

PLANINITIATIV**FOR DETALJREGULERINGSPLAN Hovdan boligfelt**

Tiltakshaver/ Forslagstiller:	Linda Walle
Fagkyndig plankonsulent:	Erik Bjelland v/ Arkitekten AS
Planområdets lokalitet:	Flakstad kommune
Eiendom (Gnr/Bnr):	Teig 1 på 21/8
Areal:	Teig 1 er på 17 145,3 m ²
Grunneier:	Linda Walle
Dato:	19.08.2025

A. Formål med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbygging på deler av eiendommen 21/8 i Hovdan på Fredvang.

B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.

Planområdet ligger i det eksisterende boligområdet Hovdan på Fredvang, mellom hovdanveien mot øst og turterreng i vest. Planområdet er cirka 17 mål stort. Forslag til plangrenser følger i hovedsak gjeldende eiendomsgrenser.

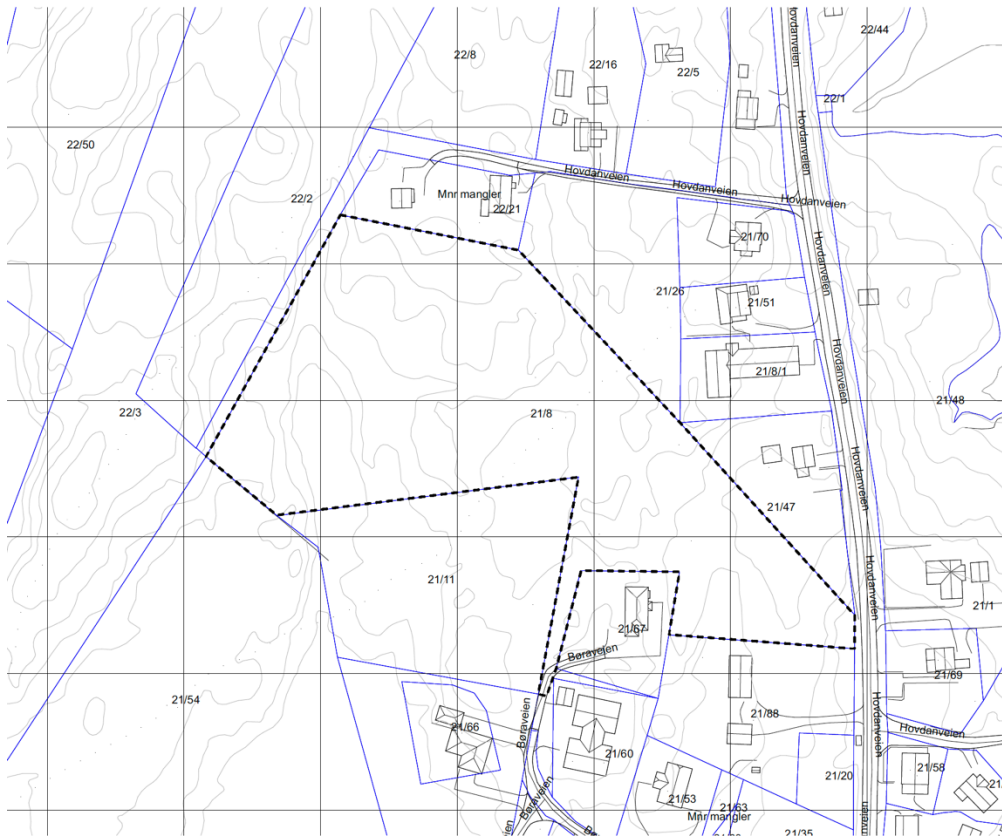
Planområdet er hovedsakelig ubebygget. Sør for planområdet ligger det eksisterende småhusbebyggelse, tilsvarende også langs med hovdanveien mot øst og nord. I dag har eiendommen adkomst fra Børaveien i Syd.

Tomta har ett lett tilgjengelig flatt parti mot Syd og slak stigning mot nord-vest samt helling på ett par meter mot hovdanveien i øst. Høydeforskjellene gir gode forhold for utsikt og sol.

Tomta er i dag 11,7 mål innmarksbeite og 4,9 mål udefinert mark. Tomten er gjengrodd og har ikke vært i bruk som beitemark i nyere tid.

Foreslått ny bebyggelse vil bidra til en fortetting av ett eksisterende boligområde som er ett ønsket virkemiddel for å styrke bygdesamfunnet. Planlagt bebyggelse vil størst mulig grad komplementere eksisterende bebyggelse, terreng og verdifull grønnstruktur. Det er planlagt lave høyder og volum og bebyggelsen er organisert med direkte tilknytning til flotte turområder mot vest.

Utbyggingen vil medføre økt biltrafikk i forhold til dagens situasjon, men ikke av vesentlig grad.



B.1. Kart som viser forslag til plangrense.

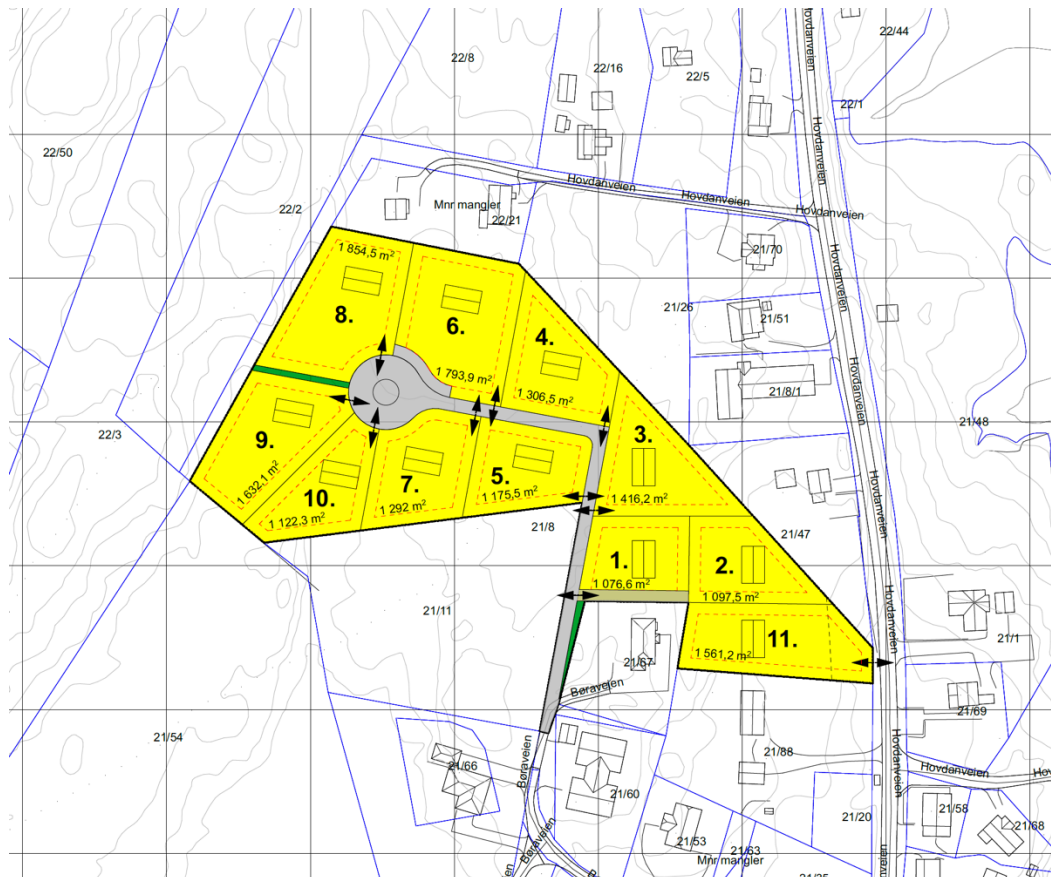


B.2. Flyfoto. Planområde markert.

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Innenfor planområdet planlegges det for oppføring av boliger. Det er sett på mulighet for å tilrettelegge for varierte boformer, tilpasset for brukergrupper med stort aldersspenn, sosial bærekraft og tilknytning til natur. Det er sett på mulighet for å tilrettelegge boliger med omsorgsprofil, tilrettelagt for at eldre skal kunne bo hjemme lenge.

Prosjektet er planlagt for 11 boligtomter med småhusbebyggelse (rekkehus, flermannsbolig, tomannsbolig, enebolig eller minihus) på den enkelte tomt.



C.1 Forslag til tomter og ikke-juridisk bindende plassering og utforming av boliger

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Ny bebyggelse vil følge PBL §29-4 vedrørende byggehøyder. Det planlegges for en utnyttelse på 25% BYA for den enkelte tomt.

E. Funksjonell og miljømessig kvalitet.

Det er lagt vekt på en utforming som gir mest mulig bilfrie uteoppholdsarealer. Adkomstveien gir parkering frem til døra, men det er lagt vekt på å få en løsning som gir bilfritt tun på innsiden av bebyggelsen.

E. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Planområdet er allerede delvis regulert til boligbebyggelse og tilpasset innenfor en eksisterende bebyggelsesstruktur. Det vurderes derfor at planforslaget har få virkninger for omgivelsene rundt.

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

Arealet er i dag delvis avsatt til boligbebyggelse, delvis grønnstruktur og delvis LNF gjennom områdereguleringsplan for Fredvang sentrum vedtatt 10.03.2020, samt kommuneplanens arealdel vedtatt 16.12.2010.

Kommuneplanens arealdel er under revisjon. Ny naturmangfoldplan er på høring, planinitiativet berøres ikke av denne planen.

G. Vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet

Naboer kan være berørt av planinitiativet.

H. Samfunnssikkerhet

Deler av planområdet ligger i myrete terreng og dette må hensyntas i den videre planleggingen. Planområdet ligger utenfor NVE's skredfaresoner og generelt over minste høydenivåer for havstigning og stormflo. Planområdet ligger under grensen for marin leire.

I. Samarbeid og medvirkning

Varsel om oppstart av planarbeid sendes til alle berørte interesser. Varsel om planoppstart blir også annonsert i lokalavis og kommunens hjemmeside. På hjemmesiden gjøres planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet tilgjengelig. Det vil være mulighet å uttale seg i forbindelse med oppstartsvarselet og når planforslaget sendes på høring.

J. Høringsinstanser og varsling om oppstart.

Alle vanlige offentlige organer og berørte naboer bør varsles om oppstart.

K. Vurderinger av behov for konsekvensutredninger

Det er vurdert at det ikke er behov for konsekvensutredning jfr. forskrift om konsekvensutredninger.