



Reguleringsplan for Solbakken, PlanID 201902 Planprogram

Versjon 2

Dato: 08.08.2019

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.

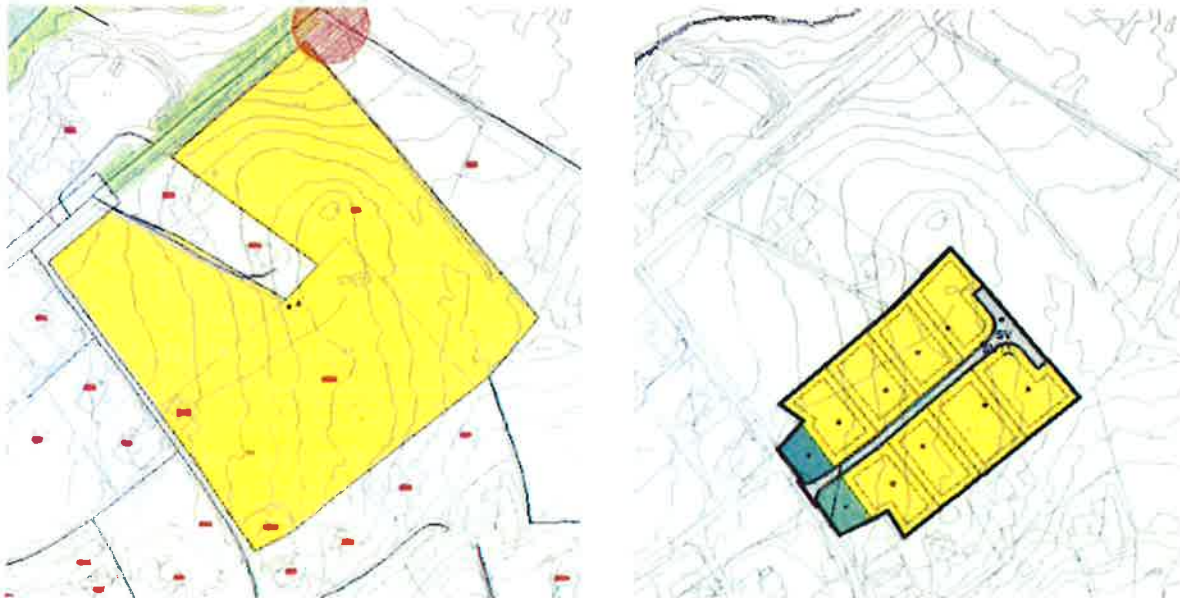
Bakgrunn og formål

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 en 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 trafikksikkerhet, 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 tidlig i 2020.

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR SOLBAKKEN, I BØ KOMMUNE

Planid: 201902

Dato for siste revisjon: 28.01.2020
Dato for kommunestyrevedtak:

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5.pkt.1)

Boligbyggelse
Energianlegg
Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5.pkt. 2)

Veg
Annen veggrunn

Hensynssoner (PBL §12-6)

Frisiktsone
Bevaring kulturmiljø

Bestemmelseområder (PBL § 12-7, pkt 10)

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Følgende reguleringsbestemmelser gjelder for planområdet:

Generelt.

- a) Dersom det ved arbeid i marken fremkommer gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og kulturetaten i Nordland Fylkeskommune, jfr. Lov om kulturminner av 1978, § 8.

§ 12-5:

1. Område for boligbebyggelse.

- a) På området kan det oppføres boliger.

- b) Det tillates en, to- eller firemannsboliger på tomtene
- c) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 35% BYA.
- d) For eneboliger gjelder kommunens bestemmelser om byggehøyde; 8,5m mønehøyde og 7,5m gesimshøyde. For to- eller firemannsboliger tillates mønehøyde på 9m og gesimshøyde på 8m.
- e) Lekeområde er av typen nærlekeplass for aldersgruppe 0-5 år og skal opparbeides i tråd med bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen. Området skal gjerdes mot veien i vest.

2. Samferdselsanlegg.

- a) Atkomstveien bygges etter kommunal standard av typen «A1» som har fartsgrense på 30km/t og bredde på 3,5m.

§ 12-6:

Hensynssoner.

- a) Pga kravene om frisisiktone skal området beplantes med gress eller tilsvarende lave vekster.
- b) Det er lagt inn en sone (10cm tykkelse) for å beskytte kulturminne, id 17945-1, mot anleggsarbeider. Selve minnet er i umiddelbar nærhet til planområdet, men ikke inkludert i området:

H570: Under anleggsperioden skal dette området sperres av med midlertidig inngjerding. Dette for å sikre at det automatisk fredete kulturminnet, id 17945-1, som ligger tilstøtende planområdet, ikke blir tildekket, kjørt over med tungt maskineri eller på annen måte forstyrret. Etter endt anleggsperiode skal den midlertidige inngjerdingen skånsomt fjernes uten markinngrep og uten å endre terrengets og markoverflatens opphavelige karakter.

§ 12-7:

10. Rekkefølgekrav

- a) Før det gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet skal lekeplassen inngjerdes og opparbeides

Oppdragsgiver:	Per Arne Jakobsen
Oppdrag:	Reguleringsplan Solbakken – ROS analyse
Dato ferdigstilt:	07.02.2019
Versjon:	1
Forfatter:	Hallur Stakksund
Kvalitetskontroll, dato:	

Innhold

Innhold	1
1.Innledning.....	2
2.Metode.....	2
3.Overordnet risikosituasjon.....	5
4.Uønskete hendelser, risiko og tiltak.....	5
4.1.Analyseskjema	5
5.Påvirkning av plangjennomføringen	6

1. Innledning

I følge plan- og bygningslovens § 4-3 skal myndighetene ved utarbeidelse av planer for utbygging påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet for formålet, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Denne ROS-analysen skal ivareta dette kravet. Det er ikke avdekket andre krav til dokumentasjon av samfunnssikkerhet i og ved planområdet.

For nærmere detaljer om planområdet og planlagt arealbruk, vises det til planbestemmelsene og plankartet.

2. Metode

Analysen er gjennomført med egen sjekklister basert på krav i NS5814 og veileder fra DSB. og er basert på foreliggende skisse til reguleringsplan og tilhørende illustrasjoner. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell / teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, utforming mm, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv konsekvenser for og konsekvenser av planen). Forhold som er med i sjekklister, men ikke er til stede i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt" og kun unntaksvis kommentert.

Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

Sannsynlighet	Beskrivelse
4 - Svært sannsynlig	Kan skje regelmessig. Forholdet er kontinuerlig til stede
3 - Sannsynlig	Kan skje av og til. Periodisk hendelse (årlig)
2 - Mindre sannsynlig	Kan skje. En hendelse ca hvert 10. år
1 - Lite sannsynlig	Teoretisk mulighet for hendelse; sjeldnere enn hvert 100 år

Tabell 1 Beskrivelse av sannsynlighet

Kriteriene for å vurdere konsekvenser av uønskete hendelser:

Konsekvens	Personskade	Miljøskade	Skade på eiendommen, forsyning mm
1	Ingen alvorlig skade	Ingen alvorlig skade	Systembrudd er uvesentlig
2	Få/små skader	Ikke varig skade	Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins
3	Behandlingskrevende skader	Midlertidig/ behandlingskrevende skade	System settes av drift over lengre tid; alvorlig skade på eiendom
4	Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd	Langvarig miljøskade	System settes varig ut av drift; uopprettelig skade på eiendom

Tabell 2 Konsekvensklassifisering

Kombinasjonen av sannsynlighet og konsekvens gir risiko

Konsekvens	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
Sannsynlighet				
4 Svært sannsynlig				
3 Sannsynlig				
2 Mindre sannsynlig				
1 Lite sannsynlig				

Tabell 3 Matrise for risikovurdering

- **Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig.**
- **Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i fht nytte.**

- *Hendelser i grønne felt: Rimelige tiltak gjennomføres.*
- *For å redusere risiko skal sannsynlighet reduseres først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.*

KHF Byggservice har gjennomført analysen på grunnlag av tilgjengelige databaser og registreringer i området. Følgende kilder har vært benyttet:

- *Statens Vegvesen*
- *Kommunens egne ROS-analyse*
- *Kommunens arealplan*
- *Norges geologiske undersøkelse*
- *DSB veileder*
- *Norges vassdrag- og energidirektorat*

3. Overordnet risikosituasjon

Bø kommune har fått gjennomført ROS-analyse i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel for Bø kommune 2017-2028. Generelt vurderes planområdet ikke å ligge i spesielt risikoutsatt område.

4. Uønskete hendelser, risiko og tiltak

4.1. Analyseskjema

Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i tabell 2. Risikovurdering er gjort før tiltak i planen. Konkretisering av tiltak er gjort i kap 5.

Naturgift risiko					
<i>Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:</i>					
Uønsket hendelse/forhold	Aktuelt	Sanns.	Kons.	Risiko	Kilde/Kommentar/Tiltak
<i>Is og snøskred</i>	<i>Nei</i>				<i>Iht. NVE Atlas</i>
<i>Steinras</i>	<i>Nei</i>				<i>Iht. NVE Atlas og NGU løsmassekart</i>
<i>Jord- og flomskred</i>	<i>Nei</i>				<i>Iht. NVE Atlas</i>
<i>Kvikkleire, ustødige grunnforhold</i>	<i>Nei</i>				<i>Iht. NVE Atlas</i>
<i>Flom i vassdrag</i>	<i>Nei</i>				<i>Iht. NVE Atlas</i>

Stormflo / havnivåstigning	Nei					Iht. NVE Atlas og DSB veileder
Radongass	Nei					Løv til moderat risiko for radon iht NGU.no (laveste klassifisering). Boliger må uansett bygges iht TEK 17 §13-5
Vindutsatt	Ja	1	1			Vindutsatt fra sørvestlig til vestlig retning, men ikke mer enn hva kan forventes (eklima.no)
Nedbørsutsatt	Nei					Iht. NVE Atlas
Klimaendringer	Nei					Iht. NVE Atlas
Eksplosjonsfare	Nei					

Sårbare naturområder og kulturmiljøer

Kan planen/tiltaket medføre fare for skade på:					
Uønsket hendelse/forhold	Aktuelt	Sanns.	Kons.	Risiko	Kilde/Kommentar/Tiltak
Sårbare naturområder	Nei				Iht. kommunedelens arealplan
Naturvernområder	Nei				Iht. kommunedelens arealplan
Vassdragsområder	Nei				Iht. kommunedelens arealplan
Automatisk freda kulturminner	Nei				Iht. kommunedelens arealplan
Nyere kulturminne/miljø	Nei				Iht. kommunedelens arealplan
Friluftsområder	Nei				Hensyntatt iht kommunedelens arealplan
Landbruksområder, herunder skogdrift, beite	Ja	1	1		Marginale konsekvenser for omkringliggende landbruksområder, se kap 5

Infrastruktur

Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:					
Uønsket hendelse/forhold	Aktuelt	Sanns.	Kons.	Risiko	Kilde/Kommentar/Tiltak
Vei, bru, knutepunkt	Nei				
Havn, kaianlegg, farleder	Nei				
Sykehus, hjem, anønn inst.	Nei				
Kraft/ teleforsyning	Nei				
Brann, politi, ambulanse, sivilforsvar	Nei				
Vannforsyning	Ja	1	1		Deler av hovednettet ligger innenfor planens begrensning.

					ifm utbygging kan det bli aktuelt å flytte ledninger
Forsvarsområde	Nei				
Forurenset grunn	Nei				
Støy	Nei				
Ulykker på veg	Ja	1	2		Ekstra trafikk på eksisterende vei. Imøtegås med lav fartsgrense og stort frisisiktområde
Ulykker på sjø	Nei				

5. Påvirkning av plangjennomføringen

Analysen viser få og marginale risikoer for det regulerte området:

Vindutsatt: Området ligger tett på kysten og vil være utsatt fra vestlige- og sørlige vindretninger (ref kommunens ROS-analyse). Dette området er imidlertid ikke mer utsatt enn annen boligmasse i området. En analyse av siste to års data fra nærmeste meteorologiske stasjon i Bø viser at østlig vindretning opptrer hyppigst, men at vind fra denne retningen har lav intensitet. De sterkeste vindene kommer som forventet fra sør til vestlig retning.

Landbruksområder: Reguleringsplanen legger beslag på ca 3,8 daa landbruksjord, og vil samtidig isolere den sørligste teigen av gnr/bnr 37/8. Konsekvensene anses som marginale i og med at både denne- og teigen nord for regulert område er regulert til boligbygging i kommuneplanen. Selve tapet av landbruksjord ifm reguleringsarbeidet anses ikke som risiko.

Vannforsyning: Én av to grener av vannforsyningsnettet fra renseanlegget i Trolldalen går gjennom regulert område og må av praktiske hensyn flyttes for å unngå at boliger bygges på vannledningen. Siden dette bare er en del av vannforsyningen er det en risiko for at en omlegging kan redusere vannkapasiteten i en kort periode.

Ulykker på veg: All økning av boenheter medfører en økning i trafikk og dermed økt risiko for ulykker. I denne reguleringsplanen imøtegås dette med en omfattende frisisiktsone ved utkjørselen av atkomstveien.

