

Reguleringsplan - Breidablikk hyttefelt, Strand Gnr. 29, Bnr. 1, 4, 9, 12, 25, 26, 27, 32 og 40. Behandling for offentlig ettersyn.

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
001/11	Planutvalg	12.05.2011

Klageadgang	Nei	Unntatt offentlighet	Nei
Hjemmel: Plan- og bygningsloven §12-11		Hjemmel: Offentlighetsloven §2	
Åpent møte etter paragraf 31 i KL.			

Innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens §12-11 legger Lødingen kommune ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Breidablikk hyttefelt med tilhørende bestemmelser for gnr. 29, bnr. 4, 9, 12, 25, 26, 27, 32 og 40 på Strand i Lødingen kommune.

Planformålet er regulering for fritidsbebyggelse, friområde, jord- og skogbruk, kjøreveg og parkeringsformål.

Per Gunnar Johnsen
rådmann

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	21.03.2007	Odd Martin Sande	Reguleringsplan - Strand Gnr. 29, Bnr. 1,9 og 12
26	I	01.04.2007	Odd Martin Sande	Varsel om regulering
2	I	26.04.2007	Fylkesmannen i Nordland	Fylkesmannens høringsuttalelse til oppstart av reguleringsarbeid for Strand hytte- og fritidsområde - gnr/bnr 29/1 29/12 - Lødingen kommune
3	I	07.05.2007	Odd Martin Sande	Vedrørende reguleringsplan for eiendommen Strand 29/1, 9, 12 i Lødingen kommune
4	I	25.05.2007	Statens vegvesen	Uttalelse - varsel om reguleringsarbeid for Strand gnr. 29 bnr. 1,9 og 12 i Lødingen kommune
5	I	25.05.2007	Statens vegvesen Region Nord	Uttalelse - planstart - Regulering til masseuttak på gnr. 29, bnr. 1, Lilledypfest, i Lødingen kommune
6	I	25.06.2007	Odd Martin Sande	Igangsatt reguleringsarbeid
27	I	25.06.2007	Odd Martin Sande	Igangsatt reguleringsarbeid
7	I	02.07.2007	Bergvesenet	Varsel om oppstart av regulering for uttak av masser på Bnr 29, Bnr. 1 Lilledypfest i Lødingen kommune
8	I	10.07.2007	Fylkesmannen i Nordland	Fylkesmannens innspill ved oppstart av "reguleringsplan for uttak av masser-Lilledypfest", Lødingen kommune
9	I	19.07.2007	Nordland fylkeskommune	Innspill vedr. melding om oppstart av reguleringsplan for Strand gnr. 29 bnr. 1 uttak av masser - Lødingen kommune
10	I	14.08.2007	Fylkesmannen i Nordland	Innspill om kulturminner til melding om oppstart av reguleringsplan for Strand gnr 29 bnr 1 - uttak av masser - lødingen kommune
12	I	20.08.2007	Lødingen kommune	Vedrørende varsel om regulering av uttak for masser
11	I	22.08.2007	Lødingen kommune	Igangsatt reguleringsarbeid
13	I	27.08.2007	Odd Martin Sande	Vedrørende reguleringsplan Lilledypfest
28	I	20.05.2008	Odd Martin Sande	Omregulering av gnr 29, bnr 19, 20, og 1 i Lødingen kommune
29	U	19.06.2008	Odd Martin Sande	Omregulering av gnr 29, bnr 19, 20, og 1 Stornes i Lødingen kommune
30	I	18.08.2008	Odd Martin Sande	Vedrørende omregulering av gnr 29 bnr 19, 20 m. fl

32	I	22.10.2008	Erling Kvalø	Bebyggelsesplan naust
33	I	23.10.2008	Erling Kvalø	Skanning
34	I	23.10.2008	Erling Kvalø	Skanning
35	U	20.11.2008	FRANTZ Annonse-service AS	Omregulering av bebyggelsesplan for gnr 29, bnr 19, 20, og 1 i Lødingen kommune
36	U	20.11.2008	Høringsinstansene	Omregulering i bebyggelsesplan for gnr 29, bnr 19, 20, og på i Lødingen kommune.
14	I	24.11.2008	Odd Martin Sande	Frister
15	I	27.11.2008	Erling Kvalø	VS: Frister
37	I	02.12.2008	Statens vegvesen Region Nord	Uttalelse - omregulering av bebyggelsesplan for gnr. 29, bnr. 19/20 og 1 - Strand, i Lødingen kommune
38	I	04.12.2008	Teknisk enhet, Landbruk Lødingen kommune	Omregulering i bebyggelsesplan for gnr. 29, bnr. 19,20 og 1 på Strand i Lødingen kommune
16	I	05.12.2008	Reindriftsforvaltningen Troms	Lødingen kommune gnr. 29, bnr. 1,19 og 20 på Strand - reguleringsplan for naustområde
39	I	09.12.2008	Teknisk enhet, Miljø Lødingen kommune	Vedrørende omregulering i bebyggelsesplan for gnr. 29, bnr. 19, 20 og 1 på Strand i Lødingen kommune
40	I	19.12.2008	Tromsø Museum	VS: 200805291 - Høring - Omregulering i bebyggelsesplan for gnr 29 bnr 19, 20 og 1 på Strand i Lødingen kommune
42	I	19.12.2008	Universitetet i Tromsø	Omregulering i bebyggelsesplan for gnr. 29, bnr. 19, 20 og 1 på Strand i Lødingen: Marinarkeologisk uttalelse
41	I	23.12.2008	Nordlanmd fylkeskommune Plan og miljø	Offentlig høring - bebyggelsesplanendring - Lødingen kommune - gnr 29 bnr 19 - 20 -1 - Strand
44	U	03.03.2009	Nordlanmd fylkeskommune Plan og miljø	Bebyggelsesplanendring - Strand, - gnr 29, bnr 19, 20, 43, 44, 45, 46, 47 og del av bnr.12 i.Lødingen kommune.
45	U	03.03.2009	Statens vegvesen Region Nord	Bebyggelsesplan omreg på Strand gnr. 29, bnr. 19, 20, 43-47 og 12, Lødingen kommune
46	U	03.03.2009	Fylkesmannen i Nordland	Bebyggelsesplan-endring - Strand gnr. 29, bnr. 19, 20, 43-47 og 12 i Lødingen kommune.
47	U	04.03.2009	FM Nfk. Vegvesenet.	Bekreftet godkjent plan.
48	U	13.03.2009	FRANTZ Annonse-service	Bebyggelsesplan omregulering på Strand gnr. 29, bnr 19, 20, 43-47-

				og 12 i Lødingen kommune
49	U	19.03.2009	Odd Martin Sande	Bebyggelsesplan omregulering av gnr 29 bnr 19, 20 m. fl
50	I	20.03.2009	Planavdelinga	Vedtatt plankart og tilhørende planbestemmelser
51	U	25.03.2009	Bjørn Bremer	Bebyggelsesplan omregulering av Strand gnr 29, bnr 19, 20 m.fl. i Lødingen kommune
52	U	25.03.2009	Svein Henriksen	Bebyggelsesplan omregulering av gnr 29, bnr 19, 20 m.fl. i Lødingen kommune
53	U	25.03.2009	Ellen Hosen	Bebyggelsesplan omregulering av gnr 29, bnr 19, 20 m.fl. i Lødingen kommune
54	U	25.03.2009	Frank Kulseng	Bebyggelsesplan omregulering av Strand gnr 29, bnr 19, 20 m.fl. i Lødingen kommune
55	U	25.03.2009	Reiulf Ruud	Bebyggelsesplan omregulering av Strand gnr 29, bnr 19, 20 m.fl. i Lødingen kommune
19	I	26.03.2009	Odd Martin Sande	Oversikt, vedlegg, reguleringsplan: Breidablikk hyttefelt
20	I	06.04.2009	Sigrun og odd Martin Sande	Reguleringsplan for Breidablikk hyttefelt Lødingen kommune
21	U	23.04.2009	Sigrun og odd Martin Sande	Svar ang. reguleringsplan for Breidablikk hyttefelt gnr. 29, bnr. 1 og 4 i Lødingen kommune
17	I	28.06.2009	Odd Martin Sande	Varsel om regulering
22	I	27.07.2009	Fylkesmannen i Nordland	Oppstart - Reguleringsplan - Hytte- og friområde på Strand - Lødingen
18	I	04.08.2009	Bodø Statens Vegvesen	Uttalelse vedrørende varsel om regulering for hytte- og friluftsområde på Strand, gnr. 29, bnr. 4 og 9 i Lødingen kommune
23	I	01.09.2009	Odd Martin Sande	Avklaringer i forb. m. reguleringsplan for Breidablikk og ny PBL
24	I	07.10.2009	Plan og Miljø Nordland fylkeskommune	KOPI : Varsel om oppstart av reguleringsarbeid, Strand Gård, gnr. 29. Lødingen kommune
56	I	18.12.2009	Kulturminner i Nordland Nordland fylkeskommune	Uttalelse etter befaring - rapport, Oppstart reguleringsarbeider, Strand Gård, gnr. 29, Lødingen kommune
25	I	09.03.2010	Sigrun og Odd Martin Sande	Ang manglende behandling av plansak
57	U	29.11.2010	Odd Martin Sande	Oppstart - Reguleringsplan Breidablikk Hytte- og friområde på Strand, gnr. 29

58	I	17.12.2010	Odd Martin Sande	Reguleringsplan for Breidablikk hyttefelt Lødingen kommune pr 15.12.2010
59	U	04.03.2011	Odd Martin Sande	Reguleringsplan Breidablikk
61	U	08.03.2011	Odd Martin Sande	Ang. reguleringsplan for Breidablikk hyttefelt, Strand, gnr. 29, bnr. 1, 4, 9, 12, 25, 26, 27, 32 og 40. Behandling for offentlig ettersyn.
63	I	09.03.2011	skriver_kopirom@lodingen.kommune.no,	Reguleringsplan for Breidablikk hyttefelt rev 08.03.2011
62	I	09.03.2011	Sigrun og Odd Martin Sande	Kart revidert 08.03.2011
66	I	04.04.2011	Odd Martin Sande	Breidablikk reguleringsplan, Plankart.
67	I	04.04.2011	Odd Martin Sande	Regplanbestemmelser Breidablikk.
64	I	05.04.2011	Sigrun og Odd Martin Sande	Kart - Revidert 4. april 2012
65	I	07.04.2011	Odd Martin Sande	Regplan Breidablikk. ros-plan

Vedlegg:

Oversiktskart.

Forslag til reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Saksframstilling:

Forslagsstiller:

Odd Martin Sande, Strand gård, 8410 Lødingen

Grunneier:

Gnr.29, Bnr.9: Sigrun og Odd Martin Sande, Strand gård, 8410 Lødingen.

Gnr.29, Bnr.4: Sigrun og Odd Martin Sande, Strand gård, 8410 Lødingen.

Gnr.29, Bnr.25: Steinar Tidemann, Sigfred Ellingsen, ...

Gnr.29, Bnr.26: Inger og Ivar Seim, ..

Gnr.29, Bnr.27: Per Gunnar Pettersen, ...

Gnr.29, Bnr.32: Odd Lorentsen, ...

Gnr.29, Bnr.40: Solveig og Jan Sande, Strand gård, 8410 Lødingen.

Fakta:

Foreslått planområde for Breidablikk hyttefelt er ca. 10 km nord for Lødingen tettsted, nedenfor E10 med helling mot sørøst og mot sjøen.

Foreslått privat reguleringsplan for Breidablikk hyttefelt, Strand gnr. 29, bnr. 4, 9, 25, 26, 27, 32 og 40 er igangsatt av Odd Martin Sande i samarbeid med øvrige grunneierne som i forskjellig og varierende grad har vært med i planarbeidet.

Planstart er annonsert igangsatt i Harstad Tidende den 14.03.2007 og bladet Vesterålen den 13.03.2007, samt med brev til berørte parter datert den 22.03.2007. Etter å ha bearbeidet innspillene og redusert planområdet varsles det planstart igjen den 15. desember 2008, frist for innspill ble satt til 06. februar 2009.

Det regulerte området ligger i LNF-A område i Lødingen kommune som har følgende bestemmelse i gjeldende kommuneplan, arealdel for Lødingen kommune:

Innenfor disse områdene bør bygging som ikke har direkte tilknytning til tradisjonelt jordbruk, skogbruk, reindrift, jakt- og fiske vurderes med streng holdning.

Dersom det ønskes nye avkjørsler må det foreligge godkjent plan.

Området vil få atkomst via eksisterende avkjørsel fra E10, og eksisterende private veg.

Formålet med foreslått reguleringsplan er forsiktig fortetting i eksisterende bebyggelse som består av bolighus, garasjer, hytter og utenfor dette planområdet er det et grovavfalsanlegg ca. 90 m fra nærmeste foreslåtte hytte.

Framføring og samordning av infrastruktur til eksisterende hytter og bolig og nye hytter.

Tidligere tomtefradelinger og søknader om tillatelse til tiltak innenfor planområdet er behandlet i Lødingen kommune som enkeltsaker med krav om situasjonsplan for den aktuelle tomta.

Moderne men naturtilpasset hytteområde med romslige hyttetomter med full standard, med vegframføring, strøm og mulighet for innlagt vann og avløp. Det er god mobildekning og bredbandsdekning i området.

Breidablikk hyttefelt skal være et naturtilpasset hytteområde med relativt spredtliggende hytter med friarealer innimellom. Alle tiltak skal tilpasses landskapet slik at områdets urørte preg opprettholdes

Grunneierens næringsaspekt er et tilleggsmotiv for reguleringsplanen. Inntekter fra tomtesalg skal primært brukes til næringsutvikling og styrking av eksisterende virksomhet med gården som utgangspunkt. Det er lagt opp til en forsiktig fortetting av området uten at det skal gå på bekostning av eksisterende hytter.

I planforslaget er det 13 nye tomter. Til sammen vil det gi 17 hyttetomter på Breidablikk.

Det er lagt opp til normal tomtestørrelse på 1-1,5 mål.

Det er fradelt en boligtomt i området. Den er også bebygd. Den inngår også i planen som en naturlig del av området, med felles infrastruktur.

Det tillates opparbeidet stier inntil 1,0 meters bredde etter gitt tillatelse der det er behov for det.

Alle bygninger er søkt lagt skjermet i terrenget og med bestemmelser for utforming som gjør at bygningene tilpasses landskapet.

Flaggstenger er ikke tillatt.

Området ligger i et aktivt jordbruksområde (LNF- område) på Strand i Lødingen. Alle vegene i området er private men brukes i jordbruks -sammenheng.

Naboer i LNF-områder må regne med at det i perioder kan forekomme lukt og støyplager i forbindelse med landbruksdrifta.

Jordbruksdrift medfører, i perioder av året, lukt og støypoblemer mht til naboer. Dette er imidlertid en viktig del av mangfoldet på bygda.

Personer som anlegger, eller skaffer seg hytte i dette området er klar over at man får opplevelser med på kjøpet, som ikke nødvendigvis finnes i sentrumsnære strøk.

Eksempler på dette er sterkere sanseintrykk fra landbruksmaskiner, dyr og natur, vær og vind.

Det tillates ikke satt opp gjerder rundt tomtene. Det må forventes at det kan komme reinsdyr inn i området. Gjerder for husdyr holdes, der det er aktuelt, av gårdbruker.

Hyttetomtene dimensjoneres med 2 parkeringsplasser per enkelttomt.

Avløpsanlegget skal utformes etter plan som godkjennes av kommunen. Det må foreligge utslippstillatelse før vann tilkoples hytte. Alternative kloakk-løsninger aksepteres

Adkomstveger er søkt lagt skånsomt i terrenget og med en vegbredde som ikke er større enn nødvendig.

Det er ikke kjente forekomster av sårbart biologisk mangfold i planområdet.

Området har vært befart for kulturminner, men ingen funn ble registrert.

Bygninger skal oppføres i tre eller natursteinmaterialer og tilpasses landskap, eksisterende bygninger og lokal byggeskikk. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22°-30°. Som taktekkingsmateriale skal det fortrinnsvis benyttes torv, stein, tre eller mørk papp. Blanke metallplater godkjennes ikke. Det skal benyttes farger i mørke nyanser eller tjærebrune nyanser. Hvite og lyse farger godkjennes ikke. Kommunen skal godkjenne utvendig fargebruk ved behandling av byggesøknad.

Utnyttelsesgrad for den enkelte tomt er T-BRA = 120m² for fritidsbolig, uthus/anneks T-BRA = 25m² og to oppstillingsplasser for biler med T-BRA = 35m².

Samlet T-BRA = 180m².

Utnyttelsesgrad for boligtomta er T-BRA = 140m² for bolig, uthus/anneks T-BRA = 25m² og to oppstillingsplasser for biler med T-BRA = 35m².

Samlet T-BRA = 200m².

Generelt skal ikke gesimshøyden overstige 3,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal gis en god form og materialbehandling. Det skal tilstrebes innbyrdes harmoni i tun og mellom naboer.

Alle bygninger innenfor samme tun eller på samme tomt skal oppføres med samme formspråk som hovedhuset.

Vurdering:

Foreløpig stiller ikke Lødingen kommunen krav til digitalt kartgrunnlag i saker fordi kommunen ikke kan levere kartfiler i format som kan bearbeides i nødvendig grad,

kommunen har heller ikke programvare for å kjøre kontroll av digitale arealplandata i siste SOSI-versjon.

Planområdet er svakt kupert, det er kompakt og oversiktlig, det kan derfor legges til rette for de funksjonshemmedes interesse med enkel tilrettelegging etter den enkeltes behov.

Alle mottatte innspill til foreslått reguleringsplan er vurdert og diskutert med partene før det endte opp i konklusjon som resulterer i foreslått reguleringsplan for Breidablikk hyttefelt, Strand datert den 4. april 2011.

Innenfor planområdet virker det som det er godt med rom mellom både eksisterende og planlagt bebyggelse, romfølelsen skapes av bl.a. de store, varierte områdene for jord- og skogbruk, samt annet friområde.

Utbyggingen anses som viktig av utbygger på grunn av inntektspotensialet som ligger i tjenester til området. Dette være seg brøyting, vedleveranser m.m. dersom det er aktuelt for gårdbruker å levere slike til konkurransedyktige priser.

Lødingen kommune som ansvarlig myndighet skal bl.a. vurdere innkomne arealplanforslag i h.h.t. plan- og bygningsloven (PBL.) Kap. 14, §14-1 – 14-6 og i h.h.t. forskriften om konsekvensutredninger (KU) av 1. april 2005, kap. 2 – Hvilke planer omfattes.

Lødingen kommune har vurdert foreslått reguleringsplan for Breidablikk hyttefelt ved å vurdere både planlagt utbygging og samlet bebyggelse rundt planområdet i h.h.t. krav om konsekvensutredning (KU), i h.h.t. plan- og bygningsloven (PBL.) Kap. 14, §14-1 – 14-6 og i h.h.t. forskriften om konsekvensutredninger (KU) av 1. april 2005, kap. 2 – Hvilke planer omfattes.

Kommune har sjekket privat reguleringsplan for Breidablikk hyttefelt, Strand gnr. 29, bnr. 4, 9, 25, 26, 27, 32 og 40 mot kravene i KU-forskriftens kap. 2, vedlegg I, nr. 1 – 35 hvor Lødingen kommune finner at denne arealplanen ikke må behandles etter vedlegg I-tiltak.

Lødingen kommune finner at planforslaget ikke kommer inn under kriterier for reguleringsplaner som alltid skal behandles etter KU-forskriften, kfr. forskriftens vedlegg I.

Reguleringsplanen for Breidablikk hyttefelt, Strand gnr. 29, bnr. 4, 9, 25, 26, 27, 32 og 40 er også vurdert etter plan- og bygningsloven (PBL) §3 som videre skal vurderes i forhold til kriterier i (PBL.) §4.

For reguleringsplaner som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkning for miljø og samfunn.

Foreslått reguleringsplanen for Breidablikk hyttefelt, Strand kommer ikke inn under størrelsekriteriene for krav til konsekvensutredninger (KU).

Vurderinger i forhold til risiko og sårbarhet i området er tidlig i planprosessen vurdert v.h.a. sjekklister for kommunale areal- og reguleringsplaner som regnes tilstrekkelig for denne oversiktlige og enkle reguleringsplanen.

Området ligger nær landbruksområder. Disse er ivaretatt og beskyttet som nabo i og mot regulert område. Ingen del av reguleringsplanen berører direkte dyrket mark.

Grovavfallsplassen vurderes ikke som noe risiko for foreslått planområde. Nærmeste høyspenttrase er 70 m fra en hytte.

ROS-analysen avdekker ikke uønskede hendelser med risiko for liv- og helse, miljø, natur eller andre sårbare verdier.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) er gjennomført for hele planområdet v.h.a. sjekklister for kommunale areal- og reguleringsplaner som ligger som saksdokument i saken.

Utbyggingsplaner for boliger, fritidsbebyggelse, næring, industri, infrastruktur etc. i nærheten av drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann, landbruksareal, oppdrettsanlegg er vurdert.

Planen synes ikke å være i konflikt med verneverdige kulturminner men det forutsettes at tiltakshaver overholder aktsomhets- og meldeplikten dersom en under markningrep skulle støte på forminner.

Lødingen kommune, teknisk avdeling, plan har veiledet forslagsstiller under planprosessen. Det var nødvendig å returnere planforslaget noen ganger, siste gang den 08.mars 2011 i e-post fordi det ble påpekt mangler i forhold til plankart og tilhørende bestemmelser, samt noen svakheter i forhold til samholdigheten mellom plankart og planbeskrivelse og bestemmelser.

Planforslaget fremkommer nå som et forslag som vurderes som godt gjennomtenkt og foreslås lagt ut til offentlig ettersyn.

I planforslaget datert 4. april 2011 som nå foreslås utlagt til offentlig høring er innspill bearbeidet og vurdert, og i noen tilfeller diskutert med partene før konklusjon ble tatt om grad av innarbeiding av innspillet i planforslaget.

Foreslått reguleringsplan bærer preg av å være godt gjennomtenkt og fornuftig bearbeidet etter innvirkninger fra berørte parter som i stor grad har fått innspillene tatt inn i planforslaget.

Konklusjon:

Etter siste revisjon den 4. april 2011 fremstår planforslaget som faglig tilfredsstillende for å legges ut til offentlig ettersyn.

Ut fra overnevnte vurdering av foreslått bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser anbefaler Lødingen kommune at planforslaget legges ut til offentlig høring.

Nye opplysninger i saken

Saksutredning:

Vurdering:

Administrasjonssjefens innstilling til vedtak:

.....

12.05.2011 PLANUTVALG

Behandling i møtet:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

PLA-001/11 Vedtak:




Rådmannens innstilling ble vedtatt.

.....


TEGNFORKLARING

§25 REGULERINGSMÅL

BYGGEOMRÅDER §25 1. ledd nr 1

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Eksisterende fritidsbebyggelse
-  Eksisterende boligbebyggelse

LANDBRUKSOMRÅDER §25 1. ledd nr 2

-  Område for jord- og skogbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER §25 1. ledd nr 3

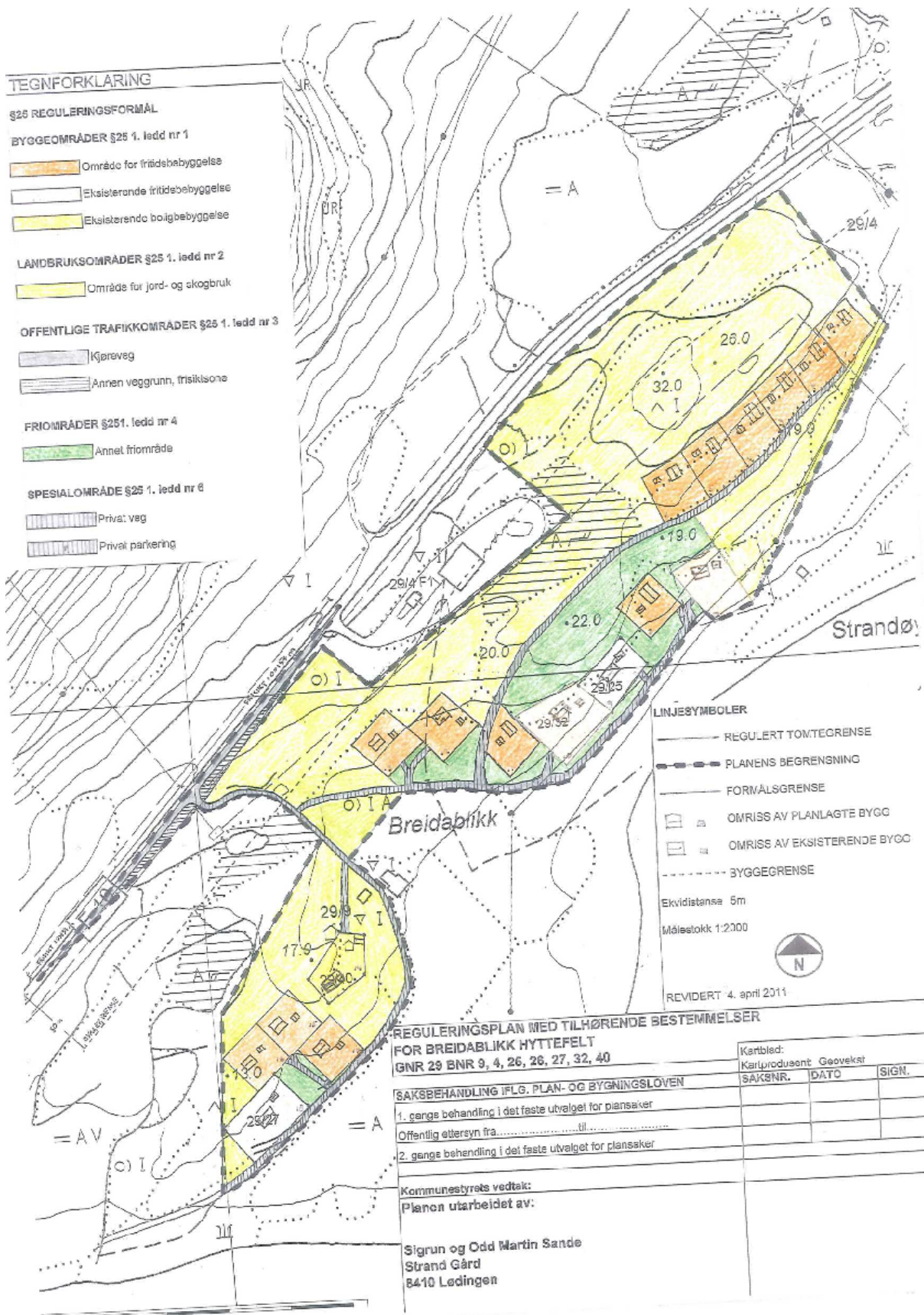
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn, frisikksone

FRIOMRÅDER §25 1. ledd nr 4







-  Annet friområde

SPECIALOMRÅDE §25 1. ledd nr 6

-  Privat veg
-  Privat parkering



LINJESYMBOLER

-  REGULERT TOMTEGRENSE
-  PLANENS BEGRENSNING
-  FORMÅLSGRENSE
-  OMRIS AV PLANLAGTE BYGG
-  OMRIS AV EKSISTERENDE BYGG
-  BYGGEGRENSE

Ekvidistans 5m
Målestokk 1:2000



REVIDERT 4. april 2011

REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

FOR BREIDABLIKK HYTTEFELT
GNR 29 BNR 9, 4, 26, 26, 27, 32, 40

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker
- Offentlig ettersyn fra til
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Kommunestyrets vedtak:
Planen utarbeidet av:

Sigrun og Odd Martin Sande
Strand Gård
8410 Ledingen

Kartblad:	Kartprodusent: Geovekst	
SAKSNR.	DATE	SIGN.

Revidert 4. april 2011

REGULERINGSPLAN FOR BREIDABLIKK HYTTEFELT LØDINGEN KOMMUNE

A: PLANBESKRIVELSE

B: REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplanen er utarbeidet av:

Sigrun og Odd Martin Sande

Strand Gård

8410 Lødingen

Tlf. 9162 1031

Revidert 4. april 2011

INNHold:

A. PLANBESKRIVELSE.

1. Beskrivelse av planområdet.
2. Intensjon for reguleringsarbeidet.
3. Planens innhold:
 - 3.1 Overordnet profil for området.
 - 3.2 Prinsipper for planleggingen.
 - 3.3 Arealer for fritidsboliger.
 - 3.4 Arealer for bolig
 - 3.5 Stier.
 - 3.6 Infrastruktur (veg/energi/vann/avløp).
 - 3.7 Landbruk.
4. Forhold til overordnede planer.
5. Miljøvurderinger.

B: REGULERINGSBESTEMMELSER.

1. Avgrensning av planområdet.
2. Reguleringsformål.
3. Fellesbestemmelser.
4. Byggeområder.
5. Offentlige trafikkområder.
6. Friområder.
7. Spesialområder.
8. Andre bestemmelser.

Revidert 4. april 2011

PLANBESKRIVELSE

1. Beskrivelse av planområdet.

Planområdet Breidablikk ligger på Strand, i Lødingen kommune, ca 8 km nord for Lødingen tettsted. Planområdet dekker ca 25 daa. Det ligger ved havet, og området ligger på mellom 10 og 20 moh. En av tomtene ligger ca 70 meter fra strandsonen, mellom eksisterende fritidsbebyggelse, ingen andre nærmere enn 100 meter fra strandsonen.

Vegetasjonen er dominert av røsslyng og tynn kystfuruskog. Ingen tomter er plassert på dyrka mark eller på aktuell beitemark. De er heller ikke satt nærmere dyrka mark enn 10 meter.

Landskapet er relativt kupert, slik at bebyggelsen i stor grad skjermes mot innsyn og støy fra veg og andre aktiviteter.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Gnr 29 bnr 9	Sigrun og Odd Martin Sande
Gnr 29 bnr 4	Sigrun og Odd Martin Sande
Gnr 29 bnr 25	Steinar Tidemann, Sigfred Ellingsen
Gnr 29 bnr 26	Ivar og Inger Seim
Gnr 29 bnr 27	Per Gunnar Pettersen
Gnr 29 bnr 32	Odd Lorentsen
Gnr 29 bnr 40	Solveig og Jan Sande

Det er tidligere fraskilt fire hyttetomter og en boligtomt innenfor planområdet. I tillegg er det en hyttetomt ved sjøen, ca 100 meter utenfor det regulerte området, i retning sør. Alle er bebygd. Det er også etablert gjenvinningsstasjon i nærheten.

Etterspørselen etter hyttetomter i Lødingen-Tjeldsund har vært høyt de siste årene. Konkurranseskraften ligger i at området har variert og flott natur, med utsikt mot Strandstinden og skipsleden gjennom Tjeldsundet, samt den sentrale beliggenheten med ca en times kjøretid fra Harstad, Sortland, Svolvær og Evenes.

2. Intensjon for reguleringsarbeidet.

Intensjonen for reguleringsarbeidet er:

Forsiktig fortetting med nye hyttetomter.

Framføring og samordning av infrastruktur til eksisterende hytter og boliger.

Revidert 4. april 2011

3. Planens innhold.

3.1 Overordnet profil for området

Breidablikk hyttefelt skal være et naturtilpasset hytteområde med relativt spredtliggende hytter med friarealer innimellom. Det legges opp til høy standard på bygningene, med framføring av veg og strøm og med mulighet for innlegging av vann i bygg med godkjent avløp. Alle tiltak skal tilpasses landskapet slik at områdets urørte preg opprettholdes.

3.2 Prinsipper for planleggingen

Moderne hytteområde

Moderne men naturtilpasset hytteområde med romslige hyttetomter med full standard, med vegframføring, strøm og mulighet for innlagt vann og avløp. Det er god mobildekning og bredbandsdekning i området.

Bevaring av natur og miljø

Det er utfordrende å bevare områdets natur- og miljøkvaliteter og å tilpasse alle tiltak til terreng og landskap. Dette er utdypet under punkt fem.

Nåværende hytteeiere

Ved utlegging av nye tomter er det lagt vekt på at eksisterende hytter i området ikke skal bli utilbørlig sjenert. Veger er søkt lagt slik at den enkelte hytte får grei adkomst uten at vegen vil skjemme eksisterende hytter.

Friluftsliv, aktiviteter

Tilgang på frisk sjøluft, kystbundne aktiviteter og turer i skog og mark eller stille omgivelser kan være hovedmotivene for å reise til hytta på Breidablikk. Samt inntrykk av "livet på landet", som tilknytning til jordbruk. Det legges vekt på å opprettholde muligheten for ferdsel både sommer og vinter i og rundt planområdet.

Grunneiers næringsaspekt

Grunneierens næringsaspekt er et tilleggsmotiv for reguleringsplanen. Inntekter fra tomtsalg skal primært brukes til næringsutvikling og styrking av eksisterende virksomhet med gården som utgangspunkt. Det er lagt opp til en forsiktig fortetting av området uten at det skal gå på bekostning av eksisterende hytter.

Revidert 4. april 2011

3.3 Arealer for fritidsboliger

Antall tidligere godkjente og bebygde hyttetomter, som nå reguleres er 4. Ingen er regulert tidligere av en plan. I planforslaget er det 13 nye tomter. Til sammen vil det gi 17 hyttetomter på Breidablikk.

Det er lagt opp til normal tomtestørrelse på 1-1,5 mål.

3.4 Arealer for bolig

Det er fradelt en boligtomt i området. Den er også bebygd. Den inngår også i planen som en naturlig del av området, med felles infrastruktur.

3.5 Stier

Det er ikke regulert inn stier og trasseer for ferdsel på barmark, men det er holdt av arealer mellom tomtene som ivaretar framkommeligheten i området. Det tillates opparbeidet stier inntil 1,0 meters bredde der det er behov for det.

3.6 Infrastruktur

Hytteområdene er planlagt med følgende tenkt infrastruktur:

Bilveg fram til alle hytter og boliger (private veger).

Framføring av strøm til alle hytter og tomter forutsettes løst med jordkabel i vegtrassè.

Vannforsyning. Det gis tillatelse til å bore etter vann på gnr 29 bnr 9. Flere hytte-/ huseiere kan gå sammen om felles anlegg, også med eksisterende hytter/ boliger, etter nærmere avtale med grunneier. Med bakgrunn i erfaringer fra andre hytteområder må det påregnes ønske om å legge inn vann i hyttene når det er ført fram veg og strøm. Reguleringsplanen tar høyde for innlegging av vann med mulighet for å kreve tilkobling til evt felles kloakk eller renseanlegg.

Avløpsanlegg skal utformes etter plan som godkjennes av kommunen. Det må foreligge utslippstillatelse før vann tilkoples hytte. Alternative kloakk-løsninger aksepteres.

Planområdet har god dekning for mobiltelefon og breiband.

Revidert 4. april 2011

3.7 Landbruk

Området ligger i et aktivt jordbruksområde (LNF- område) på Strand i Lødingen. Alle vegene i området er private men brukes i jordbruks -sammenheng.

Det tillates ikke satt opp gjerder rundt tomtene. Det må forventes at det kan komme reinsdyr inn i området. Gjerder for husdyr holdes, der det er aktuelt, av gårdbruker. Dersom gjerder for husdyr hindre ferdsel fra hyttene til sjøen kan det settes opp gjerdekliv i tilknytning til sti.

Gårdbruker kan ikke pålegges opprusting og vedlikehold på vegene ut over hva som anses nødvendig for en traktorveg.

Naboer i LNF-områder må regne med at det i perioder kan forekomme lukt og støyplager i forbindelse med landbruksdrifta.

4. Forhold til overordnede planer

Kommuneplan for Lødingen

Det regulerte området ligger i LNF-A område i Lødingen kommune.

Utbyggingen anses som viktig av utbygger på grunn av inntekspotensialet som ligger i tjenester til området. Dette være seg brøyting , vedleveranser m.m. dersom det er aktuelt for gårdbruker å levere slike til konkurransedyktige priser.

Lødingen kommune har ikke oppdatert kommuneplan pr i dag.

5. Miljøvurderinger

Reinbeitedistrikt

Hele Hinnøya er definert som reinbeitedistrikt. Det må derfor forventes at det kan komme reinsdyr inn i området. Reingjetere disponerer vegene i området dersom det skulle bli behov for det. Det er imidlertid sjelden det kommer rein hit, og området er av mindre interesse for næringa.

Forurensning

Avløpsanlegg skal utformes etter plan som godkjennes av kommunen. Det må foreligge utslippstillatelse før vann tilkoples hytte. Alternative kloakk -løsninger aksepteres. Der det er naturlig kan bygningene tilkobles felles renseanlegg.

I reguleringsbestemmelsene er det lagt inn bestemmelser for montering av utendørs belysning for å unngå unødig spredning av lys til omgivelsene (lysforurensning).

Landskap - terrenngrep

Adkomstveger er søkt lagt skånsomt i terrenget og med en vegbredde som ikke er større enn nødvendig. Dette reduserer behovet for store og godt synlige terrenngrep ved bygging av veger. Det er også viktig at arbeidet skjer så skånsomt som mulig og at anleggsarbeider pusses opp fortløpende.

Revidert 4. april 2011

På samme måte er alle bygninger søkt lagt skjermet i terrenget og med bestemmelser for utforming som gjør at bygningene tilpasses landskapet. Dersom bygging følges opp i henhold til reguleringsplanen, og bestemmelser for byggeskikk blir overholdt, vil terrenngrepene samlet sett ikke dominere landskapet.

Tilgang på friområder

Viktige friluft- og lekeområder bevares, samt tilgjengeligheten til disse områdene. Dette gjelder nærområder til hytter, strandsoner, høydedrag og andre naturområder.

Stillhet og ro

Et viktig motiv for å reise på hytta er å oppleve stillhet. Det vil ikke være noe stort problem med støy fra gjennomgangstrafikk eller europavegen inn i planområdet.

Biologisk mangfold

Det er ikke kjente forekomster av sårbart biologisk mangfold i planområdet.

Kulturminner

Området har vært befart for kulturminner, men ingen funn ble registrert.

Energiforsyning

Med framføring av strømkabel vil nåværende og nye bygninger bidra til økt forbruk av elektrisk strøm. Det vil likevel være en marginal økning i strømforbruket. Private hytter/boliger med et lavt antall bruksdøgn pr år har begrensede muligheter for å legge inn alternative energikilder med vannbåren varme, slik større utbyggingsprosjekter har. Nye forskrifter setter imidlertid strenge krav til energibruk, uansett bygningens formål.

Betraktninger vedr transport

Bruk av hytter og reiselivsvirksomhet generer biltrafikk. Avstand fra bolig til ferie- og fritidsområde har betydning for trafikkmengde. Lødingen har relativt kort reiselengde fra befolkningsskonsentrasjoner som Hålogaland, Ofoten, Vesterålen og Lofoten. Trafikkbelastningen blir derved mindre ved reise til Lødingen enn tilsvarende områder lenger vest i kommunen eller andre deler av nordfylket.

Renovasjon

Planområdet inngår i den ordinære ordningen for hytterrenovasjon som Lødingen kommune har innført. Det vil si egne sekker som kan leveres ved ordinær henterute, eller ved levering til mottak. Boliger tilknyttes en tilsvarende ordning med boks.

Landbruk

Jordbruksdrift medfører, i perioder av året, lukt og støyproblemer mht til naboer. Dette er imidlertid en viktig del av mangfoldet på bygda. Personer som anlegger, eller skaffer seg hytte i dette området er klar over at man får opplevelser med på kjøpet, som ikke nødvendigvis finnes i sentrumsnære strøk. Eksempler på dette er sterkere sanseintrykk fra landbruksmaskiner, dyr og natur. Vær og vind.

Revidert 4. april 2011

B. REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BREIDABLIKK HYTTEFELT, LØDINGEN KOMMUNE.

1. Avgrensing av planområdet

Det regulerte området er markert på planen med reguleringsgrense.

2. Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder (PBL § 25, 1.ledd nr 1) Område for fritidsbebyggelse
- Byggeområder (PBL § 25, 1.ledd nr 1) Område for boligbebyggelse
- Landbruksområder (PBL § 25 1. ledd nr 2)
- Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr 3)
- Friområder (PBL § 25 1. ledd nr 4)
- Spesialområde (PBL § 25 1. ledd nr 6)

3. Fellesbestemmelser

Ved søknad om byggetillatelse skal bygningens plassering på tomt med møneretning framgå av kartvedlegg, sammen med parkeringsløsning for tomta.

Bygninger skal oppføres i tre eller natursteinmaterialer og tilpasses landskap, eksisterende bygninger og lokal byggeskikk. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22°-30°. Som taktekkingsmateriale skal det fortrinnsvis benyttes torv, stein, tre eller mørk papp. Blanke metallplater godkjennes ikke. Det skal benyttes farger i mørke nyanser eller tjærebrune nyanser. Hvite og lyse farger godkjennes ikke. Kommunen skal godkjenne utvendig fargebruk ved behandling av byggesøknad.

Etter ferdigstillelse av bygninger og anleggsarbeider skal utearealet ryddes og tilbakeføres til et naturlig utseende. Jordmasser skal påføres, og det skal brukes jord fra området. Det tillates ikke omfattende opparbeiding av terreng på tomter. Alle former for terrenginngrep skal gjøres så små og skånsomme som mulig, og så langt som mulig innordnes med hensyn til landskap og omgivelsene for øvrig. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Store skjæringer/fyllinger skal unngås. Planering i større utstrekning tillates ikke.

Alle typer rør og kabler skal følge veitrase der det er praktisk mulig, eventuelt samordnes til felles grøfter. Byggegrense mot privat vei er 8 meter fra veiens senterlinje.

Det gis tillatelse til å bore etter vann på gnr 29 bnr 9. Flere hytteeiere kan gå sammen om felles anlegg etter nærmere avtale med grunneier.

Det utarbeides felles vedlikeholdsavtale ang sommer- og vintervedlikehold av veier i planområdet.

Revidert 4. april 2011

4. Byggeområder

Områder for fritidsbebyggelse:

Utnyttelsesgrad for den enkelte tomt er T-BRA = 120m² for fritidsbolig, uthus/anneks TBRA = 25m² og to oppstillingsplasser for biler med T-BRA = 35m². Samlet T-BRA = 180m².

Generelt skal ikke gesimshøyden overstige 3,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. For tomter som ligger eksponert i terrenget gjelder maks mønehøyde 5,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. 5,0 meter mønehøyde gjelder tomtene 1-6.

Bebyggelsen skal gis en god form og materialbehandling. Det skal tilstrebes innbyrdes harmoni i tun og mellom naboer. Alle bygninger innenfor samme tun eller på samme tomt skal oppføres med samme formspråk som hovedhuset.

Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Flaggstenger er ikke tillatt.

Området vil få atkomst via eksisterende avkjørsel fra E10, og eksisterende private veg. Hyttetomtene dimensjoneres med 2 parkeringsplasser per enkelttomt.

Det skal foreligge utslippstillatelse før vann tilkobles hytte. Alternative kloakk- løsninger aksepteres.

Områder for boligbebyggelse:

Utnyttelsesgrad for den enkelte tomt er T-BRA = 140m² for bolig, uthus/anneks T-BRA = 25m² og to oppstillingsplasser for biler med T-BRA = 35m². Samlet T-BRA = 200m².

Generelt skal ikke gesimshøyden overstige 3,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal gis en god form og materialbehandling. Det skal tilstrebes innbyrdes harmoni i tun og mellom naboer. Alle bygninger innenfor samme tun eller på samme tomt skal oppføres med samme formspråk som hovedhuset. Med naboer regnes hyttene i området, og boligen skal også ha hyttepreg.

Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Flaggstenger er tillatt.

Området vil få atkomst via eksisterende avkjørsel fra E10, og eksisterende private veg. Boligtomt dimensjoneres med 2 parkeringsplasser.

Det skal foreligge utslippstillatelse før vann tilkobles bolig. Alternative kloakk- løsninger aksepteres.

Revidert 4. april 2011

5. Offentlige trafikkområder.

Før området bygges ut må avkjørselen være i tråd med vegnormal 017 mht. sikt og utforming. Området som ligger innenfor frisiktsonen skal være fri for vegetasjon og andre sikthindrende gjenstander i en høyde 0,5 meter over planet mellom avkjørsel og E10.

Regulert fri siktzone skal være 10x154 meter i begge retninger. Dette er inntegnet og målsatt på kart.

6. Friområder.

Det tillates opparbeiding av interne stier innenfor friområdene etter behov. Friområdene skal brukes til lek og fritidsaktiviteter. Det tillates oppført felles lekeplass og felles grillplass med benker og bord. Plassering og omfang skal godkjennes av grunneier.

7. Spesialområder.

Alle veger i området er felles for grunneiere som er fradelt gnr 29 bnr 9 og 4, grunneier av gnr 29 bnr 9 og også for andre med rettigheter på gnr 29 bnr 9. Parkeringsplass skal være opparbeidet før byggestart.

Private veger kan opparbeides i 4,0 meters bredde medregnet skulder.

8. Andre bestemmelser.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnet eller en sikringssone på fem meter, jfr. lov om kulturminner §8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene slik at disse kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.