

# Reguleringsplan for Solbakken, PlanID 201902 Planprogram

Versjon 2

Dato: 08.08.2019

## Dokumentinformasjon

<i>Oppdragsgiver:</i>	<i>Per Arne Jakobsen</i>
<i>Rapporttittel:</i>	<i>Planprogram</i>
<i>Utgave/dato:</i>	<i>1/</i>
<i>Filnavn:</i>	<i>Planprogram.docx</i>
<i>Oppdrag:</i>	<i>Reguleringsplan Solbakken</i>
<i>Oppdragsleder:</i>	<i>Knut-Helge Fenes</i>
<i>Skrevet av:</i>	<i>Hallur Stakksund</i>
<i>Kvalitetskontroll:</i>	<i>Knut-Helge Fenes</i>

## Innledning

Med dette varsles oppstart på arbeider med områderegulering for Solbakken boligområde i Bø kommune, Vesterålen. Formålet med reguleringen er å gjøre 8 boligtomter tilgjengelige.

I gjeldende kommuneplan for 2017-2028 er området avsatt til bolig og fritid (B4) og reguleringsplanen er således i samsvar med kommuneplanen.

## Formål med planprogrammet

Ifølge Plan- og bygningsloven §4-1 med tilhørende forskrifter vil ikke denne reguleringsplanen utløse krav om planprogram eller konsekvensutredning. Årsaken til at det likevel utarbeides et planprogram er ønske fra kommunen for å sikre en ryddig og god planprosess. Planprogrammet er et verktøy for å gi forutsigbarhet både om utredninger som skal gjennomføres, metodebruk, innsamling av data, tidsforløp og planprosess for berørte parter.

*Forslaget til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i seks uker. Det ønskes i forbindelse med varslingen, innspill til om planprogrammet er dekkende og hensiktsmessig for å redegjøre for planlagte tiltak og deres konsekvenser.*

## Behov for konsekvensutredning

Som beskrevet over vil ikke omfanget av denne reguleringsplanen være stort eller omfattende nok til å utløse krav om konsekvensutredning, men fordi området allerede er konsekvensutredet i kommuneplanens arealdel vil denne utredningen bli inkludert i reguleringsarbeidet. I dette området har det ikke blitt avdekket noen ytterligere utredningsbehov.

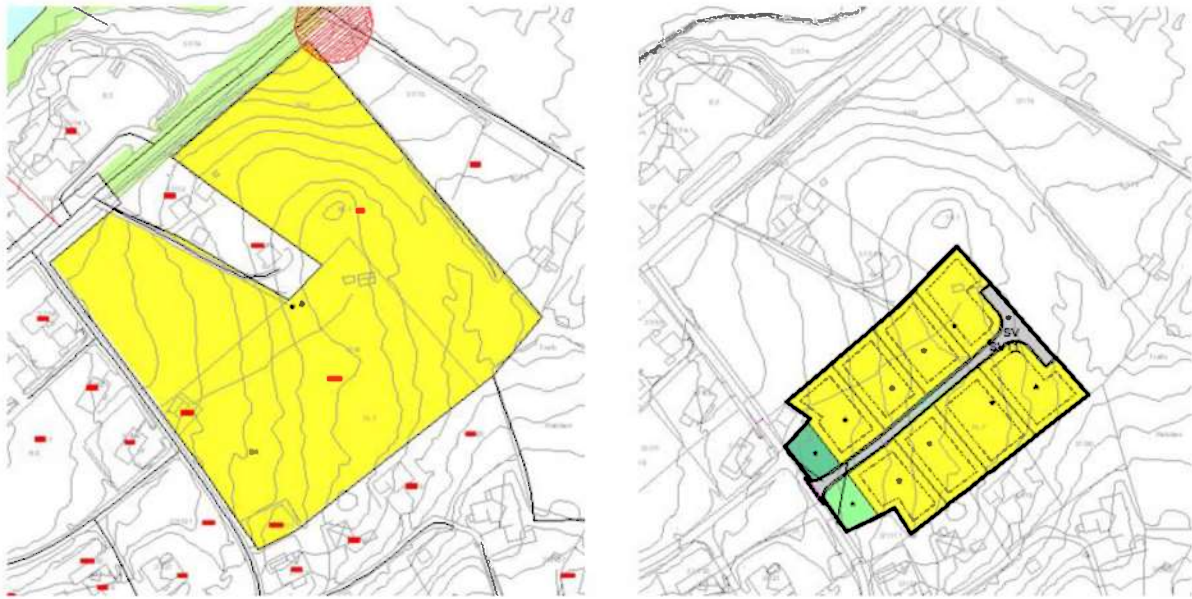
## Bakgrunn og formål

Forslagstillere er eiere av hele området innenfor reguleringsplanens avgrensning og har et ønske om å gjøre området tilgjengelig til boligbygging med utgangspunkt i:

- Flott beliggenhet og egnethet for boligbygging; både med tanke på terreng og eksisterende infrastruktur
- Utbyggingen fyller ut ubebygde hull i eksisterende boligområde
- Deler av området har ingen praktisk bruk i dag (innmarksbeite)

## Beskrivelse av tiltak

Området som skal reguleres ligger ca 140m nord for Bø kommunehus og består av utmark og landbruksjord. Eiendommen har gårdsnr 37, bruksnr 119, og er en del av kommuneplanens «B4», se Figur 1. Området er svakt skrånende mot vest og sør med et høydedrag i nord østlig retning i diagonalen av tomten. Høydeforskjell fra høyeste til laveste punkt er ca 4m.



Figur 1 Til venstre: Kommuneplanens «B4». Til høyre: Planens avgrensning vist med svart punktert linje

Planen omfatter 8 boligtomter med størrelse på ca ett mål hver, ett grøntområde, et lekeområde, samt atkomstvei til tomten og en snuhammer for større kjøretøy. Vei-, grønt- og lekeareal er felles for boligene.

Snuhammeren er lagt i bakkant av boligtomtene for ikke å blinde av veien med tanke på fremtidig utvikling av resten av B4 området.

De fire tomtene nærmest veien kan bebygges med eneboliger, mens det på de fire innerste tomtene tillates to- eller firemannsboliger for å kunne imøtekomme en mer diversifisert brukermasse, for eksempel førstehjemsboliger. I tillegg er det ønsket utvikling med fortetting som ikke går på akkord med stedets karakter og øvrige bebyggelse.

Parkering skjer på egen tomt og det tillates garasje på alle tomter. Tomteutnyttelse for alle tomter er BYA=35%.

Byggestilen er i utgangspunktet «standard» eneboliger med to etasjer med ulike typer skråtak for å videreføre stedets karakter og identitet, men for også å etterkomme fremtidig utvikling og behov tillates også mer moderne boligtyper. For å sikre et estetisk tilfredsstillende inntrykk av boligfeltet skal kommunen godkjenne byggestilen i hver enkelt byggesak.

For eneboligene skal kommunens bestemmelser om byggehøyde følges; 8,5m mønehøyde og 7,5m gesimshøyde i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. For to- eller firemannsboliger tillates mønehøyde på 9m og gesimshøyde på 8m (ref PBL §29-1).

All teknisk infrastruktur er tilgjengelig i nærområdet.

## Aktuelle overordna rammer og premisser

### Nasjonale retningslinjer

Denne reguleringsplanen er i tråd med statlige planretningslinjer. De retningslinjene som er mest aktuelle for denne planen er:

«2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging»: Disse retningslinjene etterstreber samfunnsøkonomisk ressursutnyttelse med blant annet god trafiksikkerhet, kompakt bebyggelse for å redusere transportbehov og miljøvennlig transportbehov. Denne planen fyller et ubebygde hull i tettsted og frigjør dermed et nytt boligområde nærme Straume sentrum, og legger også opp til noe fortetting.

«1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen»: Planen er i tråd med disse retningslinjene. Boligtomtene er store og gir god mulighet for lek og opphold i tillegg til at det er avsatt eget inngjerdet område til lek. Området ligger også i gåavstand til Straume skole.

«1993 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging»: Noen av hensiktene med disse retningslinjene er å få korte avstander i forhold til daglige gjøremål, tilstrebe klare grenser mellom bebygde områder og landbruks-, natur- og friluftsområder. Denne planen er forenelig med disse hensiktene.

## Regionale føringer

Denne reguleringsplanen er i henhold til Fylkesplanen for Nordland, hvor det blant annet prioriteres utbygging innenfor etablerte tettsteder.

## Kommuneplanens arealdel

Planen er i tråd med kommuneplanen

## Reguleringsplaner i området

Ingen på selve området.

## Konsekvensutredning

Konsekvensutredningen skal vurdere tiltakets konsekvenser isolert sett (hvorvidt området er egnet for utbygging) og tiltakets konsekvenser for omgivelsene. Hver temavurdering er tildelt en fargekode ut fra tiltakets konsekvenser i henhold til følgende skala

	Liten/middels/stor positiv eller ingen konsekvens
	Liten/middels negativ konsekvens
	Stor negativ konsekvens

Figur 2 Konsekvensnivåer

Samlet vurdering og konklusjon er gitt en fargekode, hvor grønt er anbefalt, gult er delvis anbefalt og rødt er ikke anbefalt.

Konsekvensutredningen vil basere seg på arbeidet gjort i kommuneplanen og vil legges ut til offentlig ettersyn sammen med planforslaget.

## Organisering av planarbeid

### Planprosess, medvirkning

Det legges opp til medvirkningsprosesser i tråd med kravene i Plan- og bygningsloven. Behov for informasjonsmøter, samt møter med berørte parter/faginstanser vurderes fortløpende.

- 1 Oppstartsmøte – gjennomført oppstartsmøte 29.01.2019 – referat levert i vedlegg.
- 2 Varsel/kunngjøring. Naboer varsles med brev, offentlige etater elektronisk. I tillegg kunngjøres oppstarten i én lokal avis. Frist for innspill til reguleringsplanen og planprogrammet er 6 uker fra kunngjøring
- 3 Gjennomgå innkomne forhåndsuttalelser og innsending av planforslag til administrativ behandling. Planforslaget vil bestå av plankart med supplerende bestemmelser, en utfyllende planbeskrivelse med konsekvensutredning samt risiko- og sårbarhetsanalyse.
- 4 Vedtak om offentlig ettersyn/høring. Offentlig høring har en frist på 6 uker
- 5 Basert på merknader, innsigelser og innspill lages et oppdatert planforslag som også skal behandles av kommunen i 12 uker. Dersom alt er i orden sendes planforslaget til politisk behandling som vedtar reguleringsplanen.

#### **Offentlige myndighet som skal varsles:**

Nordland Fylkeskommune  
 Fylkesmannen i Nordland  
 Sametinget  
 Statens Vegvesen Region Nord  
 Kystverket Nordland  
 Direktoratet for mineralforvaltning  
 Miljødirektoratet  
 Fiskeridirektoratet, Region Nordland  
 NVE, Region Nord  
 Tromsø museum, Universitetsmuseet  
 Mattilsynet, Region Nord / Sortland  
 Forsvarsbygg  
 Avinor AS  
 Midtre Hålogaland sivilforsvarsdistrikt  
 Bø kommune  
 Trollfjord Kraft AS  
 Reno-Vest  
 Vesterålen Turlag  
 Norsk Ornitologisk forening, Vesterålen lokallag v/Anita Stormoen  
 Naturvernforbundet Nordland  
 Vesterålen friluftsråd v/ Regionrådet

Eier- og naboliste i forhold til planlegging levert av Bø kommune.

## Framdrift

*Betinget et ukomplisert forløp, forventes planarbeidet å være gjennomført i løpet av sommeren 2019.*

Oppstartsmøte	29.01.2019
Varsel om oppstart av planprogram	Etter oppstartsmøte
Behandle merknader	6 uker etter planvarsel
Levere 1 planforslag	Etter merknadsbehandling
Levere 2 planforslag dersom nødvendig	....

KHF Byggservice AS

*Knut Helge Fenes*

Knut-Helge Fenes