

**Planinitiativ for eiendom med gnr/bnr: 21/218  
Hellvika, Leinesfjord i Steigen kommune**

Boda 24.01.2020		STEIGEN KOMMUNE	
Servicekontoret			
Løpenr.	386/2020	Saksbeh.	GS
30 JAN 2020			
Artsaksnr.	19/1225	Dok.nr.	3
Ark.kode	Reg.plan Hellvika		
Gradering			
Kopi til:			

A

Formålet med planen.

Formålet med planen er å tilrettelegge for bygging av nye boliger.

B

Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.

Planområdet vil primært ha innvirkning på omgivelsene i forhold til avkjøring mot samleveier som blir noe mer trafikkert og i forholdet til nærmeste boligbebyggelsen som på sikt kan få flere naboer. Det vil også kunne få innvirkning på det nærliggende friluftsområdet som kan bli mer brukt og på barnehage og skole siden nye boliger kan innebære flere bosatte barnefamilier.

C

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

En ser for seg at det tilrettelegges for i alt 4-6 nye boliger med nødvendig garasjering, boder etc. Det er ikke helt sikkert hvilken type boliger (kun en-manns boliger eller også to-mannsboliger etc). Det er heller ikke sikkert om det blir en eller flere anlagte adkomstveier og fra hvilken side disse skal planlegges og bygges.

D

Utbyggingsvolum og byggehøyder.

Det er ikke avklart om boligene blir i 2 eller 3 etasjer. Bygningsvolum/ utnyttelse er vanskelig å definere på dette tidspunkt i planleggingen.

E

Funksjonell og miljømessig kvalitet.

Som det vises til over vil typen boliger og valg av adkomst også definere hvilke funksjonelle og miljømessige kvaliteter en ønsker å oppnå i prosjektet. Det er likevel naturlig å legge godt til rette for universell utforming på hele området og arbeide godt med utearealene siden tomten ligger inntil fine utearealer benyttet til friluftsliv. Det vil også være viktig å gi flest mulig av boligene kontakt med omgivelsene (utsikt) og gode solforhold samtidig som klimatiske forhold må vurderes nøye for å gjøre boligene så bærekraftige som mulig (energiforbruk, vedlikehold etc). Tilsvarende må det vurderes hvordan internveier kan legges slik at det blir minst mulig brøyting og vedlikehold. Fellesområder avsatt til lek og opphold må legges slik at en tilrettelegger for opphold uten vind og med tilgang på sol og gode miljøfaktorer som trær, busker og blomster.

F

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.

Området er kupert med mange fine landskapsmessige kvaliteter som berg i dagen, lav vegetasjon etc. I forbindelse med planprosessen må det defineres hvilke av stedets kvaliteter en ønsker å ta vare på videre. Planområdet slik det er avsatt i overordnet plan består i all hovedsak av 2 gnr/bnr, 21/218 mot nord og 21/20 mot sør. Prosessen mot oppstartsmøte har vist det vanskelig å gjennomføre en samlet plan for de to gnr/bnr og denne planen vil derfor kun omfatte gnr/bnr 21/218. Planområdet ligger på en markert men lav rygg mot nord sør for

to eksisterende boliger. Planen må etter beste evne ta hensyn til at det i fremtiden kan komme et boligområde også mot sør (21/20) men siden de to områdenes utforming ikke blir samkjørt vil planprosessen i all hovedsak prøve å gi gnr/bnr 21/218 best mulig utnytting og kvalitet.

G

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

Det er ikke igangsatt annet reguleringsplanarbeid for selve området i dag. Områder er i overordnet plan (kommuneplanens arealdel) avsatt til fremtidig boligområde. Det er sannsynlig at reguleringsplanen også tar med seg boligtomter (på 21/221) som i dag har 2 boliger bygd på dispensasjon.

H

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet i dag.

Planarbeidet vil omfatte et lite område som får relativt små konsekvenser for andre enn de som bor i nærheten. Avhengig av vegtilknytning/adkomst vil det likevel være slik at en utbygging av området vil få trafikkmessige innvirkninger på nærliggende boligområdet og på barnehagen. Om kun en tomt reguleres (21/218), vil det kunne ha konsekvenser for en eventuell fremtidig regulering av 21/20 (i forhold til adkomst, utsikt etc).

I

Hvordan skal samfunnssikkerheten ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.

Risiko og sårbarhet vil bli drøftet i planen men området ligger ikke utsatt til med tanke på skred, ras eller flom. Det vil kunne ligge godt eksponert for hard vind og dette må tas opp spesielt i planens beskrivelse, plankart og i bestemmelsene.

J

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart.

Alle vanlige offentlige organer bør varsles om oppstart. Siden området er medtatt som boligområde i overordnet plan trengs det ingens spesielle varslinger slik vi ser det.

K

Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer etc.

Det vil avholdes møter med kommunen som øverste planinstans etter behov. Tidlig i prosessen vil det avholdes et informasjonsmøte der alle berørte (naboer, barnehage og andre) blir invitert til å delta. Eventuelle andre prosesser vil bli drøftet i forbindelse med oppstartsmøte med kommunen.

L

Vurderinger av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning (KU).

Under forskriftens vedlegg 1 står det under pkt. 25 at nye bolig- og fritidseiendommer som ikke er i samsvar med overordnet plan alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning. Siden denne planen vil være i samsvar med kommuneplanens arealdel, vil det ikke utløse krav om planprogram og konsekvensutredning.

Even Aursand

Arkitekt Even Aursand as

