

Oppdragsgiver: SHAK Eiendom As
Oppdragsnavn: Regulering Bleikvasslia
Oppdragsnummer: 635282-01
Utarbeidet av: Åsmund Rajala Strømnes
Oppdragsleder: Åsmund Rajala Strømnes
Dato: 17.03.2022
Tilgjengelighet: Åpent

Detaljregulering Høgda boligfelt Forslag planprogram –Offentlig ettersyn



Figur 1 Oversiktskart

FORORD

Eier av gnr. 124 bnr. 91, har ønske om å legge til rette for boligtomter på eiendommen i Bleikvasslia. For å kunne utvikle dette området som et boligområde, må det utarbeides en detaljreguleringsplan. Planforslaget er vurdert i forhold til Forskrift om konsekvensutredning. Tiltaket fanges opp av § 6 – Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Planforslaget legger til rette for etablering av nye boligtomter (nytt boligområde) i et område der kommuneplanen har avsatt dette området til Bygning med særskilt allmenntilleggsformål – Framtidig. Dette innebærer at tiltaket fanges opp av punkt nr 25 i vedlegg 1 i forskriften; nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Dette innebærer at planforslaget omfattes av forskrift om konsekvensutredning og skal behandles etter denne.

Dette planprogrammet danner grunnlaget for det videre arbeidet med detaljreguleringen.

INNHOLDSFORTEGNELSE

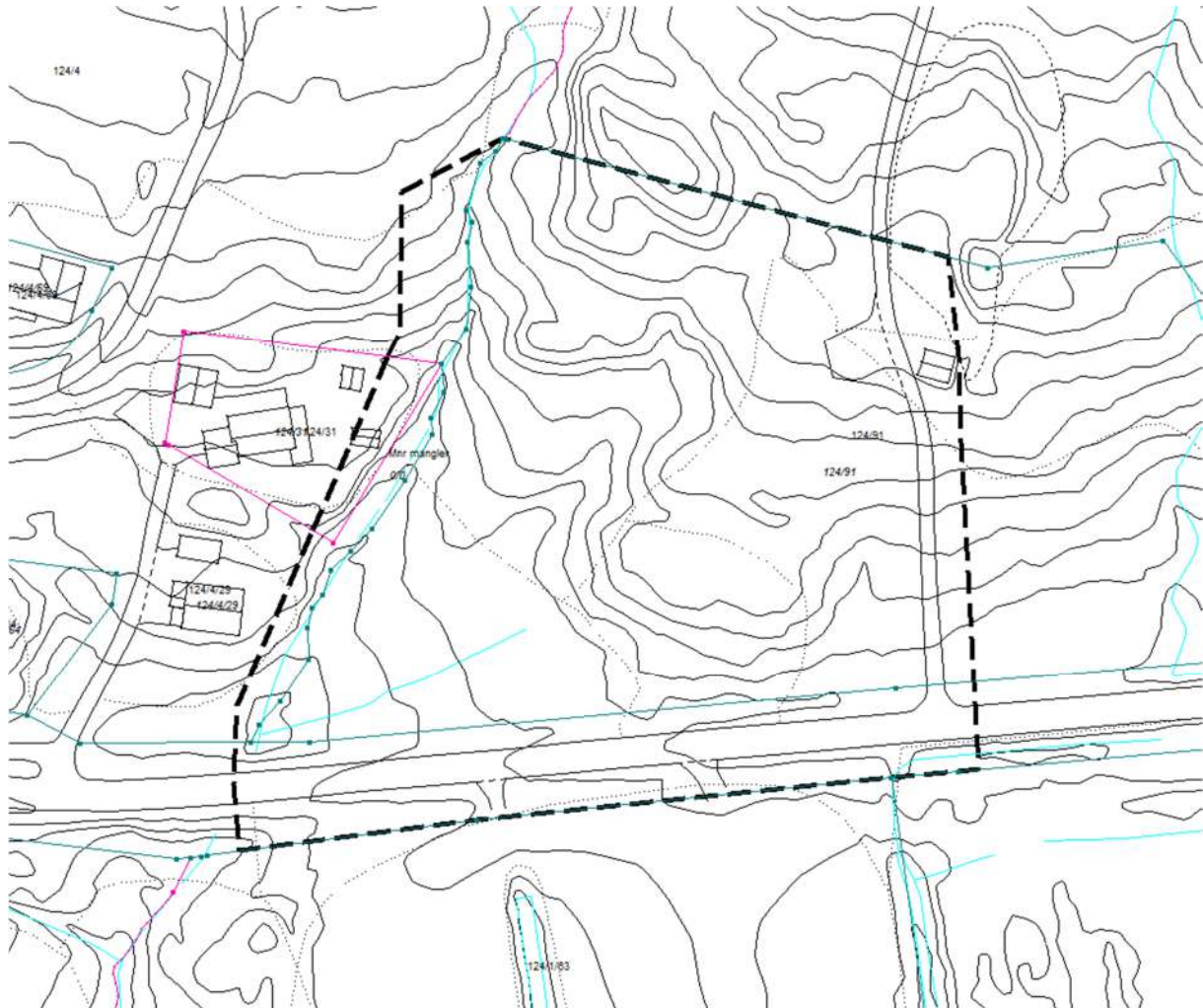
Innhold

Detaljregulering Høgda boligfelt Forslag planprogram –Offentlig ettersyn.....	1
FORORD.....	1
INNHOLDSFORTEGNELSE.....	2
1. INNLEDNING	3
Bakgrunn for planarbeidet	3
Planprogrammets hensikt.....	4
2. Planprosess, medvirkning og framdrift	5
Plantype.....	5
Krav om konsekvensutredning	5
Framdrift, informasjon og medvirkning	6
3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	7
Lover	7
Plan- og bygningsloven, av 27. juni 2008	7
Overordnede føringer	7
Arealpolitiske retningslinjer - Fylkesplan for Nordland.....	7
Kommunale planer.....	7
Kommuneplanens arealdel	7
4. BESKRIVELSE AV ALTERNATIVENE.....	9
0-Alternativ	9
Planforslaget.....	9
5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	10
6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	13
7. UTREDNINGSPROGRAM.....	14
Metode	14
Utredningstema.....	16

1. INNLEDNING

Bakgrunn for planarbeidet

Grunneier har ønske om å legge til rette for 5 boligtomter innenfor eiendommen. Ønsket arealbruk er i strid med overordnet plan, noe som innebærer at det må utarbeides en detaljreguleringsplan.



Figur 2 Planavgrensning varsel planoppstart

Planprogrammets hensikt

For alle reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø- og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet (jf. Pbl. § 4-1).

Planprogrammet viser ett forslag til utbygging, i tillegg til 0-alternativet. I denne planprosessen vises det kun et forslag til lokalisering av boliger; deler av gnr. 124 bnr. 91. Det er ikke vurdert annen lokalisering av dette lille boligfeltet slik at det er kun denne lokaliseringen som skal vurderes opp mot 0-alternativet, som innebærer at området ikke bebygges med boliger, men forblir avsatt til Bygning med særskilt allmennyttig formål – Framtidig.

Planprogrammet skal ellers oppfylle lovens krav og gjøre rede for:

- Formålet med planarbeidet
- Planprosess med frister og deltakere
- Opplegget for medvirkning og informasjon, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt
- Hvilke alternativer som vil bli vurdert
- Behov for utredninger, og evt metode for disse

2. Planprosess, medvirkning og framdrift

Plantype

Reguleringsplanen skal utformes som en privat detaljreguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 12-4.

Reguleringsplanen vil følge en ordinær planprosess jf. plan- og bygningsloven § 12-8, tom § 12-12.

Krav om konsekvensutredning

Planforslaget omfattes av § 6b i forskrift om konsekvensutredning og skal dermed behandles etter denne. Vi foreslår at følgende tema skal konsekvens utredes:

- Konsekvenser av trafikkstøy.
 - Det skal utarbeides en støyanalyse som legges til grunn for det videre planarbeid.
- Konsekvenser for barn og unges oppvekstvilkår.
 - Her vil tilgjengelighet til gode uteoppholdsarealer omhandles. Avstand til barnehage, skole og fritidsaktiviteter vil også omhandles i utredningen.
- Konsekvenser for friluftslivet.
 - Her brukes tilgjengelig kunnskap sammen med kartanalyser. Tilgangen på friluftsområder i nærområdene av planen omhandles i utredningen.
- Konsekvenser for landskapet.
 - Det skal utarbeides illustrasjoner som viser utbygging i tråd med planforslaget. Disse skal vise fjern og nærvirkning, langs Kongsdalveien.

Framdrift, informasjon og medvirkning

Planprosessen vil følge en ordinær planprosess som angitt i plan- og bygningsloven kapittel 5: «Medvirkning i planleggingen». Vi anser ikke at det er behov for informasjonsmøte med naboer i forbindelse med denne planprosessen. Det er snakk om å legge til rette for 5 boligtomter inne i et skogholt mot et eksisterende boligfelt.

Framdrift	Faser i planarbeidet	Samarbeid og medvirkning	Politisk behandling
19.11.21	Oppstartsmøte med Hemnes kommune.		
Uke 12	Kunngjøring av planoppstart og høring og off. ettersyn av planprogram. Frist for å komme med innspill til oppstart og merknader til planprogrammet er minimum 6 uker.	Sendes til: <ul style="list-style-type: none"> - Regionale myndigheter - Naboer og berørte parter - Evt. Lag for foreninger Annonseres Avisa Hemnes, på hjemmesiden til Asplan Viak AS og på kommunens hjemmeside.	
Uke 20 - 22	Bearbeiding av planprogram (behandling av innkomne merknader)		
Uke 23	Oversendelse av planprogram til Hemnes kommune for fastsettelse.		
	Fastsettelse av planprogram		Politisk behandling.
	Utarbeiding av planforslag og konsekvensutredning	<ul style="list-style-type: none"> - Innsamling av kunnskap - Bearbeide innkomne merknader ved planoppstart - Drøfting med kommunen og berørte parter 	
	1. gangs behandling av planforslag og KU		
(minst 6 uker)	Høring og offentlig ettersyn av planforslag inkl. KU	Sendes til: <ul style="list-style-type: none"> - Regionale myndigheter - Berørte parter - Evt. Lag for foreninger 	

		Annonseres i lokalavis(er) og på Hemnes kommunens hjemmeside.	
	Bearbeide planforslag (behandling av innkomne merknader)		
	Sluttbehandling av planforslaget		

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

Lover

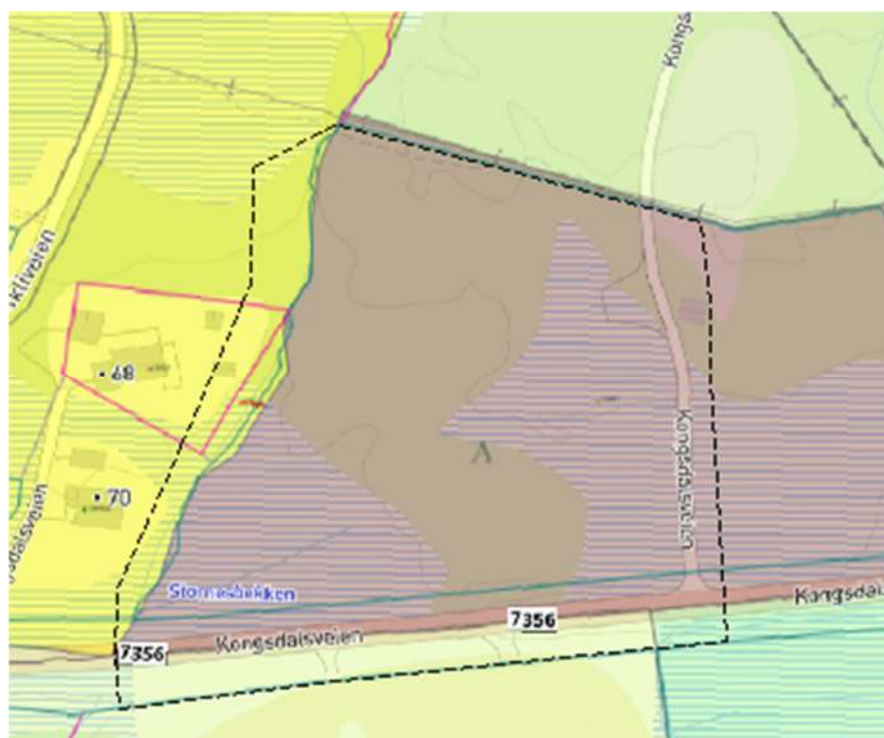
Plan- og bygningsloven, av 27. juni 2008

Overordnede føringer

Arealpolitiske retningslinjer – Fylkesplan for Nordland.

Kommunale planer

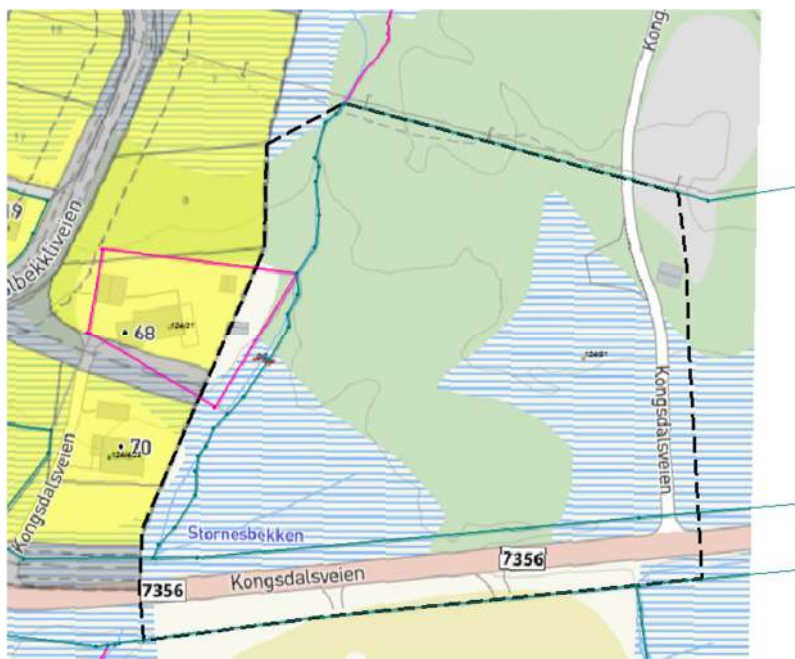
Kommuneplanens arealdel



Figur 3 Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Som det vises av utsnittet av kommuneplanen i figuren over så er det flere formål som ligger innenfor forslag til plangrense. Største delen av område er avsatt til «bygning med særskilt allmennyttig formål», i tillegg er det areal som er avsatt til boligområde, Inf- området, idrettsanlegg og veiformål (fylkesvei 7356).

Planavgrensningen følger eiendomsgrensen i nord. I sør har vi lagt denne foreløpig i eiendomsgrensen til fylkesveien slik at hele veien og tilhørende arealer ligger innenfor avgrensningen. Om dette blir den endelige avgrensningen vil den videre prosess vise. Som følge av at avgrensningen følger eiendomsgrensen til fylkesveien inngår dermed også areal avsatt til Inf- og idrettsformål. Planforslaget har ingen intensjon om å gjøre endringer på disse formålene. I vest følger avgrensningen plangrensen til detaljreguleringsplane Hølbekklia. Dette gjør at det blir en sammenheng i reguleringen i området.



Figur 4 Utsnitt av gjeldene reguleringsplan

4. BESKRIVELSE AV ALTERNATIVENE

I en konsekvensutredning skal de ulike alternativene vurderes opp mot hverandre og opp mot et 0-alternativ. I denne konsekvensutredningen vil det kun være ett alternativ (planforslaget) som skal sees opp mot 0-alternativet.

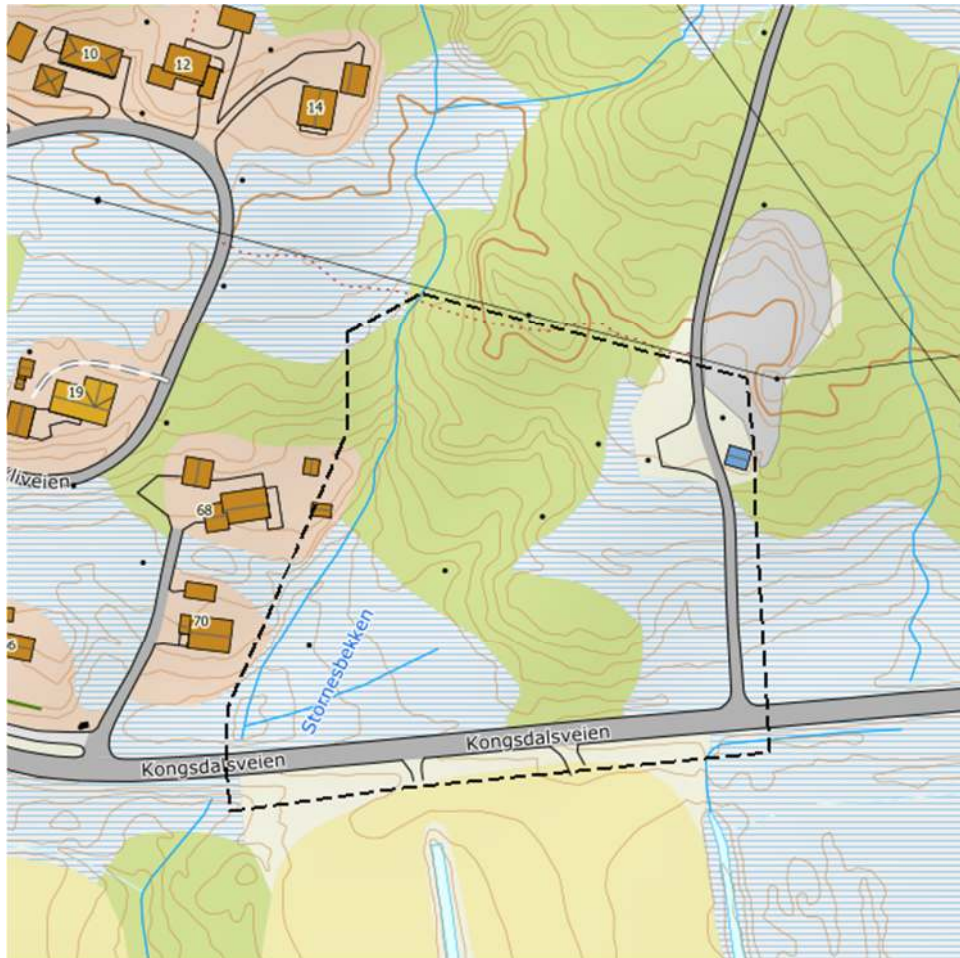
0-Alternativ

Dette innebærer at området forblir avsatt til allmennyttig formål i kommuneplanen. Grunneierne har ikke til hensikt å legge til rette for dette på eiendommen, noe som innebærer at området forblir ubebygd.

Planforslaget

Planforslaget vil legge til rette for 5 eneboligtomter, adkomstveier. De arealene som ikke omfattes av disse formålene vil reguleres som friområdene. Planlagt bebyggelse skal trekkes unna flomsonen fra bekken som går langs tomtegrensen i vest.

5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET



Figur 5 Planavgrensning



Figur 6 Flyfoto med plangrense

Dagens bruk

Store deler av området er i dag ikke i bruk til annet enn friområdet. Det er en adkomstvei inn i området som går til skianlegget som er i nærheten. Det er denne veien som vil være adkomstvei fra hovedveien til boligtomtene.

Landskap

Som det framkommer av flyfoto over så er store dele av området skogkledd. Av kartutsnittet over (figur 5) er det også registrert areal med myr i området. Nærområdet består av skogkledd li nord for fylkesveien samt noen boligtomter vest for planområdet. Det er også etablert skianlegg med et enkelt skitrek og lysløype. Sør for veien er det landbruksarealer. Terrenget heller fra nord til sør. Konsekvenser for landskapet inngår som en del av konsekvensutredningen.

Naturmiljø - Naturmangfoldloven

Vi har ingen oversikt over at det er gjort registreringer når det gjelder naturmiljø etter naturmangfoldloven i området. Området er avsatt til utbygging slik at vi antar at undersøkelser om naturmangfold er avklart i kommuneplanprosessen.

Kulturminner/kulturmiljø

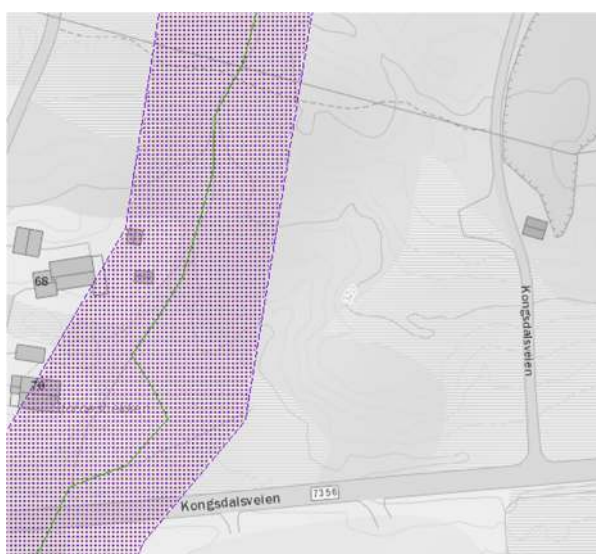
Det er ikke registreringer av kulturminner innenfor planområdet.

Friluftsliv

Adkomstveien som går igjennom planområdet, ender opp i skianlegget i Bleikvasslia. Det er etablert et lite skitrekk samt en lysløype her. Områdene rundt er godt egnet for friluftsliv. Selve planområdet, som er delvis bevokst med skog er nok ikke brukt som i forbindelse med friluftsliv. Planforslaget vil ikke være til hinder for dagens bruk av nærområdene. Konsekvenser for bruk av området som rekreasjonsareal er et tema som inngår i konsekvensutredningen.

Grunnforhold/byggegrunn/områdestabilitet/skred

Kartdatabasen til NVE viser at deler av planområdet er utsatt for flom. Det er vannføring fra Stornesbekken som kan skape flomsituasjoner i området. Planlagt bebyggelse skal ikke legges i aktsomhetsområdet. Vi sanser at det dermed ikke er nødvending med en konsekvensutredning for flom, så lenge bebyggelse ikke etableres innenfor sone.



Figur 7 Aktsomhet flom

Trafikkstøy

Området ligger ned mot Kongsdalsveien (fylkesvei 7356). I forbindelse med oppstartsmøte er det stilt spørsmål om trafikkstøy. Det skal derfor utarbeides trafikkstøyanalyser som vil legges til grunn for det videre arbeid. Trafikkstøy er et eget tema i konsekvensutredningen.

Landbruk

Planforslaget legger ikke beslag på arealer til tradisjonelt landbruk. Planområdet ligger imidlertid innenfor areal for reinbeite. Dette gjelder tidlig høst/vinterbeite og senvinterbeite. Området utgjør en svært liten del av de arealene som er registret som beitearealer. Det må antas at en utredning/vurdering av konsekvenser for reindrift ble gjort i forbindelse med kommuneplanarbeidet. Dette gjør at vi ikke anser det nødvendig at konsekvenser for reindriften er et eget tema i konsekvensutredningen.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Sjekklisten for risiko og sårbarhet vil bli gjennomgått og vil følge med som en del av planmaterialet.

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET



Figur 8 Planskisse

Over vises utkast til planforslag.

Det legges opp til å regulere inn 5 eneboligtomter, adkomstvei til disse og friområder. Dersom avgrensingen ender med å også så med seg fylkesvegen reguleres denne som offentlig veg, sidearealene til grøft (annen veigrunn grøntareal). En faresone reguleres også inn, dette er flomfare fra bekken. Innenfor denne sonen tillates det ikke etablert bebyggelse.

7. UTREDNINGSPROGRAM

Metode

Metodikken som brukes er en noe forenklet og tilpasset metode av Statens vegvesen, Håndbok V712 Konsekvensanalyser. Konsekvensutredningen skal så langt som mulig basere seg på foreliggende kunnskap og oppdatering av denne. Innhenting av ny kunnskap skal begrenses til de spørsmål som er relevante i forhold til behandlingen av denne planen.

Konsekvensutredning skal så langt som mulig basere seg på foreliggende kunnskap og oppdatering av denne. Innhenting av ny kunnskap skal begrenses til de spørsmål som er relevante i forhold til behandlingen av denne planen.

I denne metoden er det tre begreper som står sentralt når det gjelder vurdering og analyse av ikke-prissatte konsekvenser: verdi, omfang og konsekvens.

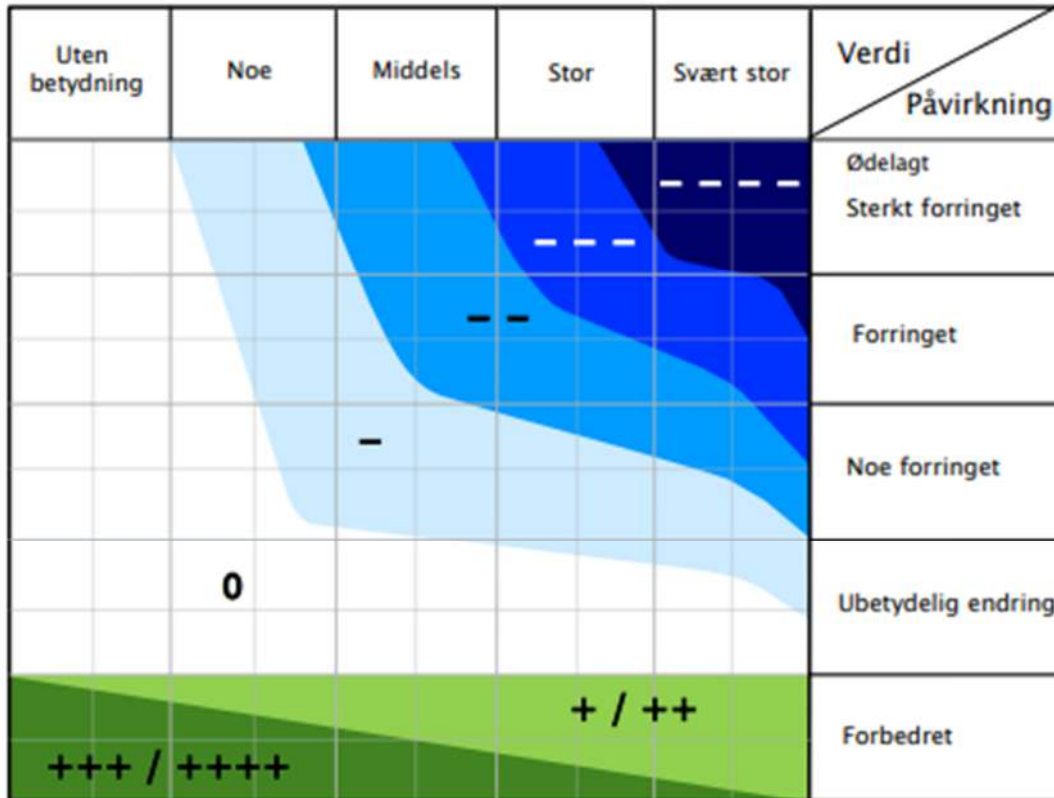
- Med verdi menes en vurdering av hvor verdifullt et område eller miljø er.
- Med påvirkning menes en vurdering av hvilke endringer tiltaket antas å medføre for de ulike miljøene eller områdene, og graden av denne endringen.
- Med konsekvens menes en avveining mellom de fordeler og ulemper et definert tiltak vil medføre som en funksjon av verdi og påvirkning.

Som det framkommer over er denne metoden utviklet av Statens vegvesen. Metoden er best egnet når det er ulike alternativer som skal veies opp mot hverandre og opp mot dagens situasjon (0-alternativet). Dersom det er vedtatt at det skal bygges en ny veg summeres positive og negative konsekvenser av de ulike alternativene. Det vil da bli ulike konsekvenser ved de ulike alternativene. Det naturlige valget blir da det alternativet som kommer best ut av denne oppsummeringen

Ved boligreguleringen er det bare et alternativ som skal utredes. Dette skal så vurderes opp mot 0-alternativet.

I dette tilfellet forholder vi oss kun til ikke-prissatte konsekvenser.

Hvert av de ulike temaene skal plottes inn i KU-vifta. Det vil bli gitt en begrunnelse for hvert temas plassering i denne.



Figur 9 KU vifta

Videre følger en kort beskrivelse av de alternativene som er definert for denne utredningen.

Utredningstema

I forbindelse med den videre planlegging skal følgende tema inngå i konsekvensutredningen:

- Konsekvenser av trafikkstøy.
 - Det skal utarbeides en støyanalyse som legges til grunn for det videre planarbeid.
- Konsekvenser for barn og unges oppvekstvilkår.
 - Her vil tilgjengelighet til gode uteoppholdsarealer omhandles. Avstand til barnehage, skole og fritidsaktiviteter vil også omhandles i utredningen.
- Konsekvenser for friluftslivet.
 - Her brukes tilgjengelig kunnskap sammen med kartanalyser. Tilgangen på friluftsområder i nærområdene av planen omhandles i utredningen.
- Konsekvenser for landskapet.
 - Det skal utarbeides illustrasjoner som viser utbygging i tråd med planforslaget. Disse skal vise fjern og nærvirkning, langs Kongsdalveien.