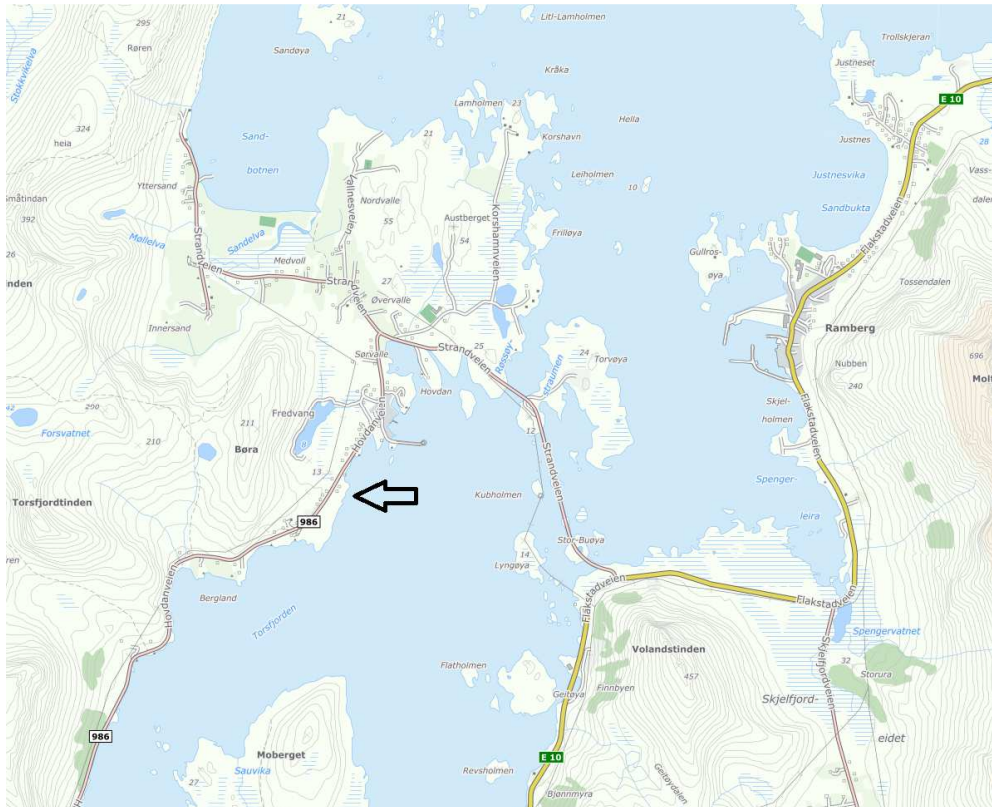




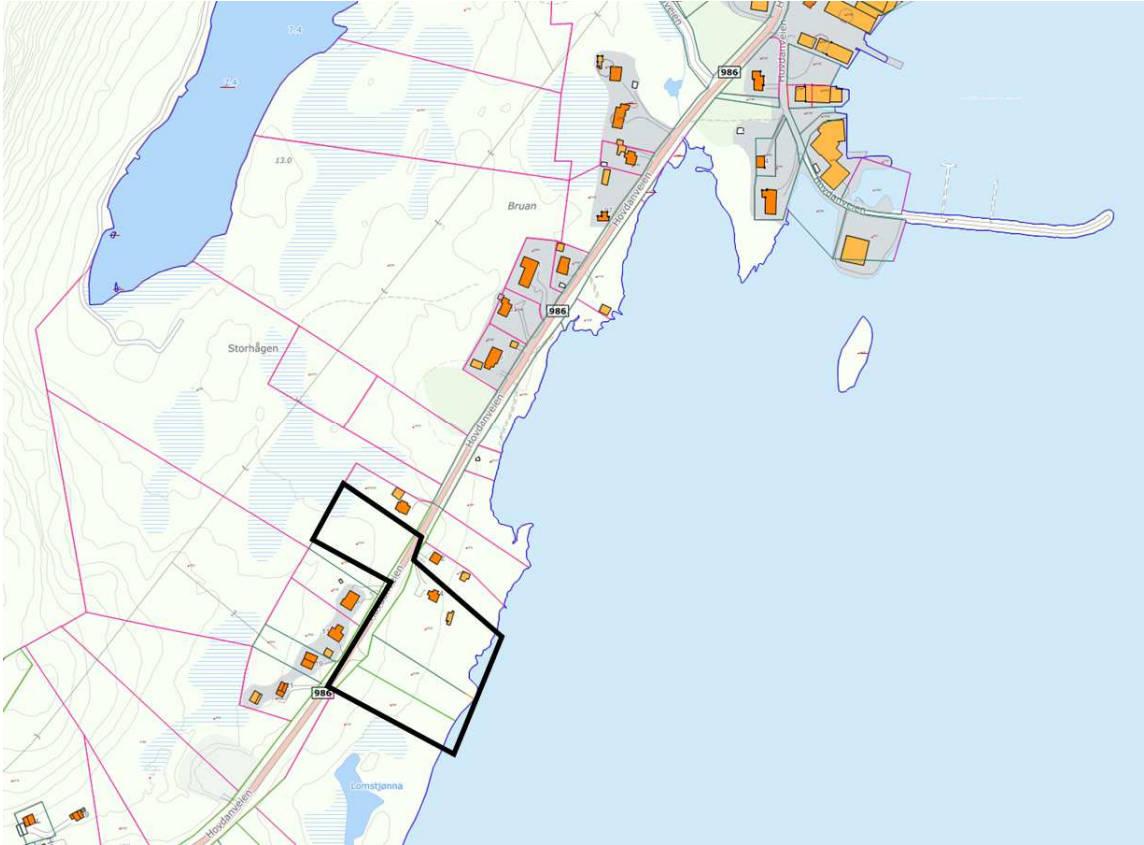
## 6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

### Beliggenhet

Planområdet ligger på Fredvang i Flakstad kommune:



Området ligger mellom FV986 og sjøen, samt en bit på overside av veien.





### Avgrensning

Planens avgrensning er hovedsakelig satt i tomtegrenser for berørte eiendommer. Det er også benyttet senterlinje av fylkesveg, samt en arbitrær linje i sjø hovedsakelig av illustrative årsaker.

### Tilstøtende arealer bruk/status

Området grenser mot sjø i øst og udyrket mark i sør og nord-vest. For øvrig grenser området til eiendommer med eksisterende boligbebyggelse.

### Eksisterende bebyggelse

Eksisterende hus som grenser mot planområdet er bygget for anslagsvis 25-60 år siden. Husene fremstår som godt vedlikeholde, og noe utbygget/oppgradert. Noen av husene brukes i dag som fritidsboliger.



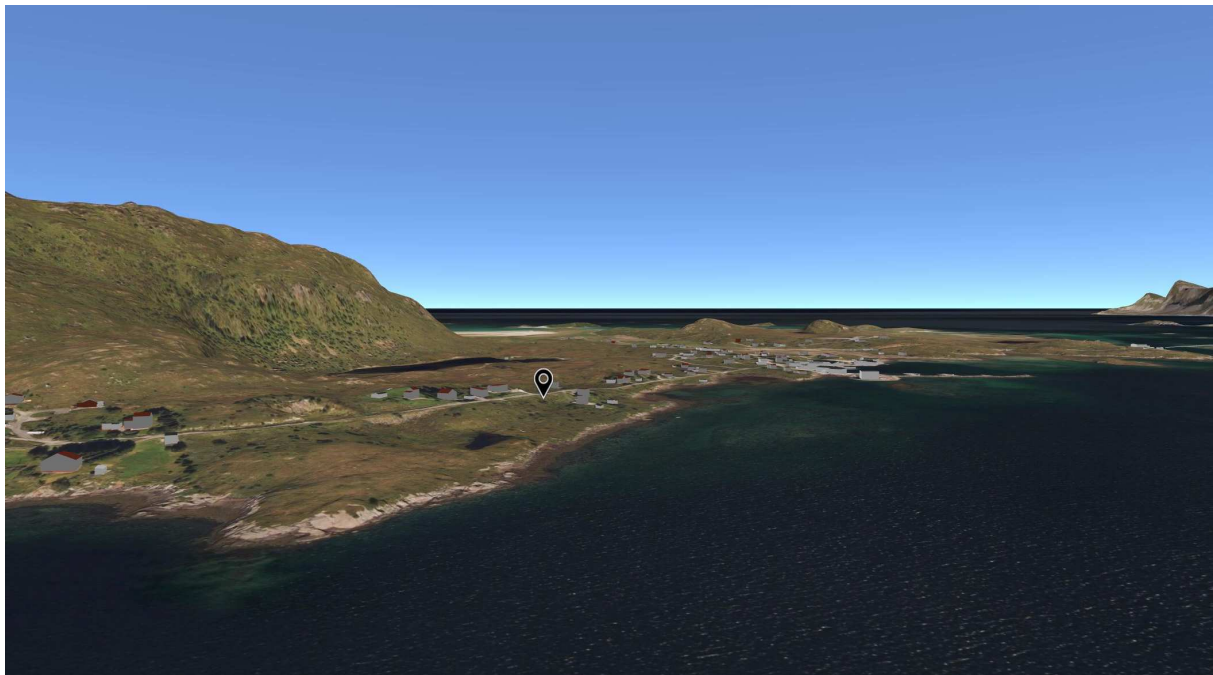


### Topografi/landskapstrekk

Området stiger gradvis fra sjøen og opp til fylkesveien. Det er en liten haug i planområdet på øvresiden (vestsiden) av fylkesveien. Fylkesveien ligger ca. på kote +11,0 - +14,0 og toppen av haugen på øvresiden av veien er ca. på kote +18,0

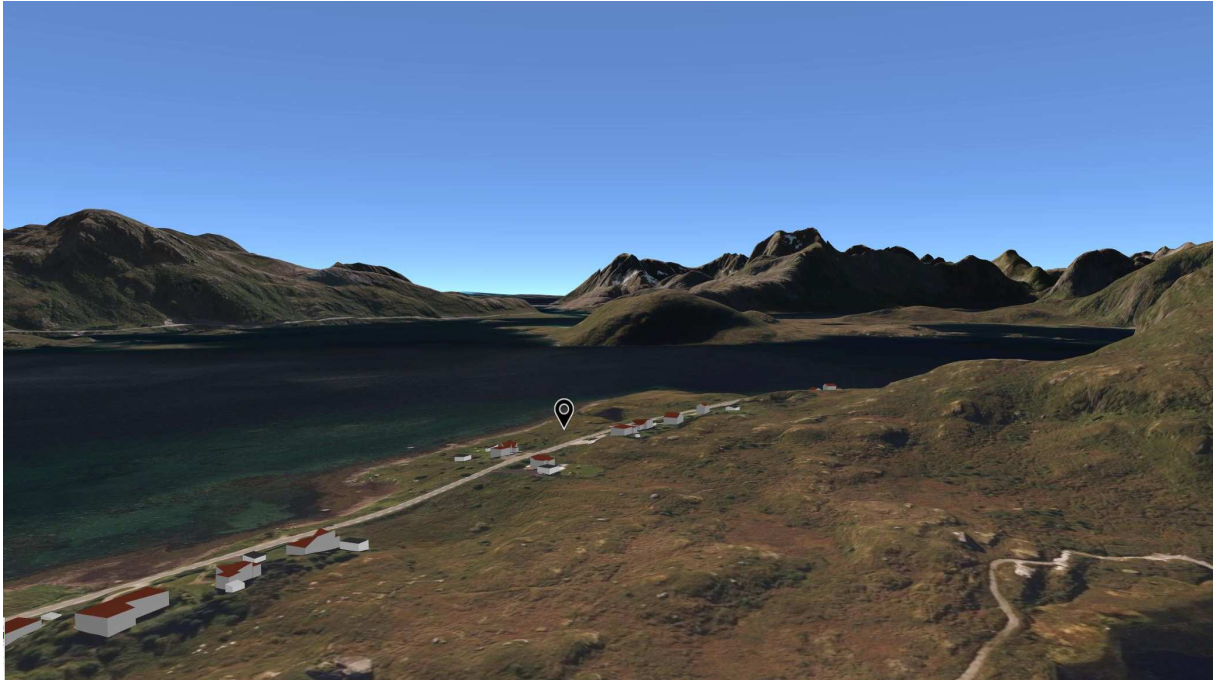
*3D kart mot nord:*

*(de påfølgende utklipp er hentet fra 3D kart funksjonen i kommunekart.com fra Norkart)*

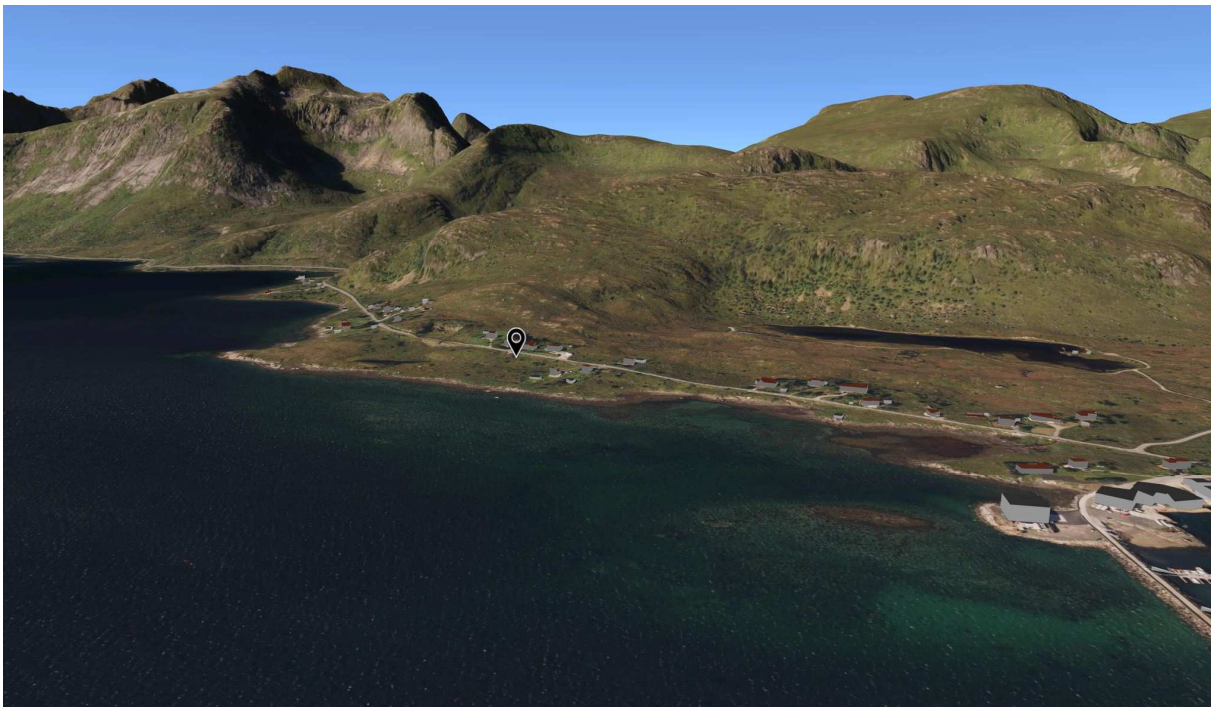




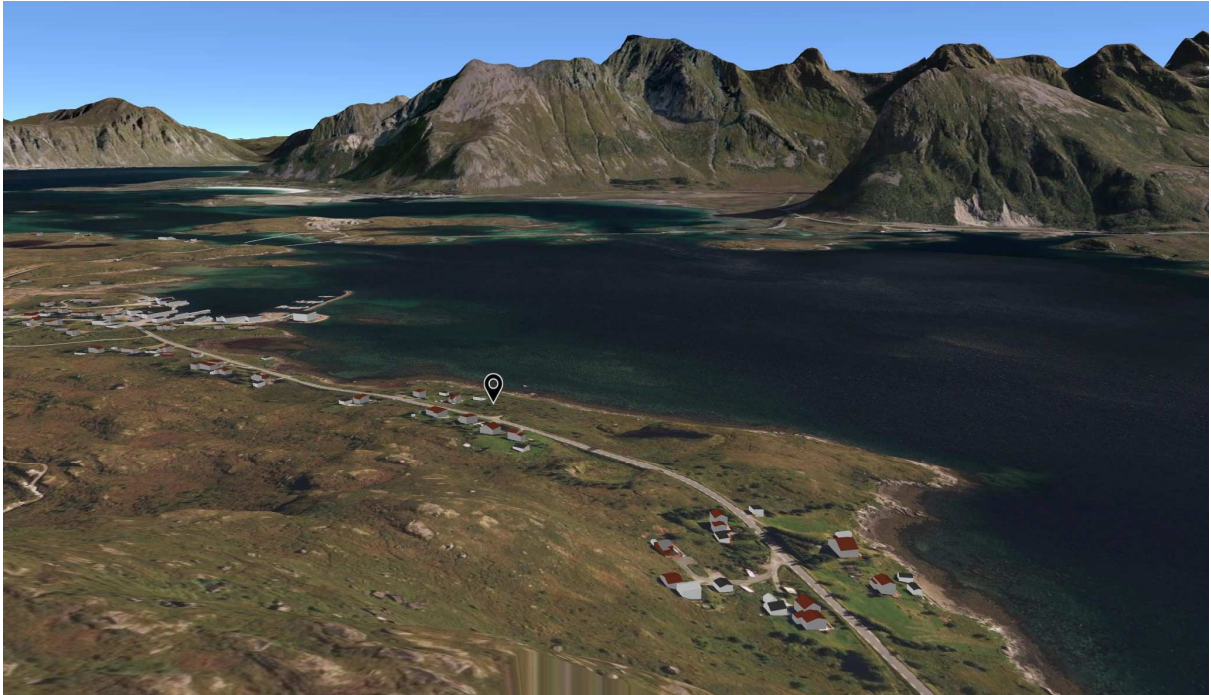
3D kart mot sør:



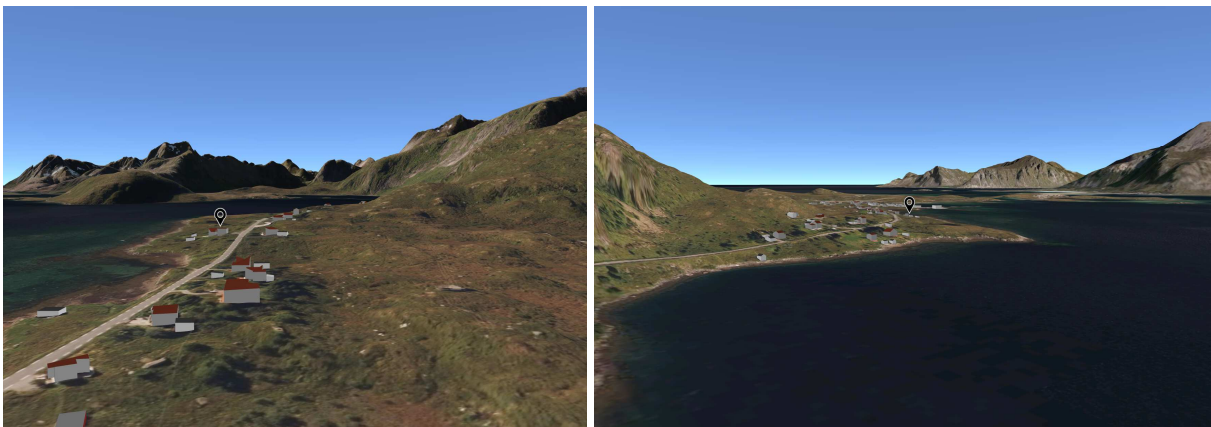
3D kart mot vest:



3D kart mot øst:



3D kart:



### Klima

Planområdet ligger ikke spesielt utsatt i forhold til vær og vind, sett i forhold til øvrige områder i Lofot-regionen. Fjellene rundt skjermer fra de største værpåkjeningene. På sommerstid er solforholdene gode. På ettermiddagen går solen bak fjellene ca. kl. 20:00, men kommer frem igjen ca. kl. 23:30 og det er midnattssol. På vinterstid gir fjellene rundt en del skygge.



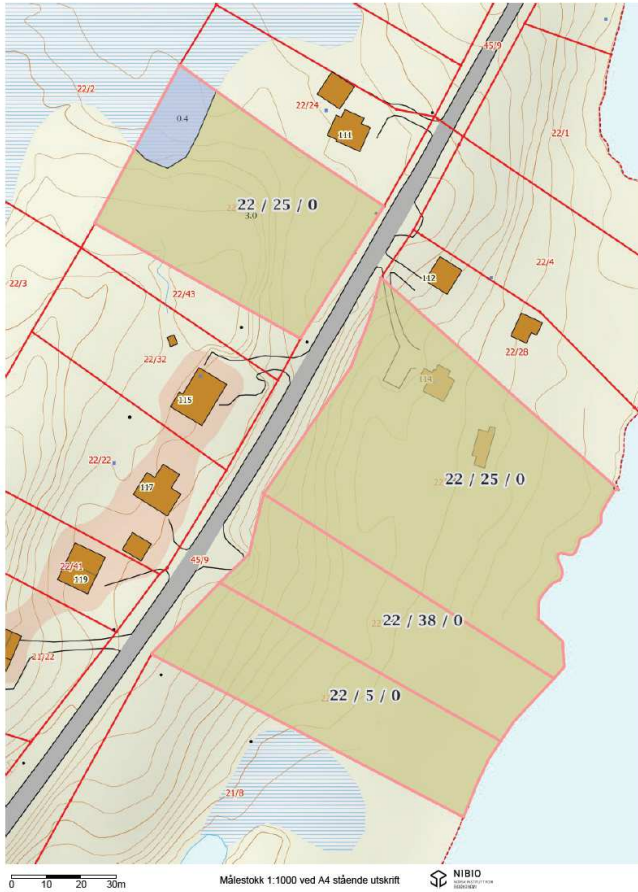
## Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

I følge skogoglandskap.no består området av åpen jorddekt fastmark, og litt myr i hjørne mot nord.

Kartutskrift fra skogoglandskap.no med symbolforklaring:

Grunneiendom 1859 - 22/25

Markslag (AR5) 13 klasser



### AR5 - 13 klasser

Beskrivelse	Fargekode	Symbol
Fulldyrka jord		
Overflatedyrka jord		
Innmarksbeite		
Skog, sær s høg bonitet		
Skog, høg bonitet		
Skog, middels bonitet		
Skog, lav bonitet		
Uproduktiv skog		
Myr		
Jorddekt fastmark		
Skrinn fastmark		
Bebyggd, samf, vann, bre		
Ikke klassifisert		

Dato: 2017-11-06 11:06:07 - Side 1 av 4

I følge artsdatabanken.no er det ikke registrert rødlistede arter innenfor planområdet. Ved "Lomtjønna" sør for planområdet er det gjort registrering av den rødlistede arten "Tjyvjo".





### Grønne interesser

Det er ikke opparbeidet turstier, lekeplasser eller lignende innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er delvis opparbeidet plener/hager tilhørende hus rundt planområdet. Området ved sjøen brukes noe til rekreasjon av lokale innbyggere.

### Veg og trafikkforhold

Fylkesveg 986 (Hovdanveien) går gjennom planområdet. Veien ender ca. 8km lengre ut, i tettstedet Selfjord.

Det er lav trafikkmengde på denne veien. I følge kart fra vegvesen.no er registrert trafikkmengde ÅDT 270. Andel lange kjøretøy ÅDT 10. Fartsgrensen er 50km/t.

### Støy

Det er lav trafikk på fylkesveien gjennom planområdet, og det er kun bolig/fritidseiendommer i umiddelbar nærhet til planområdet. Området anses ikke som spesielt utsatt for støy.

### Offentlig kommunikasjon/kollektivdekning

Det går buss fra Fredvang til Ramberg. For øvrig ingen offentlig transport.

### Vann og avløp

Eksisterende bebyggelse har egne avløpsanlegg med septiktank. Vannforsyning fra privat vannverk.

### Avfall

Lofoten avfallsselskap (LAS) har ansvaret for avfallshåndtering i Flakstad kommune. De ulike avfallstypene sorteres i dunker hos hver enkelt husstand, og hentes av renoveringsbiler etter fastsatt tømmekalender for området.

### Energi

Energikilden i området er EL-kraft.

### Privat og offentlig servicetilbud

Avstanden til kommunesenteret Ramberg er ca. 14km. På Ramberg finnes det tilbud som butikk, spisested, skole, barnehage m.m.

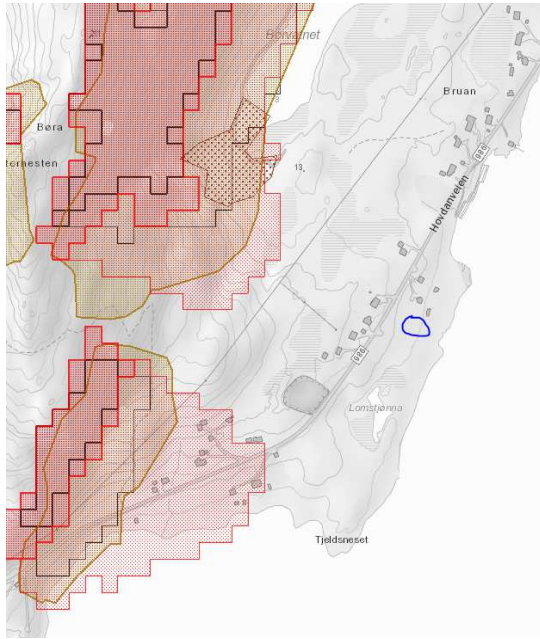
### Risiko og sårbarhet, redegjøres med bakgrunn fra skjema

Ut fra ROS skjema fra fylkesmannen i Nordland er følgende temaer aktuelle:

- Springflo  
På grunn av mulige fremtidige klimaendringer med økt havnivå kan springflo være et aktuelt tema.
- Radon  
I henhold til kart på <http://geo.ngu.no/kart/radon/> ligger planen i et område med usikre forekomster av radon.

I henhold til kart fra NVE ligger ikke planen i et område med fare for skred.

### Skredkart utklipp fra NVE



#### Telefoni og fiberoptikk

Det er tilrettelagt for telefon og bredband i området.

#### Privatrettslige bindinger

Det er ingen kjente bruksrettigheter eller klausuler registrert på eiendommene i planområdet. GBN 45/9 (fylkesvei) er ikke sjekket opp i denne forbindelse.

## **7. UTREDNINGER IHT. FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNING**

Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning fra Flakstad kommune.

## **8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET**

### Innledning

Den fremlagte løsningen er valgt ut fra forslagstillernes ønsker om utvikling i området.

For fritidstomtene er det lagt vekt på å beholde en del "luft" mellom byggene i området, samt å ikke lage utsiktshinder fra ny og eksisterende bebyggelse.

Det er stilt krav om at en av tomtene i området skal være regulert til bolig. Plasseringen av denne er valgt med bakgrunn i sammenhenger med eksisterende boligbebyggelse rundt planen, og at tomten nærmest veien vil være lettest tilgjengelig for bruk til helårsbolig.

Veiløsning ned til området på sjøsiden av fylkesveien er lagt slik den er gjort på grunn av topografien i området. Løsningen med å legge ny tilkomstvei parallelt med fylkesveien et stykke (slik som det vises på plankart) er for å begrense høyden/dominans av fyllinger for vei. Det ble vurdert løsning med å ta veien ned 90grader fra inntegnet avkjøring, men dette forslaget ble vurdert til å enten få for bratt bakke ned, eller ta for mye plass og bli for dominerende i landskapsbildet.

Det er ikke vurdert alternative vei løsninger på øvresiden av fylkesveien.

## Reguleringsformål

Arealtabell	
<i>Bebyggelse og anlegg (PBL§12-5 nr.1)</i>	
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	1,1 daa
Fritidsbebyggelse – frittliggende	6,8 daa
<i>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL§12-5 nr.2)</i>	
Kjøreveg	1,7 daa
Annen veggrunn – tekniske anlegg	1,3 daa
<i>Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL§12-5 nr.5)</i>	
Friluftformål	2,1 daa
<i>Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL§12-5 nr.6)</i>	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	0,9 daa
<i>Sum</i>	<i>13,9 daa</i>

## Byggeformål

Det er ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

For ny bebyggelse vises det til reguleringsbestemmelser. Disse beskriver momenter som utnyttingsgrad, byggehøyder, byggegrenser, hensynssoner m.m.

For reguleringsbestemmelsenes konkrete innhold se bestemmelsene, som er en juridisk bindende del av planen og vedlegg til saken.

## Topografi og landskapstrekk

I reguleringsbestemmelser tilhørende planen, kapittel IV punkt 2b og 2c, er det lagt noen føringer for terrengbehandling. I hovedsak går det ut på at inngrep i terrenget skal gjøres i minst mulig grad for gjennomføring av tiltak i planområdet.

Det foreslås at hytter kan bygges på "fundament" av natursteinsmurer, se illustrasjon under. Ved utførelse som foreslått på illustrasjon kan man oppnå at kun et konsentrert område rundt hyttene blir berørt av terrengbehandling, mens resten fremstår som naturtomt. Det vurderes til å også ha en positiv effekt i forhold til at områdene som skal være tilgjengelige for allmenn ferdsel vil føles mindre private.







### Klima

Det er ikke funnet grunn til å foreslå vindskjerming eller andre klimatiltak.

### Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Det er ikke foreslått noen begrensninger for arealbruken på grunn av vern, biologisk mangfold og ferdsel i utmark.

### Grønne interesser / grov uteromsplan

Det er satt av to friluftsområder i planen. Begge skal være åpne for allmenn ferdsel og bruk. Det skal ikke opparbeides permanente innretninger i områdene. Det vises også til punkt over under "Topografi og landskapstrekk".

## Kulturhistorisk stedsanalyse/kulturminner

Det er ikke registrert noen kulturminner eller annet verneverdig i planområdet.

Aktsomhetsplikten skal følges, dette er beskrevet i de tilhørende reguleringsbestemmelsene.

## Veg og trafikkforhold

### Fylkesvei:

Dagens vei er ca. 4,5-5m bred. Bredden på veien i plankartet er tegnet med 5,5m bred kjørebane, med bakgrunn i tabell C.1 fra håndbok N100 fra Statens vegvesen. Dette gir rom for noe utvidelse av veien senere, ved behov. Siden den registrerte trafikkmengden er lav, ÅDT 270, antas dette å være tilstrekkelig i overskuelig fremtid.

Avstand fra senter vei til byggelinje er satt med bakgrunn i eksisterende bebyggelse, slik at ingen nye bygninger kommer nærmere veien enn eksisterende bebyggelse. Statens vegvesen kommenterer "...Vanlig byggegrense til riksveien er 50 m, men i noen tilfeller vil annen grense kunne fastsettes i reguleringsplanen". Med bakgrunn i lav trafikk på veien, samt presedens fra eksisterende bebyggelse er det antatt at byggegrenser som inntegnet på plankart er tilstrekkelig.

Tabell C.1: Dimensjoneringsklasser

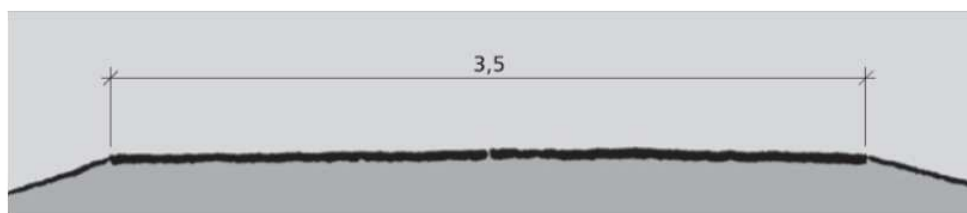
ÅDT	<1500			1500 - 4 000			4 000 - 6 000		6 000 - 12 000		12 000 - 20 000			> 20 000				
Fartsgrense [km/t]	50	60	80	90	50	60	80	90	60	80	60	90	60	80	100	60	80	100
Nasjonale hovedveger		H1	H2	H3		H1	H2	H3	H1	H4	H1	H5	H6	H7	H8	H6	H7	H9
-vegbredde [m]		7,5	8,5	8,5		7,5	8,5	8,5	8,5	10	8,5	12,5	16	20	20	16	20	23
Øvrige hovedveger		H1	H <sub>0</sub> 1			H1	H <sub>0</sub> 2		H1	H4	H1	H5	H6	H7	H8	H6	H7	H9
-vegbredde [m]		6,5	6,5			6,5	7,5		8,5	10	8,5	12,5	16	20	20	16	20	23
Samleveger	Sa1		Sa3		Sa2		H <sub>0</sub> 2											
-vegbredde [m]	6/5,5		4/6,5		5,5/6		7,5											
Atkomstveger		A1/A2/A3																
-vegbredde [m]		3,5-7																

### Internveier:

Adkomstveier til tomtene er utformet med 3,5m bredde på kjørebanelen med bakgrunn i figur C.20 fra håndbok N100 fra Statens vegvesen.

#### Tverrprofil

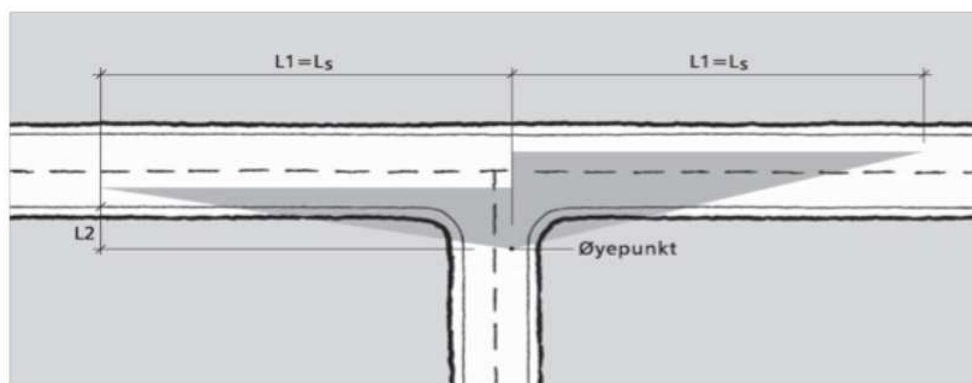
Kjørebanebredden varierer etter antall boenheter langs veien. For veier inntil 50 boenheter i blindveg, eller 80 boenheter i sløyfe, bør tverrprofil som vist i figur C.20 brukes.



Figur C.20: Tverrprofil A1, 3,5 m vegbredde (mål i m)

## Frisikt

Frisikt er utformet til 6x45m med bakgrunn i tabeller fra håndbok N100 fra Statens vegvesen.



Figur E.26: Siktkrav i avkjørsler

Tabell E.6 gir verdier for L2. Stoppsikt er gitt for den enkelte dimensjoneringsklasse.

Tabell E.6: Siktkrav i avkjørsler L2, [m]

Trafikk i avkjørsel	Fartsgrense [km/t]			
	30 og 40	50 og 60	80	90
ÅDT < 50	3	4	4	6
ÅDT > 50	4	6	6	8

Tabell C.2: Dimensjoneringsklasser for veg – standardkrav

	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H <sub>o</sub> 1	H <sub>o</sub> 2	Sa1	Sa2	Sa3	A1	A2	A3
Vegtype	H/H <sub>o</sub>	H	H	H/H <sub>o</sub>	H/H <sub>o</sub>	H/H <sub>o</sub>	H/H <sub>o</sub>	H/H <sub>o</sub>	H/H <sub>o</sub>	H <sub>o</sub>	H <sub>o</sub>	Sa	Sa	Sa	A	A	A
ÅDT	<12'	<4'	<4'	4'-6'	6'-12'	>12'	>12'	12'-20'	>20'	<1.5'	1.5'-4	<1.5'	>1.5'	<1.5'			
Fartsgrense [km/t]	60	80	90	80	90	60	80	100	100	80	80	50	50	80	30	50	50
Tverrprofil [m]	8,5	8,5	8,5	10	12,5	16	20	20	23	6,5	7,5	6	6,25*	6,5	5	7	4
Skulder [m]	1	1	1	1	1,5	0,75	1,5	1,5	3	0,5	0,75	0,25	0,5	0,5	0,5	0,5	
Kjørefelt 1 [m]	3,25	3,25	3,25	3,5	3,5	3,25/3,25	3,5/3,5	3,5/3,5	3,5/3,5	2,75	3	2,75	2,75	2,75	4	3	4
Indre skulder [m]					0,75	0,25	0,5	0,5	0,5								
Skille kjørefelt [m]				1FM	1MR	1MK	2MR	2MR	2MR								
Indre skulder [m]					0,75	0,25	0,5	0,5	0,5								
Kjørefelt 2 [m]	3,25	3,25	3,25	3,5	3,5	3,25/3,25	3,5/3,5	3,5/3,5	3,5/3,5	2,75	3	2,75	2,75	2,75		3	
Skulder [m]	1	1	1	1	1,5	0,75	1,5	1,5	3	0,5	0,75	0,25	0,25	0,5	0,5	0,5	
Alternativ utforming [m]	7,5 / 6,5											6*	6*	4	3,5		
Min. horisontalkurveradius [m]	125	250	450	300	450	175	300	700	700	200	200	55	55	200	30	60	60
Min. klotolde [m]	75	125	180	140	180	90	140	245	245	110	110	40	40	100			
Stoppsikt [m]	70	115	175	145	175	75	145	255	255	100	100	45	45	100	20	45	45
Δst1 <sub>(stigning)</sub>	-4	-9	-18	-14	-18	-4	-14	-35	-30	-8	-8	-2	-2	-8			
Δst2 <sub>(fall)</sub>	5	12	27	20	27	6	20	55	44	11	11	2	2	11			
Møtesikt [m]															210	50	100
Forbikjøringssikt [m]		450	550							450	450						
Min. vertikalkurveradius, høy [m]	1100	2800	6400	4400	6400	1200	4400	13600	13600	2100	2100	400	400	2100	300	400	1100
Min. vertikalkurveradius, lav [m]	1100	1900	2600	2100	2600	1100	2100	3400	3400	1600	1600	400	400	1000	150	400	400
Maks. overhøyde [%]	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	5	8	8
Maks. stigning [%]	6	6	6	6	6	6	6	6	5	8	8	6	6	8	8	6	8
Maks. resulterende fall [%]	10	10	10	10	10	10	10	10	9,5	11,3	11,3	10	10	11,3	9,5	10	11,3
Min. resulterende fall [%]	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Kryssløsning	T,X,R	T,R	T,R	T,R,P	Pevt,T,R	T,X,R,P	P	P	P	T,R	T,R	T,X	T,X,R	T			
Avstand mellom kryss	250	500	1000	1000	1000	300	1000	3000	3000	250	250						
Min. horisontalkurveradius [m]	225(T,X)	400(T)	700(T)	500(T)	700(T)	275(T,X)				350(T)	500(T)	100(T)	100(T)	350(T)			
Min. vertikalkurveradius, høy [m]	2900	7100	16400	10900	16400	2600				5500	5500	1100	1100	5500			
Avkjørsler	B/AF	B	B	AF	AF	AF	AF	AF	AF	B	B	B	B	B	T	T	T
Min. vertikalkurveradius, høy [m]	1300	3500	8200							2700	2700						
Avstand mellom stopplommer [km]		5	5	3	2		3	3		5	5						
Forbikjøring																	
Eget- eller motg. felt		M	M	E/M	E	E	E	E	E	M	M						
Bevisning	I/B	I	I	I	B	B	B	B	B	I	I	B	B	B	I	B	I
Dimensjonerende kjøretøy	VT	VT	VT	VT	VT	VT	VT	VT	VT	VT	VT	L	L	L	L	VT	L
Dimensjonerende kjøremåte	A,B	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	C	C	B	B	C	C

\* I tillegg kommer fortausløsning



### Støy

Det er lav trafikk på fylkesveien gjennom planområdet, og det er kun bolig/fritidseiendommer i umiddelbar nærhet til planområdet. Området anses ikke som spesielt utsatt for støy.

Det er ikke funnet behov for å utføre tiltak for støyskjerming.

### Offentlig kommunikasjon/kollektivdekning

Planforslaget legger ikke opp til endringer av eksisterende kollektivdekning

### Vann og avløp

Vannforsyning kobler til eksisterende private vannverk.

Avløp føres til septiktank. Utslipp føres min. 2m under laveste lavvann.

### Avfall

Avfall fra boligbebyggelse gjøres på samme vis som boliger som øvrige boliger i nærheten av planområdet. Siden det kun er en bolig anses konsekvensene av tilført belastning på renovasjon som så små at det ikke behøves noe ekstra tiltak.

I Flakstad er det ikke pålagt renovasjon for fritidsbebyggelse, men dersom det er ønskelig kan det ved utbygging av fritidsboliger avtales renovasjon med Lofoten Avfallsselskap IKS.

### Energi

Det er ikke stilt krav om tilknytning til fjernvarme eller andre energikilder. Nye tiltak skal følge gjeldende regler for energibruk.

Lofotkraft opplyser om at det er en nettstasjon like ved reguleringsområdet. Det er usikkert om den har tilstrekkelig kapasitet eller om det må utvides. Dette må avklares i forbindelse med utbygging av området.

### Risiko og sårbarhet

Ut fra ROS skjema fra fylkesmannen i Nordland er følgende temaer aktuelle:

- Springflo  
På grunn av mulige fremtidige klimaendringer med økt havnivå kan springflo være et aktuelt tema.  
*I reguleringsbestemmelser er lavest tillatte høyde på ferdig golv for tomter lengst ut mot sjøen satt til kote +4,0 for å ta hensyn til fremtidig havstigning.*
- Radon  
I henhold til kart på <http://geo.ngu.no/kart/radon/> ligger planen i et område med usikre forekomster av radon.  
*Alle bygninger må radonsikres i henhold til gjeldende teknisk forskrift.*

## **9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET**

### Overordnede planer og vedtak

Ny plan vil erstatte alle tidligere planer.

Det vises for øvrig til kapittel 3.

### Eksisterende reguleringsplaner

Det er ingen eksisterende reguleringsplaner i planområdet.

### Eksisterende bebyggelse

Det er ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

### Topografi/landskapstrekk

Det eksisterende terrenget skrår forholdsvis bratt slik at silhuettvirkning vil være begrenset, særlig for tomtene mellom vei og hav. For fritidstomtene på øvresiden av veien vil det fra noen vinkler langs veien og sjøen kunne bli en silhuettvirkning i landskapet. I bestemmelsene er høyden på bygningene i dette feltet (BFF-1) satt forholdsvis lave for å begrense dette mest mulig.

Ved bygging av adkomstvei ned fra fylkesveien til planområdet mellom vei og sjø vil det blir noe fylling for veien. Den eksisterende fylkesveien er også bygget med en fylling gjennom planområdet. Ny situasjon vil i praksis kun flytte denne fyllingen lengre ned mot sjøen. Det anbefales at fylling på ny vei lages på en måte som gjør at den med tiden vil gro til med vegetasjon, slik som eksisterende vei fylling fremstår i dag.

### *Eksisterende fylling for vei:*



### Klima

Siden den nye bebyggelsen er planlagt med forholdsvis lave byggehøyder, samt at terrenget skrår jevn ned mot sjøen, vil den nye bebyggelsen få liten innvirkning på solforhold til omkringliggende eksisterende bebyggelse.

### Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Alle nye tiltak vil i større eller mindre grad ha innvirkning på dyreliv og naturforhold. I denne planen er nye tiltak forholdsvis små, og de er også konsentrert til et område hvor det er eksisterende bebyggelse rundt. Med bakgrunn i dette vurderes det at konsekvensene av planen er små.

### Grønne interesser

Planen legger opp til å videreføre muligheten for bruk av sjøkanten av lokale innbyggere og evt. andre. Det vil være en fordel om nye tiltak utføres i henhold til denne beskrivelsens kapittel 8, *Topografi og landskapstrekk*, eventuelt andre lignende løsninger for å beholde en følelse av at strandsonen er ment å være åpen for allmennheten. Ny vei fra fylkesvei ned til planområdet mellom vei og sjø vil også bidra til at tilgangen til sjøkanten blir enklere.

Utenom strandsonen er det i liten grad eksisterende bruk av områdene som nå vil bli private fritidseiendommer. Det er ingen opparbeidede lekeanlegg, tretopphytter, turstier eller lignende innenfor planområdet.

### Kulturhistorisk stedsanalyse/kulturminner

Det er ikke registrert noen kulturminner eller annet verneverdig i planområdet. Aktsomhetsplikten skal følges, dette er beskrevet i de tilhørende reguleringsbestemmelsene.

### Veg og trafikkforhold

Det vil bli to nye avkjørsler fra eksisterende fylkesvei til planområdet. Avkjørslene er planlagt etter Statens vegvesens håndbok N100. Frisikt i avkjørsler er hensyntatt i plankart og bestemmelser. Det er for øvrig en forholdsvis rett veistrekning gjennom og forbi planområdet, med lite vegetasjon langs vei.

### Støy

Det skal ikke noen støyende virksomheter inn i planområdet, kun bolig og fritidsformål. Området er også forholdsvis lite. Med bakgrunn i dette vurderes det til at nye tiltak ikke vil gi støy av noen betydning.

### Offentlig kommunikasjon/kollektivdekning

Ingen konsekvenser

### Vann og avløp

Det må lages traseer for vann og avløpsledninger, septiktanker må plasseres og avløp føres til min. 2m under laveste lavvann.

### Energi

Lofotkraft kommenterer i forbindelse med høring at det finnes en nettstasjon like ved planområder. Det er uklart om denne har tilstrekkelig kapasitet, dette må avklares før utbygging i planområdet. Det må også opparbeides nødvendig lavspenningsnett frem og i planområdet. Dette kan/bør ses i sammenheng med bygging av tilkomstveien i planområdet. Utbygger må dekke kostnader til Lofotkraft ved et anleggsbidrag.

### Privat og offentlig servicetilbud

Ingen konsekvenser.



### Risiko og sårbarhet

Endringer i terrenget i forbindelse med tomter og vei vil ikke føre til økt fare for ras eller flomfare.

Det må føres frem kraftledninger til nye tomter i planområdet. Nettstasjon er tilgjengelig nært planområdet. Det må vurderes om eksisterende nettstasjon har tilstrekkelig dimensjon.

Planen får ikke betydning for forurensing eller farlig stoff/gods.

### Telefoni og fiberoptikk

Telefoni og fiberoptikk føres frem til bolig og fritidsbolig etter ønske.

### Konsekvenser for næringsinteresser

Ikke aktuelt for planen.

### Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen

Ikke aktuelt for planen.

### Utbyggings-/opparbeidingsavtale

Det er ikke foreslått noen utbyggingsavtaler i planforslaget.

## **10. UTTALELSER OG MERKNADER**

I dette kapitlet der det listet opp korte utdrag fra mottatte innspill som forslagstillere har vurdert hensiktsmessig å dra frem, samt eventuelle merknader fra forslagsstillere.

Alle originale innspill på høring er vedlagt saken.

Høringsfrist var satt til 16.11.2017

### Statens Vegvesen, 17.10.2017

SVV bemerker at det er viktig at veibreder, byggegrensener, siktsoner, avkjørslers m.m. er tydelig merket og målsatt på plankart, og at det er satt av tilstrekkelig plass tenkt bruk.

#### *Kommentar:*

Dette er ivaretatt i plankart, samt redegjort for i denne beskrivelsen. Veier er planlagt ut fra håndbøker fra SVV.

### Sametinget, 27.10.2017

Sametinget minner om det generelle aktsomhets ansvaret og at samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet. Det er ingen kjente automatisk fredete samiske kulturminner i det omsøkte området.

#### *Kommentar:*

Dette er ivaretatt i bestemmelser.

### Lofotkraft, 01.11.2017

Lofotkraft bemerker at de har en nettstasjon like ved reguleringsområdet. Det er uklart om denne har tilstrekkelig kapasitet, dette må avklares i god tid før utbygging.

#### *Kommentar:*

Forlagstillere vil ta kontakt med Lofotkraft for avklaringer rundt dette så snart planlegningen av prosjektet er klar nok for det.

### NVE, 02.11.2017

NVE bemerker at planområdet ligger utenfor aktsomhetsområde for skred, men at det kan være mulig at lokale forekomster av marine avsetninger under kan innebære fare for kvikkleireskred. Det er lite sannsynlig.

#### *Kommentar:*

Det er ikke gjort geologiske/geotekniske undersøkelser i forbindelse med planarbeidet. Det er ansett av forslagstillere som unødvendig sett i forhold til beliggenheten av planområdet i forhold til fjell og terreng. Det vises til kapittel 6 i denne beskrivelsen.

### Fylkesmannen i Nordland, 17.11.2017 og 08.12.2017

Fylkesmannen har sendt to brev (e-post) i forbindelse med høringen. I det første 17.11.2017 ble det sagt at det ville være nødvendig med konsekvensutredning for denne planen. Dette ble trukket tilbake i brev 08.12.2017. For øvrig blir det bemerket at hensyn til friluftsliv og ferdsel i strandsonen må ivaretas.

#### Kommentar:

Angående bygging innenfor 100m grensen er det forslagstillernes mening at det er tatt hensyn til i plankart, bestemmelser og beskrivelse. Strandlinjen skal holdes åpen for allmenn ferdsel.

### Nordland Fylkeskommune, 28.11.2017

NFK bemerker at Fylkesplan for Nordland 2013-2025 kapittel 8 må tas hensyn til siden det planlegges bygging innenfor 100m grensen fra strandlinjen.

Det er også NFK's mening at blanding av formålene fritidsboliger og helårsboliger er uheldig, men merker seg at det opplyses om at en slik blanding allerede eksisterer i området.

#### *Kommentar:*

Angående bygging innenfor 100m grensen, se kommentar i punkt over.

Angående blanding av formål så er det slik NFK også bemerker allerede en blanding av faktisk bruk i og ved planområdet. Det er forslagstilleres vurdering at dette ikke byr på utfordringer av betydning for denne planen.

## **11. VEDLEGG**

I tillegg til plankart og bestemmelser er det følgende vedlegg til plan:

Vedlegg 1	Utfylt ROS sjekklister fra Fylkesmannen i Nordland
Vedlegg 2	Innspill fra Statens Vegvesen
Vedlegg 3	Innspill fra Sametinget
Vedlegg 4	Innspill fra Lofotkraft
Vedlegg 5	Innspill fra NVE
Vedlegg 6	Innspill fra Fylkesmannen i Nordland
Vedlegg 7	Innspill fra Nordland Fylkeskommune