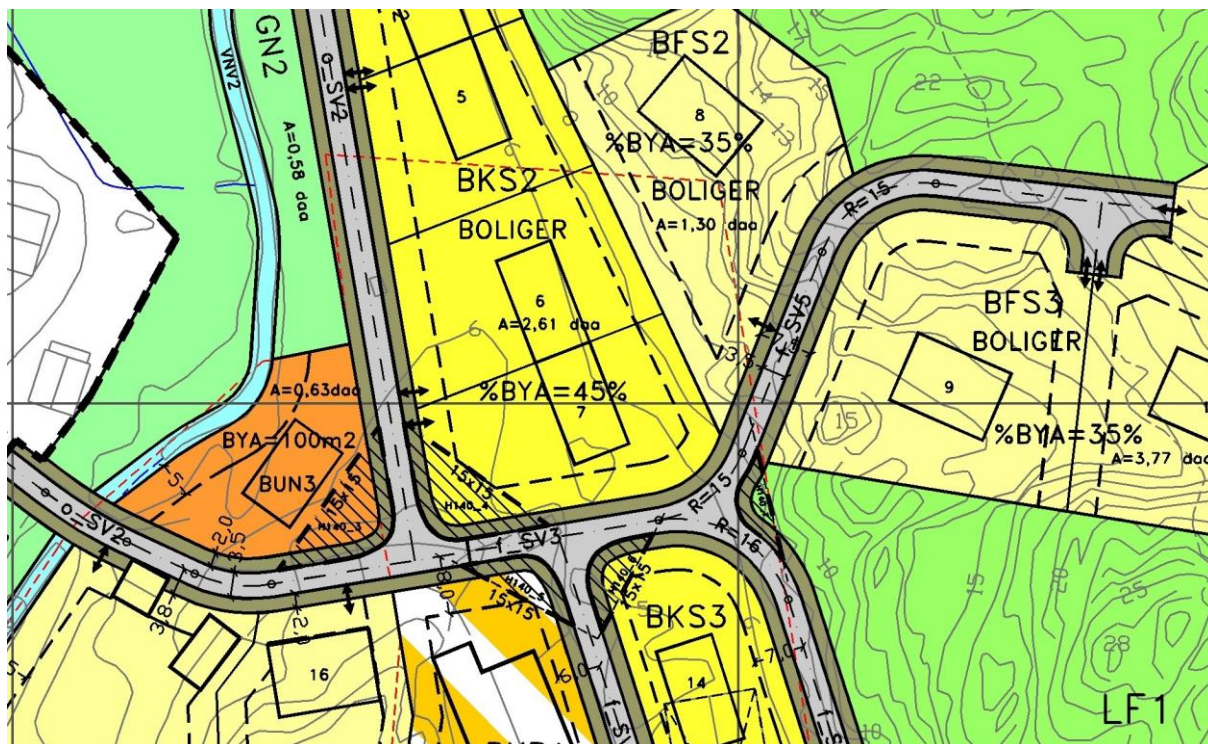


## PLANBESKRIVELSE TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅVIKA - PLAN NR. 222

Dato siste rev.: 19.12.2014



### VÅGAN KOMMUNE



## INNHALDSFORTEGNELSE

1. SAMMENDRAG
2. NØKKELOPPLYSNINGER
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET
4. PLANPROSESSEN
5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER
6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)
7. UTREDNINGER IHT. FORSKRIFT OM KONSEKVENSTUTREDNING
8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET m/ AREALOPPGAVE
9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET
10. UTTALELSER OG MERKNADER
11. FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR

### 1. SAMMENDRAG

Planens hovedformål: Boliger; eneboliger og rekkehus/flermannsboliger  
Andre formål: Veiformål, naust, parkering, naturområder, friluftsområder  
Hensynssoner: Frisikt i kryss.

Planen har vært på høring til naboer samt alle obligatoriske og relevante instanser. Alle innkomne merknader er referert og kommentert nedenfor.

Jf. arealoppgave under kap. 8 nedenfor.

Tilknytning til E10 er utformet av Asplan Viak. Jf. deres trafikknotat datert 10.10.2013

### 2. NØKKELOPPLYSNINGER

Adresse	Åvika, 8310 Kabelvåg
Gårdsnr./bruksnr.	16/152, 16/78, deler av 16/1
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommunedelplan)	Regulert område. Avsatt til industri i kommuneplan og reguleringsplan. Områdeplan for Osan – Kabelvåg (langs E10) er under utarbeidelse av kommunen

Forslagsstiller	Åvika Eiendom AS. Henningsværveien 36, 8312 Henningsvær. Mob. 95826264 epost: froydis.rortveit@online.no
Grunneiere	OVF, Johannes Rørtveit, Åvika Eiendom AS og Statens Vegvesen (E10)
Plankonsulent	Roy Westerlund, E. Bergs vei 2, 8300 Svolvær. Mob. 92853322 roywesterlund@mail.com

Nytt hovedformål	Boligbebyggelse
Planområdes areal i dekar (daa)	83 daa land- og 10 daa sjøarealer
Antall nye boenheter/nytt næringsareal (T-BRA)	Ca 30 bo-enheter hvorav 16 eneboliger. De øvrige er rekkehus eller to- og/eller flermannsboliger.

Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Nærhet til E10 og et foreslått masseuttak (stein-) på nordsiden av Urstabben.
Foreligger det varsel om innsigelse (ja/nei)	Nei
Konsekvensutredningsplikt (ja/nei)	Nei
Oppstartskonferanser avholdt	29.05.2012 og 26.11.2012
Kunngjøring oppstart (dato)	09.02.2012
Fullstendig planforslag mottatt (dato)	25.09.2014
Informasjonsmøte avholdt (ja/nei, dato)	Nei

### 3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

#### Bakgrunn

Åvika Eiendom AS eier den tidligere eiendommen til Åviksmolt ned mot sjøen og har opsjon på å kjøpe nødvendige tilleggsarealer fra Opplysningsvesenets fond (OVF) til utbyggingsformål. I tillegg er Johannes Rørtveits boligeiendom ved sjøen i Åvika tatt med i planen for å vise noen nye tomter på hans eiendom. Kommunen ba i oppstartsmøtet om at tiltakshaver også inkluderte Åvikelva og de ubebygde arealene på vestsiden av elva slik at den tidligere (gjeldene) reguleringsplan for Åvika kan erstattes i sin helhet av den nye planen.

#### Intensjon med planforslaget

Målsetting med planforslaget er å tilrettelegge for boligbygging. Det er, slik vi oppfatter det, et stort behov for byggeklare boligtomter, særlig eneboligtomter i Svolvevæ/Kabelvåg-området. Ca halvparten av de planlagte boligområdene vil bli avsatt til eneboliger. Det planlegges også noen rekkehus og tomanns-(evt. 4-manns)-boliger.

Området er i dag regulert til industri, et formål som nå er helt uaktuelt, og heller ikke ønskelig i et boligområde. Dette nødvendiggjør en endring av gjeldende reguleringsplan.

### 4. PLANPROSESSEN

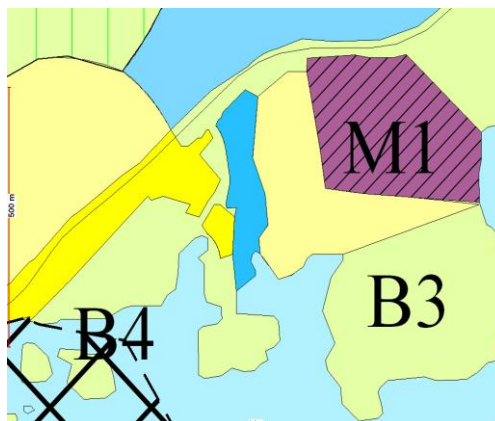
- Oppstart av planarbeid ble annonsert i Lofotposten den 9.2.2012 og kunngjort på kommunens hjemmesider umiddelbart etterpå.
- Det har ikke vært avholdt folkemøte i forbindelse med saken.
- Det er ikke krevd eller igangsatt noen KU – prosess i saken, jf. ref. fra oppstartskonferansen.

### 5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

Gjeldende reguleringsplan (plan-id 43 fra 1986) angir **næring/industriformål** for området øst for Åvikelva, fra riksvegen og helt til sjøen, unntatt for eiendommen 16/152 (Johs. Rørtveit), som er avsatt til boligformål, noe som samsvarer med eksisterende forhold. På eiendommen 16/78 ble det drevet et landbasert akvakulturanlegg, og gjeldende regulering var tilpasset denne virksomheten – som forlengt er avviklet.

Den delen av 16/1 som ligger innenfor det nye planområdet er, og har alltid vært, ubebygd så vidt vi vet.

Den nye planen berører også reguleringsplanen for E10, med ny utforming av Åvik-krysset.



Over, til venstre: Berørte reguleringsplaner

Over, til høyre: Utdrag fra kommuneplanen, der aktuelle utbyggingsområdet er merket blått (næring/industri) og dekker det meste av «vårt» område. Deler av Johs. Rørtveits eiendom er merket gul (boligformål).

### Rikspolitiske retningslinjer

Barn og unges interesser

Planutkastet har vært på høring bl.a. til barnas repr. i NPU. Vi har ilar høyringsperioden ikke mottatt noen innspill vedr. Barnetråkk/lek eller barns interesser. Vi er ikke kjent med at det planlagte utbyggingsområdet skulle være i bruk av barn og unge, eller andre.

Tilgjengelighet

Deler av byggeområdene og felles uteoppholdsareal egner seg for tilrettelegging for bevegelseshemmete.

## 6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

Området ligger midt mellom Kabelvåg og Svolvær i en del av en nord-sør-vendt landskapsmessig slukt mellom hovedveien og havet. Området begrenses sideveis av skråningen opp mot Urstabben i øst, og et allerede etablert boligområde i vest.

Nedre del av området ble utviklet til fiskeoppdrett (smolt) på midten av 80-tallet, dette er nå nedlagt og oppdrettsutstyret er i ferd med å bli demontert. Smoltanlegget er bygget opp som trehusbebyggelse og har bl.a fått pris for sin utforming i god Nord-Norsk byggestil. Et av disse husene er tenkt beholdt (BKB1), resten flyttes eller rives. Aller nederst er det fylt opp og ut et stort område som avsluttes med en betongfront mot havet. På dette arealet er det i dag store oppdrettskar, disse vil fjernes i sin helhet eller muligens beholdes ett om man finner et godt formål. Man vil stå igjen med et stort flatt område på ca kote 4.

Øvre del av området fremstår i dag som et myr/sletteområde med skråning opp mot vestsiden av Urstabben. Området fremstår som variert, delvis frodig og delvis med bergknauser. Det går en liten elv (Åvikelva) gjennom området som vil beholdes.

Hele området har flott utsikt mot fjellene i nord-vest og havutsikt spesielt fra høyden. Området ligger forholdsvis skjermet men vind fra sørvest kan komme nokså rett inn. Det er gode solforhold. Adkomsten til Kabelvågmarka med rekreasjonsområde for turer i skog eller på snø er i umiddelbar nærhet, rett over riksveien.

Beliggenhet

Stedsnavn: Åvika  
Skolekrets: Kabelvåg  
Avstand til Kabelvåg sentrum/torget er 2,0 km  
Avstand til Svolvær sentrum/torget er 4,5 km

Avgrensning

Planområdets avgrensning er bestemt av tiltakshavers behov for arealer, samt kommunens anmodning om å erstatte **hele** gjeldende reguleringsplan.

Tilstøtende arealer bruk/status

Tilstøtende arealer mot nord er Vegvesenets eiendommer; E10 og gang/sykkelvei.

Tilstøtende arealer mot øst er berget Urstabben som rager opp til 112 m på det høyeste. Dette området er et LNF-område i kommuneplanen og den østligste delen, lengst unna «vårt»

område, er foreslått til masseuttak (sprengstein). Det pågår i dag et arbeid i kommunal regi, med å lage en områdeplan for områdene langs E10, fra Osan til Kabelvåg, og det er usikkert om massetakformålet vil bli videreført i den nye planen.

Tilstøtende arealer mot sør er sjøarealer som ikke er aktivt i bruk til noe som vi kjenner til.

Tilstøtende arealer mot vest er eksisterende byggefelt fra Klokkarmyra/E10 og ned mot Åvikelvas vestsida.

#### Eksisterende bebyggelse

Det er bare ett bebodd hus innenfor planområdet i dag; en enebolig.

*Se også det som er skrevet øverst i dette kapitlet.*

*Bilder fra Åvika: Se vedlegg.*

#### Topografi/landskapstrekk

Området nærmest sjøen er ei planert fylling der det har vært drevet akvakulturvirksomhet. Området forøvrig er i stor grad uberørt natur.

Det planlagte byggeområdet vil etter vår mening være en naturlig utvidelse av eksisterende boområder. Ny bebyggelse vil ligge mellom eksisterende bebyggelse i vest og Urstabben i øst. Byggeområdene vil, for de laveste tomtene, sannsynligvis bli bygget på arealer som består av løsmasser og jord el. myr. De høyestliggende tomtene (ca. halvparten) vil bli bygget på fast fjell med svært lite løsmasser eller jord.

#### Klima

Området ligger solvendt, med god utsikt over havet.

Urstabben bidrar til å skape en «lun effekt» ved at den bremser vinden ved enkelte vindretninger. Åvikelva har, så vidt vi vet, jevnt over liten vannføring. Det er derfor lite sannsynlig at elva vil ha nevneverdig effekt på det lokale klimaet her.

#### Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Mye av områdets vegetasjon fremstår som busk og kratt. Størsteparten av planområdet består av bergknauser og lite jordsmonn. Det flate partiet langs elva fremstår frodigere med mer vegetasjon. Det er ingen skog av noen verdi i området. Det er ingen dyrka mark i eller ved planområdet.

Vi er ikke kjent med at det skulle finnes noen spesiell sårbar fauna eller flora i området - eller rødlistearter.

#### Grønne interesser

Det er ikke noen kjente lekearealer eller turstier i området. Urstabben er ulendt og lite tilgjengelig i dag som turområde. Utbygging etter planen vil kanskje gjøre Urstabben lettere tilgjengelig når internveiene blir ferdige.

#### Veg og trafikkforhold

Nærmeste veier er E10 og atkomstveien til eksisterende boliger like utenfor planområdet. Denne atkomstveien går sammen med gang- og sykkelveien (felles trasé) i en lengde på ca 70-80 meter. Vårt prosjekt innebærer en ny vei og tilknytning til E10 slik det ikke vil bli økt biltrafikk på g/s-veien. Det vil bli ny utforming av veikrysset. Dette er utformet og planlagt av Asplan Viak. Deres kryssutforming er innarbeidet i reguleringsplankartet.

Parkeringsforholdene i planområdet: Krav til parkeringsplasser vil bli dekket på egen grunn, men det vil også bli regulert en felles parkeringsplass som også kan brukes som gjesteparkering.

#### Støy

Området er ikke spesielt utsatt for støy. Eneste kjente støykilde i området er E10 som går langs planområdet i nord. Område BKS1 ligger langs E10. Vi har anført de byggeavstander (byggegrensler) som Vegvesenet har krevd i denne saken. Dette samholdt med farstgrensene i området (60 km/t) gjør at vi anser området for lite støyutsatt.

#### Offentlig kommunikasjon/kollektivdekning

Det er ingen kollektivdekning inne i området, men der er et busstopp på Klokkarmyra, på E10, like utenfor planområdet.

#### Vann og avløp

Det er idag privat vann- og avløpsanlegg i området. Dersom kapasiteten må økes vil det bli gjort i forbindelse med utbygginga. Den private vannledningen er tilkoblet offentlig vannverk.

#### Avfall

LAS utfører avfallshåndteringen i kommunen. Alle boliger i kommunen plikter å delta i denne ordningen der tilbudet finnes.

#### Energi

Fjernvarme vil ikke være aktuelt i området.

Hovedenergekilde vil være elektrisitet, med olje og fastbrensel som supplement.

#### Privat og offentlig servicetilbud

Ikke aktuelt innenfor planområdet

#### Risiko og sårbarhet ROS)

- Se vedlagt ROS-skjema.

-

#### Telefoni og fiberoptikk

Dette vil bli tilrettelagt i forbindelse med byggemelding.

#### Privatrettlige bindinger

*Ingen kjente*

## **7. UTREDNINGER I HENHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER**

*(Ikke aktuelt)*

## **8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET**

Hovedmålet med planen er å plassere ny bebyggelse uten å gjøre større inngrep i terrenget, og i minst mulig grad konkurrere med landskapsprofilen. Eneboligene er plassert i den naturlige skråningsfronten eller i/på skråning slik at det blir tre ”klynger” med hus. I tillegg er det lagt til rette for rekkehus i området mot riksvegen, og to- eller firemannsboliger på sletten. Rekkehusene og flermannsboligene er plassert mest effektivt ift adkomst, eneboligene ligger mer skjernet.

Alle hus er tenkt som småhusbebyggelse, mest ”frittliggende” men også noen «konsentrert» dvs. med litt høyere utnyttingsgrad. Vi mener at fortettingen av boliger som er vist er beskjedent. Området ned mot havet, med en fantastisk utsikt mot horisonten, er avsatt som rekreasjonsområde/felles uteopphold. I tilknytning til dette området vil det være muligheter for å sette opp naust og legge ut flytebryggeanlegg for småbåter.

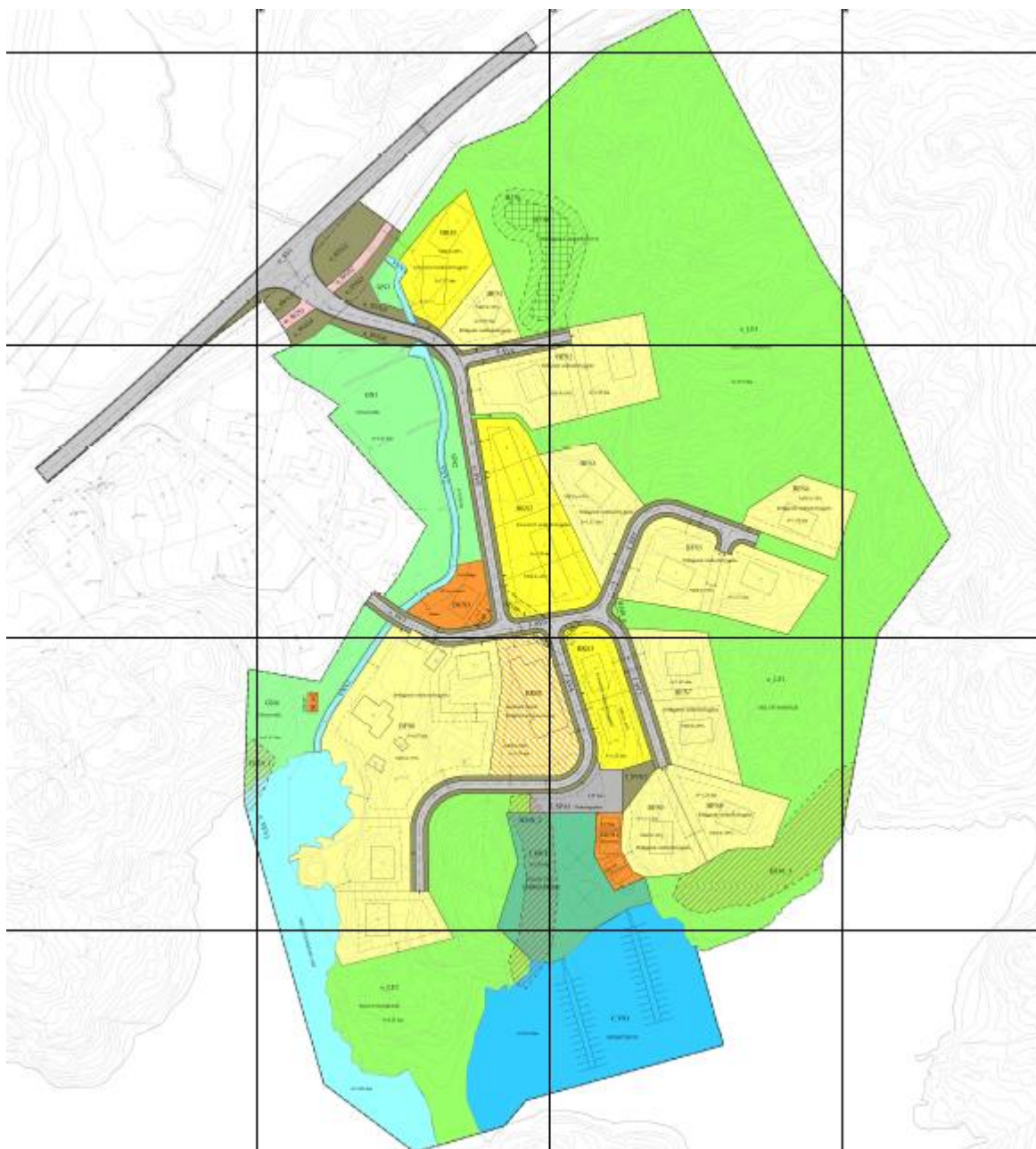
Den nye avkjørselsløsningen legger opp til å lage en ny vei til området slik at den eksisterende veien ikke må brukes.

*Tilknytning til E10: Se eget trafikknøttat m/ tilhørende illustrasjon/tegning av krysset, utført av Asplan Viak, datert 10.10.2013.*

Planforslaget tar sikte på å imøtekomme den etterspørselen etter boligtomter vi mener å ha registrert i lokalområdet, særlig etterspørres det nå eneboligtomter. Noen vil hevde at det finnes tilgjengelig boligtomter hvis en er villig til å flytte litt på seg. Men da de fleste bygger egen bolig bare én gang vil man bygge på «riktig sted». Dvs nært jobben og barnas fritidsaktiviteter, familie, venner og skole. Det er jo også et spørsmål om transportkostnader og ikke minst tidsbruk for å komme til og fra jobb – en tidsbruk som nødvendigvis må tas av fritiden – en fritid som verdsettes stadig mer.

Planforslaget vil ikke legge beslag på friluftsområder, jordbruk- eller skogarealer. Planforslaget vil endre industriformålet, som idag er gjeldende reguleringsformål, til i hovedsak boligformål.





Planforslag datert 25.09.2014  
AREALOPPGAVE; Reguleringsformål

Område	Reg-formål	U-grad	Max byggehøyde	Areal; daa
BFS1	Bolig; frittliggende småhus	%BYA=35%	7,5 m ved gesims	0,69
BFS2	Bolig; frittliggende småhus	%BYA=35%	7,5 m gesims	2,49
BFS3	Bolig; frittliggende småhus	%BYA=35%	7,5 m ges.	1,33
BFS4	Bolig; frittliggende småhus	%BYA=45%	7,5 m ges.	1,04
BFS5	Bolig; frittliggende småhus	%BYA=35%	7,5 m ges.	2,53
BFS6	Bolig, frittliggende småhus	%BYA=35%	7,5 m ges.	6,87
BFS7	Bolig, frittliggende småhus	%BYA=45%	7,5 m ges.	1,89
BFS8	Bolig, frittliggende småhus	%BYA=45%	7,5 m ges.	1,24
BFS9	Bolig, frittliggende småhus	%BYA=45%	7,5 m ges.	1,11
BKS1	Bolig; konsentrert småhus	%BYA=60%	9,0 m ges.	1,37
BKS2	Bolig; konsentrert småhus	%BYA=45%	7,5 m ges.	2,59

BKS3	Bolig; konsentrert småhus	%BYA=45%	9,0 m ges.	1,26
BKB1	Bolig/kontor/tjenesteyting	%BYA=60%	7,5 m ges.	1,74
BUN1	Uthus/naust (pr enhet):	BYA=40 m <sup>2</sup>	3,0 m ges.	0,37
BUN2	Uthus/naust	BYA=38 m <sup>2</sup>	3,0 m ges.	0,038
BUN3	Uthus/naust	BYA=100 m <sup>2</sup>	3,0 m ges.	0,63
f_BUT1	Felles uteoppholdsareal			2,50
o_SV1	Offentlig vei, deler av E10			0,78
o_SV2	Offentlig vei. Atkomstvei internt i planområdet.			1,09
f_SV3-6	Felles (private) veier internt i planområdet.			1,57
o_SGS1-2	Offentlig gang/sykkelvei langs E10			0,13
o_SVG1-4	Annen veigrunn, grøntarealer langs E10			0,80
o_SVG5-6	Annen veigrunn, grøntarealer offentlig internvei			1,14
(ubenevnt)	Annen veigrunn, grøntarealer langs felles veier			1,66
GN1	Naturområde			3,62
GN2	Naturområde			0,58
GN3	Naturområde			1,62
LF1	Friluftsområde			33,50
LF2	Friluftsområde			6,18
VS1	Småbåthavn, sjøarealer			6,10
VFV1	Friluftsområde i sjø			4,08
VNV1-2	Naturområder i vassdrag (Åvikelva)			0,59
Totalt areal for byggeområdene:		27,2 daa (inkl. naustområder)		
Totalt areal for hele planområdet:		93,2 daa		
Derav landarealer		82,4 daa		
Sjø/vann:		10,7 daa		

#### Grønne interesser / grov uteromsplan

- Det er satt av arealer til felles uteoppholdsarealer ved sjøen; område BUT1, på 2,5 dekar. Området består for det meste av en eksisterende steinfylling i strandsonen og litt ut i sjøen. Her vil en kunne sette opp installasjoner som grillhytte, utemøbler, lekeapparater osv. Området grenser både i øst og vest mot friluftsområder. Det er ikke laget noen egen utomhusplan for området. Området grenser også mot nausttomter, sjøarealer og en parkeringsplass.
- Området er felles for hele planområdet.
- Det er avsatt en egen parkeringsplass i tilknytning til området.
- Uteoppholdsarealene er egnet til å kunne oppfylle kravet om universell utforming

#### Kulturhistorisk stedsanalyse/kulturminner

Det ble høster 2013 foretatt arkeologiske undersøkelser i området av Nordland fylkeskommune. Det ble gjort funn i øverste del av området. Dette er det tatt hensyn til og hus er flyttet utenfor hensynsonen til disse. Jfr. brev fra arkeolog Tor-Kristian Storvik hos fylkeskommunen.

#### Planens navn:

Vi har valgt «Åvika» som navn på planen, noe som er brukt i den gamle planen og som samsvarer med det folk i Kabelvåg kaller dette området. Den gamle planen vil i sin helhet bli erstattet av den nye planen. Navnet Åvika omfatter opprinnelig sannsynligvis bare den vika

der Åvikelva munner ut i sjøen, og huset som står like ved. Likevel brukes navnet Åvika av lokalbefolkningen om hele området fra E10 og ned til sjøen, også litt utenfor planområdet, mot vest. Det bemerkes at boligene som ligger langs eksisterende vei ned til Åvika har offisiell adresse «Åvika» i dag, der Åvika også er gateadressen. Det er naturlig at dette veinavnet videreføres for veien merket o\_SV2, og kanskje for hele planområdet som et områdenavn.

#### Veg og trafikkforhold

Den planlagte veien o\_SV2 vil bli koblet sammen med eksisterende vei «Åvika» som betjener eksisterende bolighus i Åvika i dag. Det gjør det mulig for store kjøretøy som renovasjonsbiler, lastebiler og brøytebiler å utføre jobben sin her uten å være avhengig av snuplass ved at man kjører ned den gamle veien og opp den nye – eller omvendt. Veiens tilknytning (kryss) til E10 er konstruert av Asplan Viak og har et fall på 1:13 fra g/s-veien og ned til det slette partiet langs Åvikelva. Veien smalner gradvis i dette partiet til at bredden på kjørebanelen blir 3,5 m, som er bredden på alle de interne veiene i byggefeltet. Eksisterende vei til Åvika varierer i bredde mellom 3,0 og 3,5m i følge grunnlagskartet. Den planlagte veien o\_SV2 skal ikke på noe punkt ligge lavere enn én meter over det tilstøtende terrenget. Dette som et flomvern mot evt. flomvann fra elva. Det vises ellers til det som er skrevet om veier og parkering i bestemmelsene og under avsnittet «Veg og trafikkforhold» under punkt 6 tidligere i dette skrevet.

#### Støy

Det vises til det som er skrevet om støy tidligere i dette skrevet.

#### Offentlig kommunikasjon/kollektivdekning

Offentlige kommunikasjon/kollektivdekning innenfor planområdet er ikke aktuelt. Nærmeste vei med kollektivtilbud er E10. Der er et busstopp like ved avkjørselen til Åvika/Klokkarmyra.

#### Vann og avløp

Det skal være tilstrekkelig vannkapasitet på eksisterende vannledninger. Dette må dokumenteres ved byggemelding. Det er ikke offentlig avløpsnett i området. Ved byggemelding må det vedlegges en fullstendig vann- og avløpsplan for planområdet som må være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

#### Avfall

Det er ikke avsatt eget fellesareal til avfallshåndtering. Avfallsdunker vil derfor måtte bli den enkeltes ansvar; både oppbevaring og fremsetting på hentedag. Dette er den mest vanlige løsning i boligfelt i kommunen idag. Slik veiene er planlagt vil det bli god fremkommelighet for renovasjonsbil.

#### Energi

Hovedenergikilde vil være elektrisitet, med olje og fastbrensel som supplement. Fjernvarme er ikke aktuelt i dette området.

#### Risiko og sårbarhet (ROS)

Det er ikke fremkommet noe i ROS-vurderingen som skulle skape vansker for gjennomføringen av den foreliggende detaljplanen. Jf. eget ROS-skjema.

## 9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Det er tatt hensyn til ras og flom både ved plassering av hus og vei. I følge skrednett.no ligger ingen av byggeområdene i skredutsatte områder.

Området ligger skjermet til og vil ikke skjemme for eksisterende bebyggelse.

Det er utarbeidet trafikkanalyse og avkjørselsplan som redegjør for trafikksituasjonen.

En utbygging som planlagt vil nødvendigvis legge beslag på endel arealer som i dag er uberørte og ubebygde. Den planlagte utbyggingen vil også føre til mer trafikk til og fra området. Vi har likevel ikke klart å avdekke konflikter som kunne bli kritiske for gjennomføringen av planen. Ingen naboer eller grunneiere har hatt innvendinger eller merknader til planen. Kommunen har sagt at de er positive til en omregulering fra industri til boliger i dette området.

Vegvesenet har hatt merknader vedr. Byggegrenser og krav til trafikkanalyse og løsninger i forbindelse med avkjørselen fra E10. Vi mener at tiltakshaver har gjennomført det som har vært krevd av utredninger og planlegging av krysset.

NVE skriver at det må tas hensyn til en mulig flomfare pga av elva som renner gjennom planområdet. Vi mener at vi har tatt hand om dette ved å stille høydekrav og krav til utforming/utførelse av veien langs elva slik at den kan virke som et flomvern. Jf. det som er skrevet om dette under «Veg og trafikkforhold» i punkt 8 ovenfor.

Arkeolog fra Nordland fylkeskommunes har foretatt undersøkelser i området og har gjort funn utenfor vårt planområde, men ingen innenfor planområdet som vil påvirke tiltakshavers byggeplaner, jf. rapport og epost fra arkeolog Storvik.

### Overordnede planer og vedtak

Den omsøkte planen og dens hovedformål (boliger) er i strid med kommuneplanen (unntatt for J. Rørtveits bolig). Men kommunen vil ved kommende revisjon av kommuneplanen/ny områdeplan legge dette området inn som boligområde, etter det vi har fått signaler om.

### Eksisterende reguleringsplaner

Én underliggende plan for Åvika vil i sin helhet bli erstattet av den omsøkte planen.  
Én underliggende plan for E10 vil bli endret der den planlagte veien blir tilknyttet E10.  
Én tilgrensende plan i vest vil få videreført en eksisterende atkomstvei som muliggjør rundkjøring i området, dvs inn én vei og ut den andre veien. Dette er en fordel for store biler som slipper å rygge.

### Eksisterende bebyggelse

- Det er bare ett bolighus innenfor planområdet. Dette er idag bebodd og planen vil få liten konsekvens for dette etter utbygging.
- Det er også et tidligere næringsbygg i området som vil bli ombygd og vil få kontorer e.l. i 1. etasje og boliger i andre.

Topografi/landskapstrekk

*(Tidligere beskrevet)*

Klima

- Det er ikke sannsynlig at forslaget vil føre til endring av lokalklimatiske forhold.
- De planlagte bygningene vil ikke skape skyggevirksomheter for eksisterende bygninger/boliger da de eksisterende boligene ligger i god avstand syd og vest for de planlagte.

Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Grønne interesser

*(Omtalt tidligere i dette skrivet)*

Kulturhistorisk stedsanalyse/kulturminner

*(Beskrevet tidligere/ovenfor)*

Telefoni og fiberoptikk

Telefoni og fiberoptikk har ikke vært et tema i planprosessen.

Konsekvenser for næringsinteresser

Det er idag ingen næringsinteresser innenfor planområdet.

Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen

- Økte snøbrøyteutgifter.

- Økte vedlikeholdsutgifter dersom kommunen overtar veien ved ferdigstillelse.

Utbyggings-/opparbeidingsavtale

Ikke aktuell

## 10. UTTALELSER OG MERKNADER

Følgende uttalelser ble mottatt under høringen:

– **Fylkesmannen i Nordland, brev datert 27.02.2013**

Fylkesmannen har ingen kommentar til at det planlegges boliger i området, men nevner at de har registrert at det er avsatt et område øst for Urstabben til fremtidig uttak av steinmasser, noe som kan vanskeliggjøre gjennomføringen av utvinningstiltaket, med tanke på dets nærhet til det planlagte boligfeltet. Fylkesmannen mener at det bør foretas en nærmere vurdering av utbyggingsrekkefølgen i området rundt Urstabben.

Kommentar:

*Som Fylkesmannen påpeker er det riktig at det i kommuneplanens arealdel fra 2008 vises et mulig fremtidig masseuttak i Urstabben. Det kom innsigelser på dette den gang, og kommunestyrevedtaket fra 2008 konkluderes det med at dette foreslåtte masseuttaket ikke har rettsvirkning. Det er ikke gjort konsekvensutredninger på dette verken da eller siden den gang.*

*Vår oppfatning er at Urstabben er markant sett fra både sjø- og landside og at et eventuelt masseuttak her vil bli omstridt, og vil være langt frem i tid. Dersom det i fremtiden skulle bli et masseuttak vil de boligene som planlegges nå ikke ligge særlig nærmere enn den eksisterende bebyggelsen. Samt at disse boligene ligger på områder som er i tilknytning til det flate området mot elva og ikke opp i selve Urstabben. Feltet er isolert og vil ikke hindre rekkefølge i andre feltutbygginger på andre sider av Urstabben enten dette skulle bli bolig eller næring.*

– **Nordland fylkeskommune, epost mottatt 22.03.2013**

Fylkeskommunen bemerker at det ikke er noen kjente fredete kulturminner innenfor planområdet, men de kjenner til at der er registrert steinalderfunn ved Urstabben og Gunnarhaugen, hhv. øst og vest for planområdet. De varsler med dette befaringsrapport i sommeren 2013.

– **Nordland fylkeskommune. Brev datert 25.03.2013.**

De planfaglige innspill er av en generell karakter og kommenteres ikke her. De kulturminnefaglige merknadene er de samme som i eposten av 22.02.2013 (over) og der krav om befaringsrapport gjentas. En presiserer også at planen ikke kan egengodkjennes før forholdene til automatisk fredete kulturminner er avklart.

– **Nordland fylkeskommune, epost den 6.2.2014 og befaringsrapport datert 21.11.2013**

Rapporten sier at det ble tatt 303 prøvestikk, der 48 var positive. Rapportens vedlagte kart (5 sider) viser at man har funnet alt fra hellere, bosetninger, automatisk fredete kulturminner, lokaliteter, «uavklart» osv, men det ser ut for at de fleste registreringer er gjort i Finnvika, et stykke øst for planområdet.

Arkeolog Storvik skriver i sin oversendelses-epost at det ikke er funnet noen automatisk fredete kulturminner i konflikt med den aktuelle reguleringsplanen.

– **Nordland fylkeskommune, brev datert 25.09.2014**

Brevet slår fast at det er funnet kulturminner av art steinalderformminner ved urstabben. Fylkeskommunen krever at det settes opp et gjerde.....

*Kommentar: De Nærmeste tomtene ligger på vedlagte plankart godt utenfor planområdet. Det må settes opp gjerde som anbefalt innen utbygging starter.*

– **Sametinget, brev datert 08.03.2013**

Sametinget har ingen merknader til planen.

– **Statens Vegvesen, brev datert 11.02.2013**

Vegvesenet sier at T-krysset i tilknytning til E10 må oppgraderes for å kunne betjene den økte bruken av veien som tiltaket vil føre til. Den eksisterende veien ned til Åvika vil ikke kunne brukes/forlenges da den følger gang/sykkeveien et stykke, og en slik løsning kan ikke betjene mer enn 10 boliger ifl. Vegvesenets håndbok 017 (vegnormalen).

*Kommentar: Vi har planlagt en ny vei fra E10 og ned til byggeområdet. Se også vedlagte trafikknotat fra Asplan Viak datert 10.10.2013*

En ber om at også deler av E10 tas med i planområdet for å vise frisktsoner og ny kryssutforming.

Det foreslås at tiltakshaver får en konsulent til å konstruere en ny kryssutforming med en dråpeøy, og foreta kapasitetsberegninger. De krever også en byggegrense 30m fra vei og 15 m fra gangvei.

*Kommentar: Tiltakshaver har engasjert Asplan Viak som har foretatt nødvendige beregninger og utformet det nye krysset geometrisk. Deres tegninger er overført til plankartet slik at det regulerte krysset er identisk med deres løsning. Veiens kurvatur/bredden og høyder/stigning er påført iht. Asplan Viaks tegninger. Det sies ikke i klartekst i Vegvesenets uttalelse, men vi regner med at byggegrensa langs vei skal regnes fra senterlinja av veien og sykkelveien iht. vanlig praksis. Begge kravene - 15 m fra g/s-vei og 30 m fra E10 - er innarbeidet i plankartet.*

En ber om at forholdet til kollektivtrafikk ivaretas i planforslaget, og at det tas inn et rekkefølgekrav som går på opparbeidelse og ferdigstilling av kryss/tilknytningspunkt (E10).

*Kommentar: Vi har ikke tilrettelagt for kollektivtrafikk i planområdet. Vi bemerker at det er kollektivtransport/bussruter som følger E10 og at det er etablert et busstopp umiddelbart utenfor planområdet, ved Klokkarmyra. Rekkefølgekravet er tatt med som et punkt i reguleringsbestemmelsene.*

– **Statens Vegvesen, brev datert 28.08.2014**

Vegvesenet ber i brev om at det må foretas mindre justeringer av formålslinjer slik at sporingskurver viser at vogntog kan svinge inn fra begge sider på E10. Videre at planforslaget må legges frem for de før politisk behandling. De ønsker videre en tilføyelse om at det skal utarbeides en byggeplan-/tegninger for tiltaket som skal godkjennes av de innen igangsetting av anlegget. Det kan være aktuelt å inngå en gjennomføringsavtale.

Kommentar: Tegningne er justert iforhold til ovenstående, fremlagt og godkjent av vegvesenet. Videre skal byggeplaner-/og tegninger legges frem for Vegvesenet inne igangsetting. Gjennomføringsavtale må vurderes.

– **UiT, marinarknologisk avd. Brev datert 14.02.2013**  
UiT har ingen marinarknologiske merknader til planen.

– **Kystverket, brev datert 18.03.2013**  
Kystverket har ingen merknader til planen.

– **NVE, brev datert 21.03.2013**  
NVE sier at tiltaket ikke ligger innenfor skredfareområde.  
En sier videre at bygging tett inntil vassdrag (her: Åvikelva) bør unngås. De ber også om at veien trekkes lengre vekk fra elva. De peker også på faren for flom/høy vannstand langs elva. De ber om at åpne og lukkede bekker identifiseres og merkes i plankartet. Det anbefales at bekken reguleres til «bruk og vern av sjø og vassdrag».

Kommentar: Vi har trukket veien litt fra elva i forhold til det første utkastet. Men vi ønsker at veien også skal fungere som et flomvern mot mulig flomvann fra elva. Dette oppnås ved å bygge veien én meter høyere enn terrenget. Bekken/Åvikelva reguleres iht. NVE's anbefaling. Selve bekken blir ikke berørt eller endret. Terrenget langs begge sider av elva reguleres til naturområde.

– **AsplanViak på vegne av grunneieren OVF, brev av 22.03.2014**  
De ser helst at så mye areal som mulig avsettes til boligformål. Dette mener de er i samsvar med regionens ønske om utvikling av området mellom Svolve og Kabelvåg. De mener også at mer av området som er avsatt til friluftformål gjerne kunne vært omdisponert til boligformål.

Kommentar: Avgrensningen av de ulike formålene er gjort iht. tiltakshavers planer og ønsker for området. Dette er også samsvar med regelen som sier at en reguleringsplan ikke bør gis et større omfang enn det er realistisk å gjennomføre innen «rimelig tid».

– **AsplanViak på vegne av grunneieren OVF, brev av 03.09.2014**  
De ber om at det settes av plass til veg gjennom eksisterende område som en eventuell adkomst til deres fremtidige boligfelt.

Kommentar: I et samarbeid med asplan viak har man funnet en vegløsning som fungerer for begge parter.

– **AsplanViak på vegne av grunneieren OVF, brev av 25.03.2014**  
..... setter dette inn når vi får brevet i dag.

Kommentar: ..... setter dette inn når vi får brevet i dag.



### **Kort sammendrag**

*Vi har i våre kommentarer til hvert innspill bemerket hva vi har tatt hensyn til i forhold til de innkomne merknader. Vi mener vi har tatt hensyn til det alt vesentligste og at planen, slik den nå foreligger, kan vedtas av kommunestyret.*

## **11. FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR**

Forslagstiller mener at planforslaget er gjennomarbeidet og realistisk. Det er etterspørsel etter sentrumsnære, byggeklare tomter - særlig eneboligtomter. Vi mener at prosjektet er godt og at nytteverdien er klart større enn ulempene ved prosjektet.

Vi ber kommunen om å ta det vedlagte forslaget «Detaljplan for Åvika, plan-id 222» opp til behandling iht. Plan.- og bygningslovens kap.12.