Planbeskrivelse

Detaljregulering for Maurnestoppen boligfelt.



Dato: 24.08.2023

Versjon: **02**

asplanviak.no

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Maurnesgruppen AS

Tittel på rapport: Planbeskrivelse

Oppdragsnavn: Boligfelt 29/41 Maurnes

Oppdragsnummer: 633557-01

Utarbeidet av: Dagmar Kristiansen

Oppdragsleder: Dagmar Kristiansen

Tilgjengelighet: Åpen

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
04	17. okt. 2024		DK	SW
03	03. juli 2024		DK	
02	29. mai 2024		DK	
01	24. aug. 2023	Nytt dokument	DK	HS

Innholdsfortegnelse

1. Dagens situasjon 4
   - 1.1. Bakgrunn 4
   - 1.2. Eierforhold 5
   - 1.3. Medvirkningsprosess 5
   - 1.4. Innspill 6

2. Planstatus og rammebetingelser 12
   - 2.1. Kommuneplanens arealdel 2016-2028. Plan ID 2014002. 12
   - 2.2. Reguleringsplan «Fv82, Holmen-Maurnes, gang-/sykkelveg og bredde-utvidelse av vegen». PLAN ID 12011306. 13
   - 2.3. Overordnede planer 13
   - 2.4. Rammer og premisser for planarbeid 13
   - 2.5. KU-vurdering 14

3. Beskrivelse av planområde 14
   - 3.1. Beliggenhet i kommune 14
   - 3.2. Planavgrensning 15
   - 3.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 15
   - 3.4. Trafikkforhold. 16
   - 3.5. Kommunal og teknisk infrastruktur 18
   - 3.6. Landskap 20
   - 3.7. Kulturminner og kulturmiljø 20
   - 3.8. Reindrift 21
   - 3.9. Naturmangfold 22
   - 3.10. Grunnforhold 23
   - 3.11. Friluftsliv 26
   - 3.12. Radon 26
   - 3.13. Miljøbelastning 27

4. Beskrivelse av planforslaget 27
   - 4.1. Reguleringsformål og arealoppgave 27
   - 4.2. Konsentrert småhusbebyggelse 28
   - 4.3. Uteoppholdsareal med lekeplass 30
   - 4.4. Grønne arealer 30
   - 4.5. Parkeringsplass. 32

4.6. Veisystem. 32
4.7. Trafikksikkerhet. Myke trafikkanter. 33
4.8. Støyberegning 37
4.9. VAO 38
4.10. Energi 39

5. Virkninger/konsekvenser av planforslaget 40
5.1. Landskap. 40
5.2. Biologisk mangfold/vilt/grøntstruktur 41
5.3. Friluftsliv. 41
5.4. Jordbruk, skogsbruk 42
5.5. Fartsredusering fra 80 til 50km/t 42
5.6. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 42
5.7. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i plan-leggingen 43
5.8. Miljøbelastning som følge av planen 43

1. Dagens situasjon

1.1. Bakgrunn

Planens hovedmål er å tilrettelegge for flermannsboliger med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsareal på eiendommen gnr./bnr. 29/41 og parkeringsareal til idrettsbanen på eiendommen gnr./bnr. 29/307.

Området som planlegges ligger et steinkast fra Maurnes barneskole, der det er fra 1.- 7 klasse. Skolen har pr i dag ca. 85-90 elever. Ellers i bygda fines både barnehage, idrettslag med fotball som aktivitet, og det finnes gode turanlegg både sommer som vinter. Vinterstid er det i dag ca. 15 km med tråkket løyper som idrettslaget besørger. Her er 2 småbåthavner for dem som ønsker plass til fritidsbåt etc.

Som stor aktør innen laks og maritimt, så har HOLMØY maritime etablert seg med lokaler, og er under utbygging av større lakseslakteri i nærområdet. Man ønsker å komme fremtidige arbeidere i møte med utvikling av boliger og leiligheter for å få en kortere arbeidsvei.

Prosjektet vil gi et alternativt tilbud til dem som ønsker å bo på Maurnes. Flermannsboliger er et godt alternativ for bla. eldre og den yngre generasjon. Boliger planlegges både for salg og utleie.

Prosjektet er diskutert med banken. Sammensetting av boligtyper, størrelse og beliggenhet passer godt på markedet.

1.2. Eierforhold



Eiendom 29/41 eies av Per-Ivar Karlsen og eiendom 29/307 eies av Holmgang idrettslaget. Det er ikke tvist om eiendomsgrenser.

Reguleringsplanen deler området opp i 2 byggefelt. Fradeling av enkelttomter vil bli gjennomført på et senere tidspunkt. Planbestemmelser stiller i rekkefølgekrav krav til tomteinndeling.

Maurnesgruppen AS har intensjonsavtale om kjøp av tomt på ca. 8 dekar innenfor eiendom 29/41 fra Per-Ivar Karlsen.

Det er etablert en avtale for veirett over tomt 29/307 med IL Holmgang.

Det er påstartet dialog med kommunen om å inngå utbyggingsavtale for utarbeidelse av VVA og energi anlegg.

1.3. Medvirkningsprosess

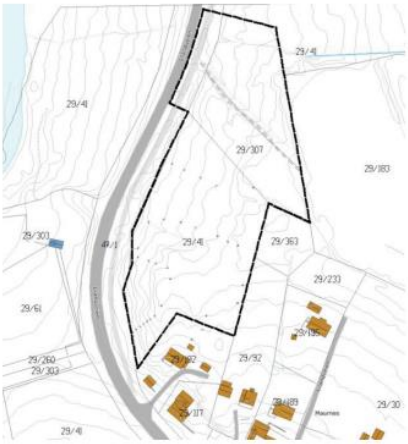
Kunngjøring av planoppstart i Bladet Vesterålen og på kommunens hjemmeside.

asplan viak

Varsel om oppstart av planarbeid, privat detaljregulering for Boligfelt Kleivatoppen

I medhold av plan- og bygningslovens §12-3 og 12-8, varsles det oppstart av detaljregulering for Boligfelt Kleivatoppen i Sortland kommune.

Planområdet er på 15 daa og ligger på Maurnes, ca. 400 meter nord for Maurnes skole.



Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for om lag 14 boliger med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsareal på eiendommen gnr./bnr. 29/41. Det foreslås flermannsboliger med opptil 2 etg. og en utnyttelsesgrad på 30 - 40 % BYA.

Planen skal også tilrettelegge for ca. 20 parkeringsplasser på eiendommen 29/307.

Asplan Viak AS skal utarbeide planen på vegne av Maurnesgruppen AS.

Utvidet planvarsel på www.sortland.kommune.no

Innspill til planen sendes til Asplan Viak AS, Søndregata 34, 8450 Stokmarknes eller på e-post til dagmar.kristiansen@asplanviak.no **innen 1.9.2022.**

Varsel til offentlige instanser er sendt elektronisk, mens naboer og andre oppført på adresseliste fra Sortland kommune har fått et brev.

1.4. Innspill

Innspill i sin helhet ligger vedlagt planforslaget.

1.4.1. Statsforvalteren i Nordland

Støy

Det er i støyretningslinjens pkt. 3.2.1 sagt bl.a. følgende:

Så tidlig som mulig i reguleringsplanprosessen skal det avklares om planområdet er utsatt for støy. Dette krever en konkret vurdering med utgangspunkt i støysonekart på overordnet

nivå og en vurdering av lokale forhold ved planområdet. Dersom området kan være utsatt for støy over grenseverdier i tabell 2, skal det foretas en detaljert utredning som inneholder:

- *kart som viser støynivå på uteoppholdsarealer etter utbygging – med og uten avbøtende tiltak*
- *kart eller figur som viser støynivå i relevante høyder på fasader – med og uten avbøtende tiltak*
- *beskrivelse av avbøtende tiltak*
- *dokumentasjon på at grenseverdiene i tabell 2 og kvalitetskriterier for støyfølsom bebyggelse kan tilfredsstilles.*

Vi viser til Miljødirektoratets veileder om behandling av støy i arealplanlegging (M-2061) for nærmere veiledning.

Nærmiljø / Barn og unge

Referat fra oppstartsmøte sier følgende om barn og unges interesser:

- Skal drøftes og ivaretas i reguleringsplanen.
- Planen må sikre opparbeidelse av sandlekeplass. Lekeplass bør plasseres solrikt og skjermet fra støy og støv fra FV82.
- Barnetråkk til skolen via fotballbanen, evt andre alternativ. Lekeplass er også angitt under aktuelle rekkefølgebestemmelser og krav til gjennomføring før brukstillatelse.

Statsforvalteren forutsetter at det vurderes om barn og unge med dette er sikret tilgang til gode arealer for lek og uteopphold, herunder trafikksikker adkomst til de aktuelle arealene.

Kommentar fra forslagstiller:

Innspill er ivaretatt. Området for lekeplass er avsatt på en solrik plass, utenfor gul støysone. Rekkefølgekrav: «For BK1 og BK2 skal felles uteoppholdsarealer med lekeplass være etablert før boliger innenfor disse feltene tas i bruk.»

Støyberegningene er utført. Felles uteoppholdsareal ligger utenfor gul støysone. Private uteområder for BK1 ligger utenfor støysone. For bygg innenfor BK2 skal det gjennomføres avbøtende tiltak i form av støy tett rekkverk på terrasser/balkonger.

Nedsetting av hastighet fra 80 til 50km/t vil ha en positiv innvirkning på støy fra fylkesveien.

Tiltakshaveren har sendt inn søknad om nedsatt hastighet i januar 2023 og fått vurdering: «Fartsgrensekriteriene stiller krav om at reduksjon av fartsgrenser skal vurderes ut ifra det nåværende trafikksituasjonen. I deres henvendelse vises det til en mulig situasjon hvor det kan bli økt trafikk ved fylkesvegen. Fylkeskommunen kan ikke se at det foreligger forhold på nåværende tidspunkt som oppfyller krav til endring av fartsgrensen. Dersom trafikksituasjonen endres, kan dere be om en ny vurdering av saken.»

1.4.2. NVE

NVEs generelle veiledning

NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, https://www.nve.no/arealplanlegging/.

Kommentar fra forslagstiller:

Det er foreslått en løsning for håndtering av overvann kap.4.7.
ROS-analyse kap.6.

1.4.3. Statens vegvesen

Planområdet berører ikke riks- eller europaveg. Nordland fylkeskommune eier fylkesvegene og har fra 01.01.2020 også overtatt forvaltningsansvaret for fylkesvegene i kommunen. Statens vegvesen har derfor ikke det samme forvaltningsansvaret for fylkesvegene som tidligere, men vi uttaler oss som sektormyndighet.

Statens vegvesen viser til at kryss ikke er helt avklart, men at det ønskes å bruke den eksisterende avkjørselen til gressbanen. I planforslaget må det vises at siktforholdene er i henhold til krav i N100. Statens vegvesen forutsetter at føringer og krav i vegnormalen og statlige retningslinjer blir ivaretatt i planprosessen. Eventuelle avvik fra krav i vegnormaler må være omtalt i plan og nødvendig godkjenning for valgt løsning må innhentes.

Det er ikke avklart om det skal etableres fortau på den nye adkomstveien. Statens vegvesen vil påpeke at trafikksikkerhet og tilrettelegging for myke trafikanter er viktig. Skolen ligger i gangavstand og adkomstvegen vil være skoleveg for barna i det nye boligfeltet. Det bør også vurderes å ha ekstra fokus på myke trafikanter hvis adkomsten også skal deles med gressbanen. Behovet for fortau vil avhenge av endelig løsning for antall boenheter og trafikale løsninger. Vi vil minne om at trafikale løsninger for renovasjon og drift av adkomstvegen også bør være med tidlig i planprosessen.

Kommentar fra forslagstiller:

Idrettsbane består av en gressbane som brukes en sjelden gang til fotballtrening og kamper. Nytt boligfelt vil bestå av maks 19 enheter. Veien inn i byggefelt er en blindvei og vil benyttes kun av beboere og besøkende. Reguleringsplan åpner mulighet for tilrettelegging av en snarvei mot gang- og sykkelvei på sørsiden av planområdet.

Det vurderes ikke å være behov for etablering av et eget fortau inn i byggefeltet.

Veisystem med snuplass er dimensjonert til å ivareta renovasjon og tilgang for utrykningsbiler.

Siktforhold er i hht N100

Snø opplegg planlegges innenfor grønne arealer.

1.4.4. Nordland fylkeskommune NFK

Arealpolitiske retningslinjer

- Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skje innenfor de etablerte by- og tettstedsstrukturene.
- Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafikksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.
- Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.
- Det må søkes gode løsninger for tilgjengelighet til kollektivtransport og overgang mellom ulike transportmidler
- For å imøtekomme dagens og framtidige boligbehov, skal det legges til rette for tilstrekkelig antall egna boliger, med gode løsninger for tilgjengelighet i bolig og mellom bygd miljø og uteområder.
- Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg ferdsel til lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser til omkringliggende naturområder.
- Uteområder skal i størst mulig grad sikres en design med universell utforming.
- Viktige friluftslivsområder, lokalt og regionalt, skal sikres som ressurs og grunnlag for å ivareta de unike mulighetene Nordland har som aktivitets- og opplevelsesarena.
- Kommunene skal i nødvendig grad kartlegge og innarbeide potensielle faresoner (flo, flom og skred
- Energibruk og tilrettelegging for nye miljøvennlige energiløsninger, skal være et gjennomgående perspektiv i kommuneplaner og planer som legger til rette for utbygging.
- Kommunene bør vurdere hvordan blå-grønn infrastruktur kan bidra til å forebygge flomødeleggelser og overvannsproblemer gjennom aktiv bruk av vannsystemer og grønne områder.

Fylkesveg

Nordland fylkeskommune eier og forvalter fv. 82, Lilandsveien, inkludert g/s-veg langs denne.

Planområdet er hjemlet i kommuneplanens arealdel som boligområde. Det er bygd g/s-veg langs fv. 82 fram til ca. 130 meter nord for avkjørselen til planlagt boligfelt, i tråd med reguleringsplan «Fv. 82 Holmen – Maurnes». Eksisterende avkjørsel til gressbanen, som ønskes brukt som atkomst til nytt boligfelt, er regulert med avkjørselspil i denne planen.

Fv. 82 har trafikkmengde på om lag 1250 kjøretøy, derav 20% tunge kjøretøy og fartsgrensen er 80 km/t forbi planområdet. Fartsgrensen er 50 km/t gjennom Maurnes sentrum og endres til 80 km/t om lag 90 meter sør for avkjørselen til planlagt boligfelt. Det er uheldig at avkjørselen ligger akkurat etter at fartsgrense 80 km/t starter, og flytting av fartsgrense 80 km/t til etter avkjørselen bør vurderes.

I rammeplan for avkjørsler og byggegrenser langs fylkesveg i Nordland, har vegen holdningsklasse «streng». Nye avkjørsler til bolig- og fritidsbebyggelse bør avklares gjennom reguleringsplan, som er ivaretatt her. Generell byggegrense for denne holdningsklassen er 50 meter og regulering av byggegrense nærmere enn 50 meter må avklares med vegeier.

Innspill til plankart og bestemmelser:
Vi gjør oppmerksom på at alle planer skal være i tråd med vegnormalene. Dersom planen strider mot disse, anses planen å stride mot vesentlige regionale og nasjonale interesser.

- Planområdet bør utvides til senterlinjen på fv. 82 i avkjørselen, slik at frisiktsonen langs g/s-veg og kjørebane på fv. 82 inngår i plankartet.
- Avkjørselen må reguleres og bygges i henhold til Statens vegvesens vegnormal N100, dimensjonerende kjøretøy velges ut fra vegens funksjon og trafikkmengde. Geometriske krav, både horisontalt og vertikalt må oppfylles. Siktlinjer og hensynsone frisikt må inngå i plankartet, det knyttes bestemmelse til hensynsone frisikt. Frisikt også langs g/s-vegen må ivaretas.
- Fylkesveg med fortau og sideområder reguleres til offentlig vegformål.
- Formålsgrensen for offentlig vegformål, skal følge eksisterende eiendomsgrenser, men med minimum avstand til skulderkant vei på 3 meter. I den grad at eiendomsgrensen ikke tar med tilhørende skjæringstopp eller fyllingsfot, må formålsgrensen utvides til også å gjelde dette arealet + 1 meter. Drenering langs fylkesvegen og under avkjørsler må ivaretas på en god måte.
- Vi kan akseptere byggegrense på 30 meter fra senterlinje fylkesveg, som utgangspunkt for diskusjon. Byggegrensen mot fylkesvegen skal være målsatt og vises på plankartet og bør også omtales i reguleringsbestemmelsene siden senterlinje fylkesveg ikke inngår langs hele boligfeltet.
- Planen må omtale kollektivtilbud for beboere i nytt boligfelt.
- Det må stilles krav om tiltak for å forhindre tilgrising av kjørebanen på fv. 82 i forbindelse med anleggsarbeidet.
- Støy fra vegtrafikken vil være et viktig tema å utrede og planen må foreslå tiltak hvis det er behov for støyskjerming.

- Det må inngå en rekkefølgebestemmelse med krav om undersøkelser/rapportering av geotekniske forhold før det gis igangsettingstillatelse.
- Avrenning/drenering i nytt boligfelt må håndteres innenfor planområdet. Eventuell bruk av dreneringssystemet knyttet til fylkesvegen, må avklares med vegeier med tanke på kapasitet og eventuelt behov for økt dimensjon på rør m.m.

Kulturminner

Det er gjort flere løsfunn fra steinbrukende perioder på Maurnes og det er derfor nødvendig å gjennomføre en registrering i planområdet før vi kan gi et endelig innspill til planen. Vi anbefaler at befaringen blir utført tidligst mulig i planprosessen slik at eventuelle kulturminner integreres og sikres på en god måte i den endelige utformingen av planen. Befaringen kan gjennomføres våren/forsommeren 2023 og vi imøteser bestilling av arbeidet. Planen kan ikke egengodkjennes før forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart.

Friluftsliv og barn og unges interesser

Deler av planområdet er kartlagt som viktig friluftsområde, med beskrivelse nærturterreng og lekeområde. I det videre planarbeidet er det derfor viktig å vurdere hvordan bebyggelse og endring av området vil påvirke utøving av friluftslivet og interessen til de som allerede bor og ferdes i området.
Fylkeskommunen er enig i kommunens vurderinger angående barn og unges interesser og minner om at trafikksikker ferdsel til lekeområdene også må hensyntas.

Kommentar fra forslagstiller:

Innspill ang. veiformål er hensyntatt i kart og bestemmelser.

Vi mener at plassering av lekeområdet er fornuftig. Den er godt skjermet fra veistøy, har gode solforhold i løpet av hele dagen og er lett tilgjengelig for alle beboere. Siden veien innenfor boligområdet er en blind vei, vil trafikken være liten og det blir trygd å komme seg til lekearealet.

Når det gjelder utøvelse av friluftsliv, så er det ingen viktige stier som krysser planområdet. Beboere og andre brukere har god tilgang til øvrige utearealer.

Utvidelse av dagens parkeringsareal vil utbedre muligheter for flere å benytte seg av denne for å bruke gressbanen eller bevege seg videre i utmarka.

Befaring for avklaring av automatisk fredete kulturminner er bestilt.

1.4.5. Sametinget

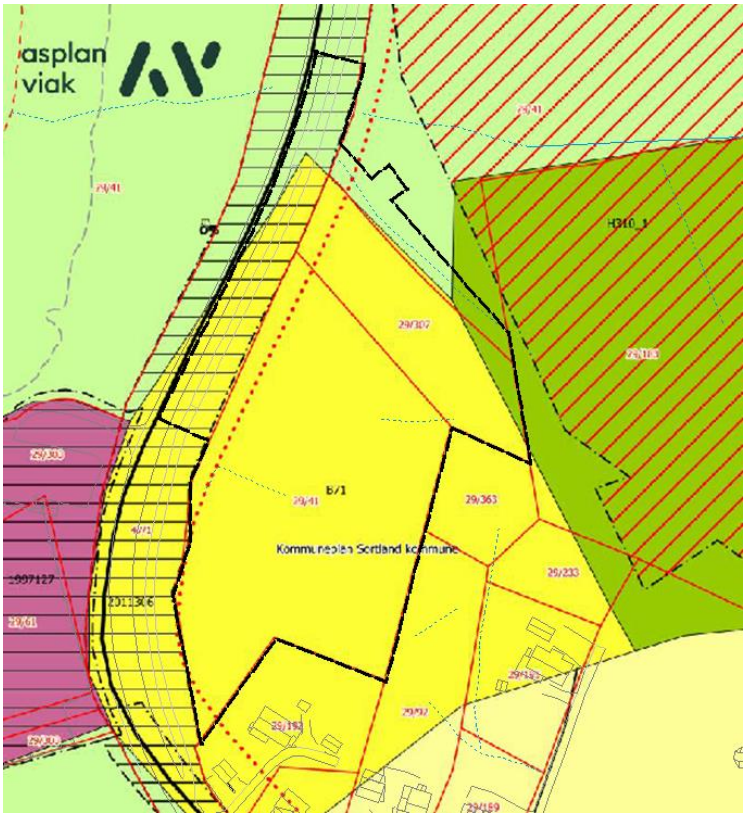
Vi kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet.

1.4.6. Vestall AS

Kart over infrastruktur i området rundt planområdet er vedlagt innspill til varsel om oppstart. Vi har ingen infrastruktur i selve planområdet. Det er noe ledig kapasitet i nærmeste trafo. For å avgjøre om det er tilstrekkelig kapasitet her/vurdere behov for mer trafokapasitet og for å sikre gode og effektive løsninger for forsyning av planlagt boligmasse, bør tiltakshaver kontakte Vestall så tidlig som mulig Tilknytning til nett (vestall.no).

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1. Kommuneplanens arealdel 2016-2028. Plan ID 2014002.

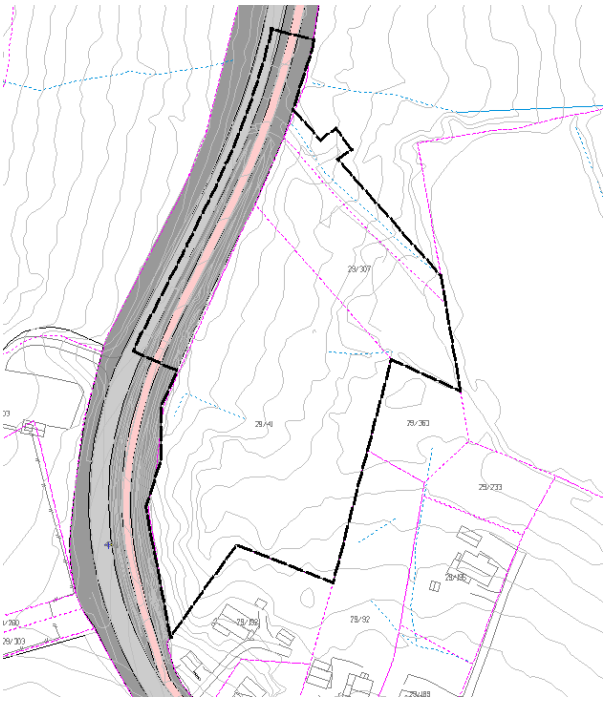


Eiendom 29/41 og 29/307 er i KP-arealdelen regulert til boligbebyggelse B71. Formålet tillater oppføring av nye boliger, garasjer og uthus samt utvidelse av eksisterende bolig, garasje og uthus. Området i nord for 29/307 er avsatt til LNFR, uten tillatt bebyggelse. Innenfor dette formålet ligger eksisterende privat avkjørsel og nylig oppsatt trafostasjon.

Den planlagte gang og sykkelveien langs fylkesveien ble ferdigstilt i 2021.

2.2. Reguleringsplan «Fv82, Holmen-Maurnes, gang-/sykkelveg og bredde-utvidelse av vegen». PLAN ID 12011306.

Planforslaget vil følge grense mot detaljreguleringsplanen og ved avkjørselen overlappe planen for å ivareta frisikt.



2.3. Overordnede planer

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 2018
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging, 2014
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Regional folkehelseplan – Bo- og nærmiljø

2.4. Rammer og premisser for planarbeid

Aktuelt lovverk:

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven
- Kulturminneloven

2.5. KU-vurdering

Planen er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredning.

Vurdering i forhold til § 6; Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Ihht §6 b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.»

Eiendom 29/41 med areal 8742m2 er i sin helhet avsatt i overordnet plan til bebyggelse.

Konklusjon: Tiltaket faller ikke inn under forskriftens § 6.

Vurdering i forhold til § 7; Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding.

Planen berører ikke tiltak som skal behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven.

Planen er ikke etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.

Konklusjon: Tiltaket faller derfor ikke inn under forskriftens § 7.

Vurdering i forhold til § 8; Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Ihht § 8 a) skal det utarbeides KU uten planprogram for reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, med mindre tiltaket er utredet i tidligere plan.

Konklusjon: Reguleringsplanen omfatter ikke tiltak nevnt i vedlegg II, Planen skal dermed ikke vurderes i henhold til punktene i § 10 i forskriften.

3. Beskrivelse av planområde

3.1. Beliggenhet i kommune

Maurnes ligger på Hinnøya, ved Sortlandssundet, ca 12 km fra Sortlands sentrum med kulturtilbud, butikker og andre tjenester. Stedet har fiske- og småbåtforening og egen småbåthavn. Det finnes en gressbane for fotball her. Maurnes har barneskole med svømmebasseng og gymsal. Større næringsvirksomheter i nærområdet er Holmøy maritime.

Planlagt utbyggingsområdet har svært gode solforhold, åpent landskap med utsikt mot nord, sør og vest.

Nærhet til Maurnes skole, fotballbane, skiløyper, småbåthavn og viktige friluftsområde «Svellingan og Urtinden».

Fra planområdet og frem til Hognfjorden - Kvalsaukbrua er det utbygd gang- og sykkelvei (4,5 km) som tilrettelegger området på Maurnes og Liland til myke trafikanter. Fra brua og videre mot Sortland er det en strekning på 4,2 km uten gang- og sykkelvei, mens resterende 4 km mot Sortland sentrum igjen er godt tilrettelagt.

3.2. Planavgrensning

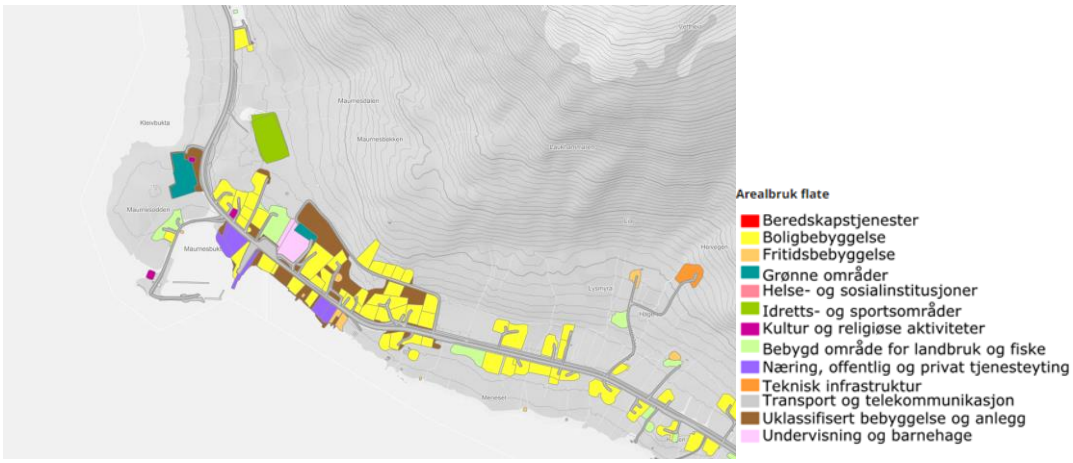
Planavgrensning følger i sør og vest eiendomsgrenser til gnr./bnr. 29/192, 29/92, 29/363 og 29/183. I nord er plangrensen tilpasset veiarealet for avkjørselen. På vestsiden følger planområdet planavgrensning til detaljreguleringsplan 2011306 «Fv82, Holmen-Maurnes, gang-/sykkelveg og breddeutvidelse av vegen». Det er kun ved avkjørselen at planområdet utvides mot senterlinja vei. Dette for å sikre siktforhold i krysset.

3.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk



Området som ønskes regulert er i dag uberørt naturtomt. Tilstøtende arealer i sør er boligområder og i vest er det gressbane. Fylkesveien skiller området fra kirkegård med parkeringsplass, og naturlig kystområdet.

Oversiktskart over Maurnes https://kart.ssb.no/





Nytt boligfelt vil grense til resterende boligbebyggelse på Maurnes.

3.4. Trafikkforhold.

Det er bygd g/s-veg langs fv. 82 fram til ca. 130 meter nord for avkjørselen til planlagt boligfelt, i tråd med reguleringsplan «Fv. 82 Holmen – Maurnes». Eksisterende avkjørsel til gressbanen, som ønskes brukt som atkomst til nytt boligfelt, er regulert med avkjørselspil i denne planen.

Fylkesvei Fv. 820 har fartsgrense 80 km/t forbi avkjørselen. Det er ønskelig å få nedsatt hastighet til 50 km/t forbi avkjørselen slik det er i resterende strekning på Maurnes.

Det er ingen registrerte trafikkulykker på strekningen i nærheten av planområdet.



Dagens avkjørsel fra Fv82. Stigning 8%.



Gode siktforhold mot nord

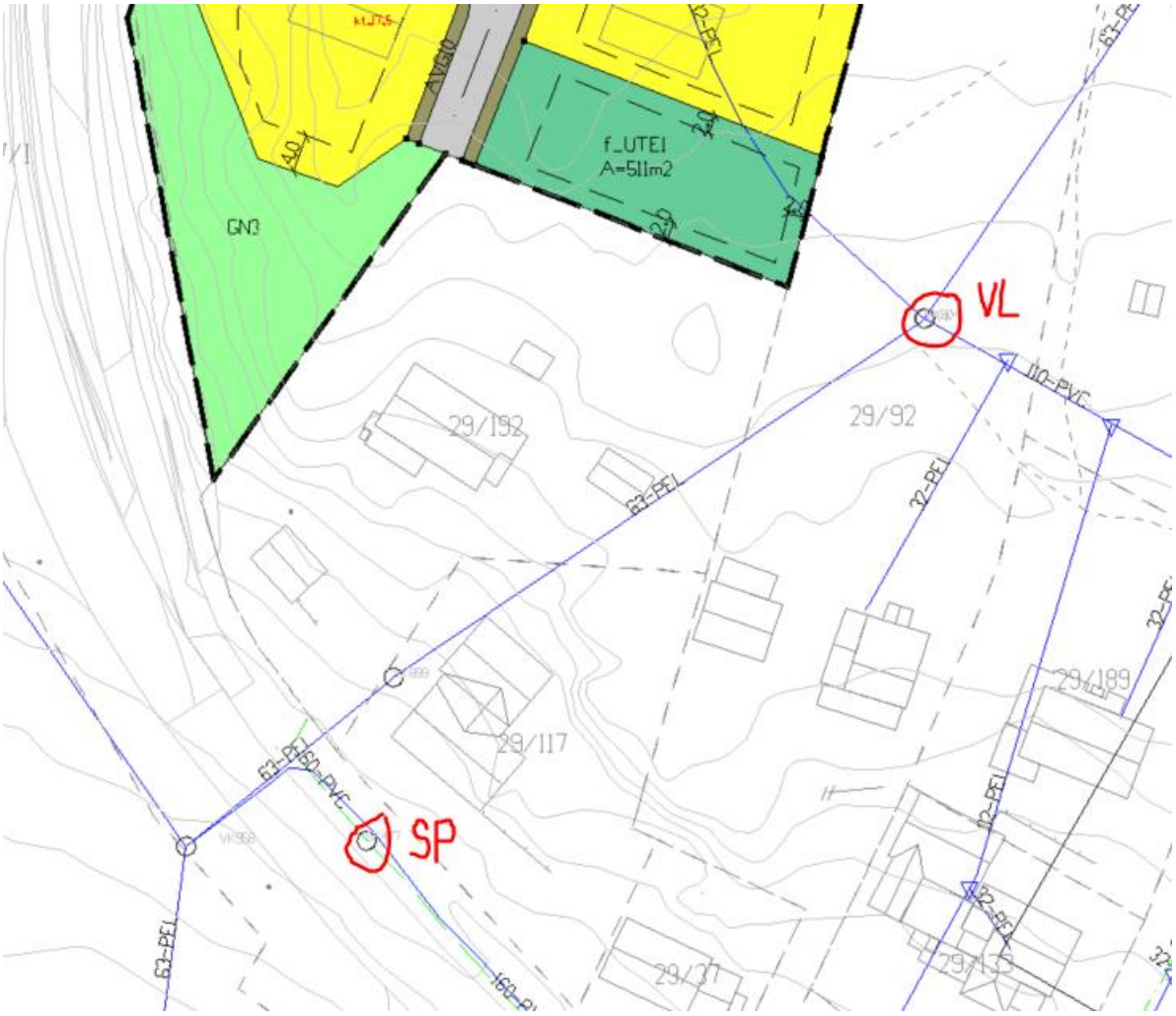


Gode siktforhold mot sør. Bildet viser også begynnelse på 50-sonen.

3.5. Kommunal og teknisk infrastruktur

Det ligger eksisterende kommunale vann- og avløpsnett i nærheten av planområdet. Vannkum med rørdimensjon 110PVC med påkoblingsmulighet ligger på eiendommen 29/92.

Nærmeste spillvannskum ligger i fortauet foran 29/117. Selvfallsledning 160PVC.

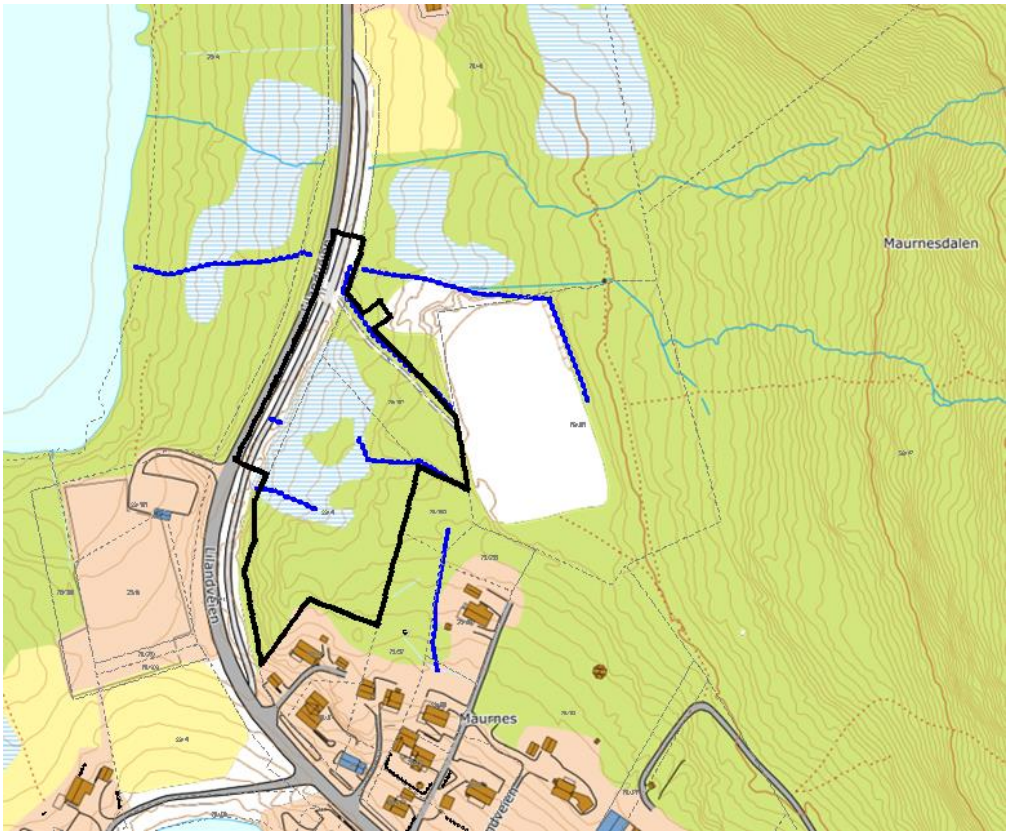


Overvann.

I forbindelse med utbygging av gang og sykkelvei er også dagens overvannshåndtering oppgradert. Sluker mellom fv. og gang- og sykkelveien, samt nytt grøftesystem med stikkrenner er etablert. Overvannet blir ledet gjennom stikkrenner til sjø.



Det er ingen større bekker eller elver som renner gjennom planområdet. Nærmeste bekk er Maurnesbekken i Maurnesdalen. Bekken ligger nord for plangrensa.



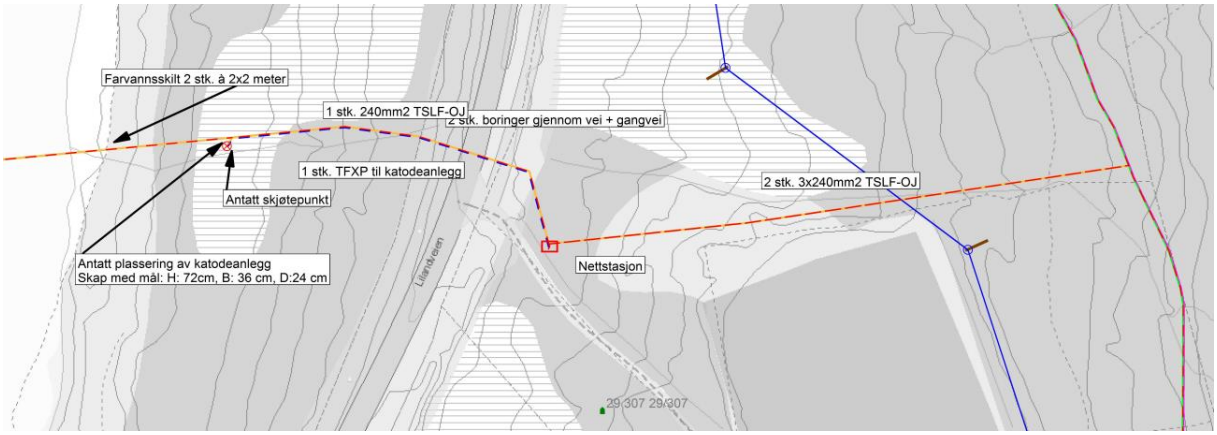
Oversikt over dagens situasjon. Grøftesystem leder vann ut av området.

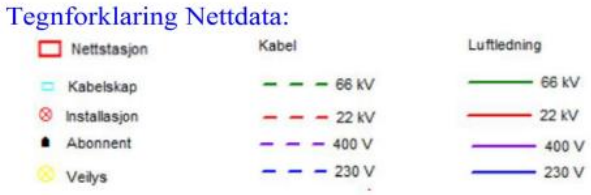
Nettstasjonen Kleivbukta er satt opp og ferdigstilt på eiendommen 29/41. Bildene er tatt i februar 2023 og viser plasseringen og avkjøring. Det er egen avkjørsel og plass ved nettstasjonen til parkering av biler til Vestall AS. For større jobber, som bytte av trafo og varelevering til nettstasjonen, vil nok lastebilen stå i veien f_KV2 når den losser utstyr.

Område reguleres til energianlegg. Nettstasjon BRA=6,6 m2 (2,2x3,0 m) med mønehøyde ca. 2,5 meter over bakken.



Trafostasjon





3.6. Landskap

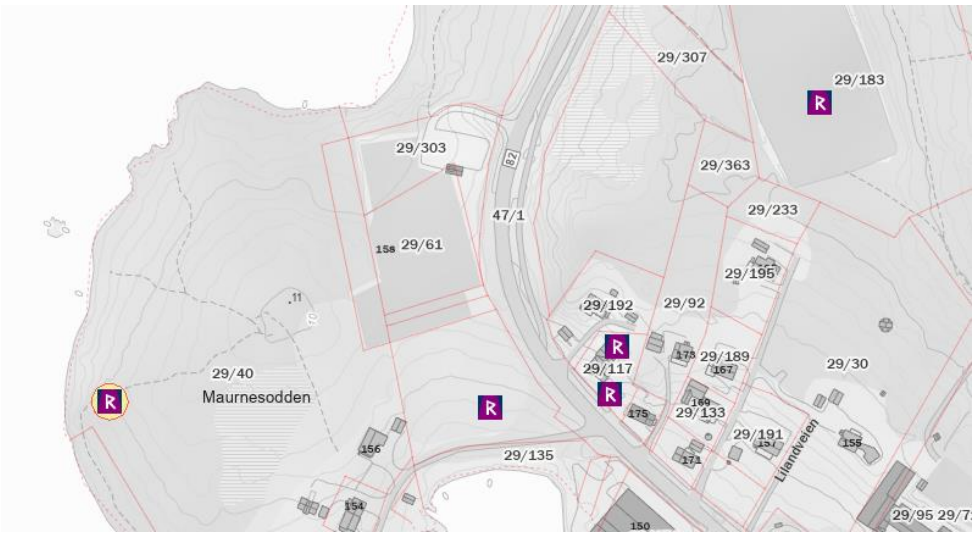
Området inngår i det større sammenhengende arealområdet «Lilandbukta», som er registrert med vanlig utforming av landskapstypen i lokal sammenheng (kilde: nordlandsatlas).

Området er definert som et kystslettelandskap uten tindelandskapspreg, uten brepreg med lite myrpreg og moderat jordbruksprege.

Det er relativ omfattende bebyggelse og infrastruktur i området.

3.7. Kulturminner og kulturmiljø

Der er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet (kilde: nordlandsatlas) men i dens nærhet er det en del funn.



Gressbanen: Skiferkniv fra yngre steinalder ble funnet i 1930 ved at det ble stukket torv på dette sted.

Eiendom 29/117: Boplass. I kløfta ble ved uttak av masse til oppbygging av hagen funnet div. steinalderfunn. Jordlaget som ble fjernet var ca. 0,75 m tykt. Kløfta har muligens vært en steinalderboplass.

Spydspiss av skifer. Funnet i potetåker blant jord hentet ca. 50 m lenger V enn vånings-huset. Eieren mente spydspissen måtte stamme fra eiendommen her, og ikke blitt tilført med jord utenfra.

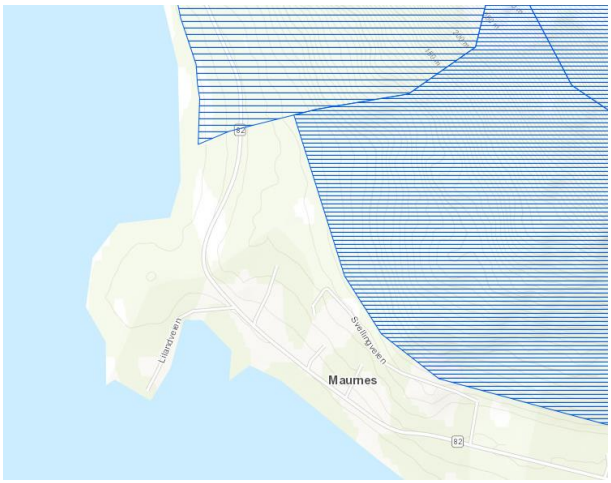
Eiendom 29/40 ved kysten. Fornminne: Røys, tilnærmet rund, uklart markert, tegner seg som en samling rundkamp i terrenget. I Ø to større flate bruddstein. I V en større stein 1,20 x 0,60 x 0,2 m. Einer i SØ. Røysa ujevn i toppen, ingen forsenkning i midten. Mose og lyng mellom steinene. Omrotet. Mål: Diam. 4 m, høyde inntil 0,4 m. H.o.h. ca. 4-5 m.

Eiendom 29/41. Løsfunn. Ved jordarbeid ble det på gården funnet muligens rester av en ringbrynje.

3.8. Reindrift

https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=ff0f89dfcf2c4a4bb6adb7c96e7f88d8

Det er registrert området for vinterbeite. Grensa for vinterbeite er skissert på kt. 40-50 moh og oppover, øst for dagens gressbane.



Kart over vinterbeite

3.9. Naturmangfold

Det er ikke gjennomført fysisk kartlegging av naturmangfold. Informasjon er hentet fra kjente databaser og av observasjon ved befaring.


Bildet viser området for fremtidig boligbebyggelse

Området består av grunnlend mark, delvis bevokst med lauvskog med lav bonitet.

3.9.1. Arter

Det er ikke registrert rødlistede arter i planområdet (kilde: artskart).



I området sør for planområdet er det observert forekomst av truede arter: grønnfink, storspove, sandsvale, granmeis, fiskemåke og gråmåke.

3.9.2. Prioriterte naturtyper

Det er ingen prioriterte naturtyper i planområdet.

I Kleivbukta er det registrert viktige bløtbunnsområder i strandsonen. (kilde: naturbase).

3.9.3. Jordbruk

Det er ikke registrert dyrkbar jord innenfor planområde. (kilde: nibio.no)

3.10. Grunnforhold

Fra befaring og bonitering antar man at overdekning av fjell er liten. For BK2 er det anslått gjennomsnittlig ca.0,5meter, mens for BK1 kan forekomme områder med 0,5-1,5 meter.



Området BK1 og BK2 og ca. veitrase





Bilder fra området BK2.



Fjellskjæring langs gang- og sykkelvei.

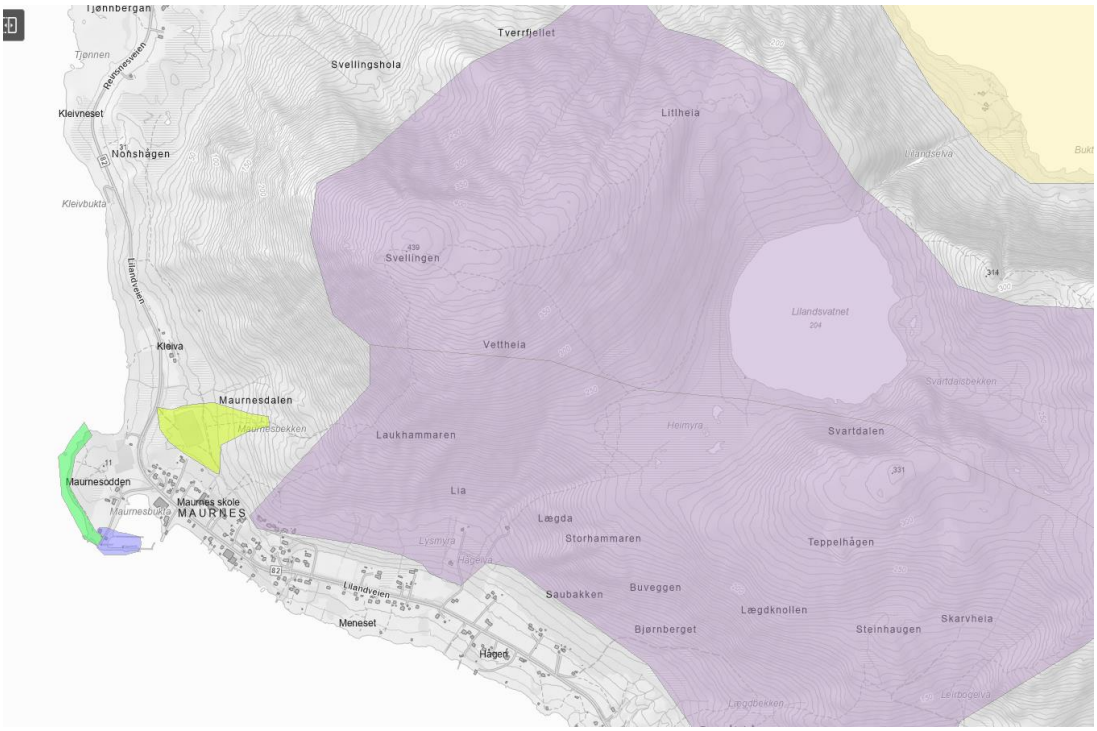
Bonitering i fremtidig veitrase:

Nr	Dybde cm
1	45
2	80
3	45
4	50
5	50
6	60
7	fjell i dagen
8	fjell i dagen
9	fjell i dagen
10	30
11	30
12	60
13	65
14	80
15	20
Snitt dybde cm	41



Fjellskjæring langs eksisterende gang- og sykkelvei, samt synlig fjell i dagen og områder med tynt overdekning av fjell (inntil 0,5meter) er avmerket med rød kontur. Områder er kartlagt ved befaring.

3.11. Friluftsliv



Kartlagte friluftsområder (år 2011) i området (kilde: nordlandsatlas).

Utfartsområde «Svellingen og Urtinden» er et ypperlig turmål for toppgåere. Området er en viktig friluftsområdet. Tilgjengeligheten er ganske god og det er flere turløyper i området. Fjell Svellingen kan nås både via turstiløype som starter ved skolen eller fra stien bak gressbanen. Området brukes mest av lokale og regionale brukere.
Gressbanen og området ved Maurnesbekken er et nærturområde som kan nåes via avkjørselen til gressbanen eller stien bak skolen.
På vestsiden av fylkesveien ligger det småbåthavn med strandsone som er egnet til leke og rekreasjonsområde. Området har stor brukefrekvens, brukes mye av Maurnes skole.

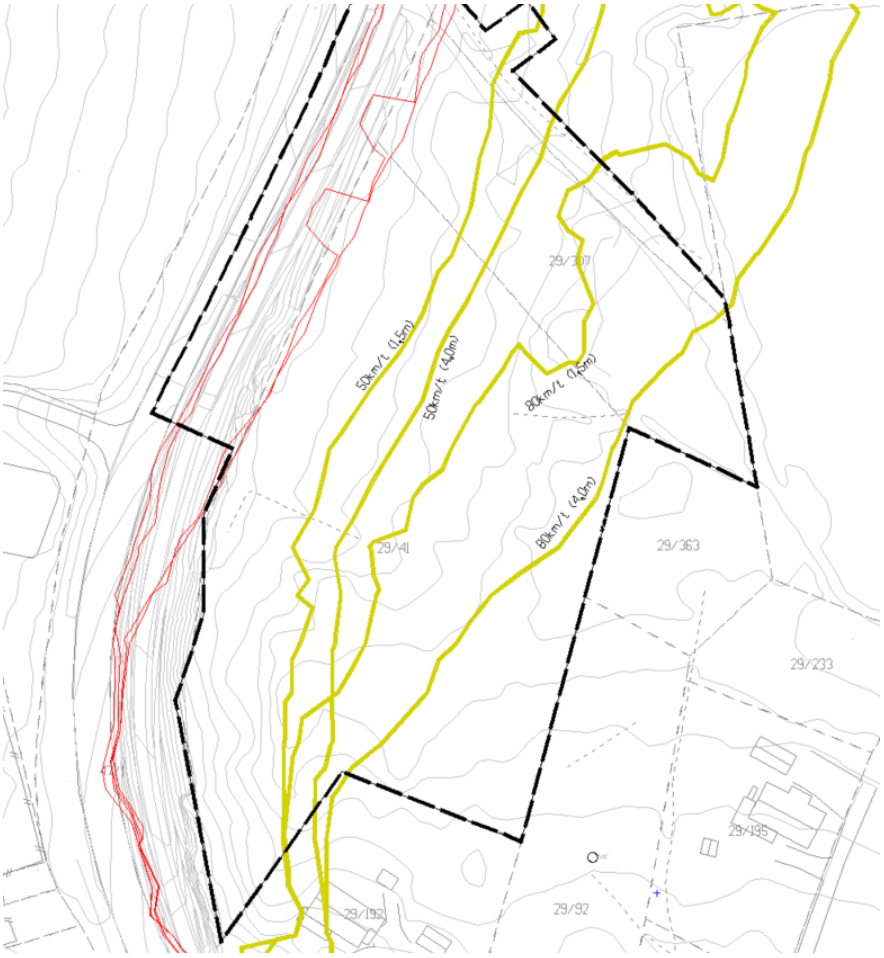
3.12. Radon



Aktsomhetsgrad er moderat til lav

3.13. Miljøbelastning

Planområdet ligger i nærheten av fylkesveien. Det er beregnet støynivå fra trafikk for dagens situasjon med 80 km/t og med evt. nedsatt hastighet til 50 km/t. Bildet under viser stor forskjell på spredning av støy med dagens terreng.



Fv. 82 har trafikkmengde på om lag 1250 kjøretøy, derav 20% tunge kjøretøy og fartsgrensen er 80 km/t forbi planområdet. Fartsgrensen er 50 km/t gjennom Maurnes sentrum og endres til 80 km/t om lag 90 meter sør for avkjørselen til planlagt boligfelt. Det er uheldig at avkjørselen ligger akkurat etter at fartsgrense 80 km/t starter, og flytting av fartsgrense 80 km/t til etter avkjørselen er ønskelig.

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1. Reguleringsformål og arealoppgave

Hele planområdet utgjør 14,27 dekar med følgende arealfordeling på formål:

Konsentrert småhusbebyggelse	6,64 daa
Energianlegg	0,15 daa

Felles uteoppholdsareal med lekeplass	0,51 daa
Veg	1,78 daa
Parkering	0,94 daa
Gang- og sykkelvei	0,44 daa
Blågrønnstruktur	1,73 daa
Annen veggrunn-grøntareal	1,67 daa

4.2. Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplanen åpner for bebyggelse i form av flermannsboliger, til sammen 19 leiligheter.
Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor planens angitte byggegrenser. Uthus/boder tillates plassert inntil 1 meter fra formålsgrensen f_KV4.
Boliger kan oppføres med mønehøyde på inntil 7,5 meter over gjennomsnittlig nivå på tilsluttende terreng rundt bygningen.
Maksimal tillatt utnyttelsesgrad – prosent bebygd areal (%- BYA) er BK1=40%, BK2=35%
Innenfor området er det krav om minimum 10m^2 privat uteoppholdsareal per boenhet. Uteoppholdsarealet kan løses på bakkeplan, slik som altan eller terrasse. Uteoppholds-areal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, og støybelastning.
Det stilles krav til min. 1,5 parkeringsplass per leilighet.



Illustrasjonsbildet viser tomannsboliger nærmest veien, mens firemannsboliger ligger på øvre siden av intern vei. Lekearealet ligger i end av veien og vil bli et skille mellom eksisterende og nye bebyggelse.



Illustrasjon av tomannsbolig.





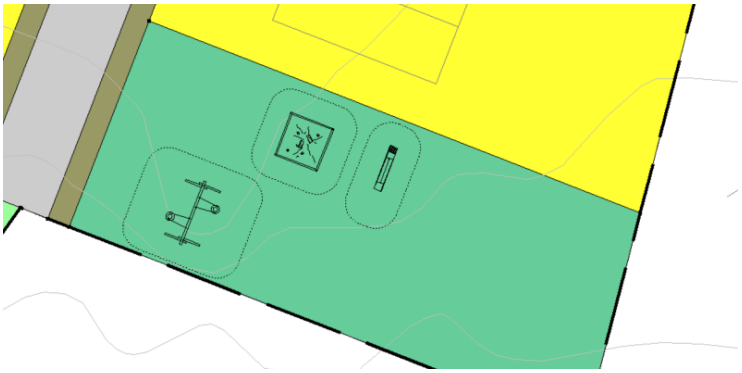
Illustrasjoner av firemannsbolig.

4.3. Uteoppholdsareal med lekeplass

Det er avsatt 511m^2 til dette formålet. Området er felles for eiendommene innenfor BK1 og BK2. Området ligger i enden av boligvei, godt skjermet fra trafikkstøy fra fylkesveien, har gode solforhold og er tilnærmet flatt. Selv om avstanden til boliger lengst nord i byggefeltet er større enn 50 meter, mener vi at områdets plassering er riktig.

Et areal på min 150m^2 opparbeides som nærlekeplass for barn 1-6 år. Nærlekeplassen skal minimum inneholde sandkasse og fem andre ulike typer utstyr/løsninger. Det skal innredes med sitteplass for både voksne og barn. Innenfor området tillates det oppført en felles grillhytte, gapahuk og lignende. Maks BRA= 25m^2.

Reguleringsbestemmelser stiller krav til godkjent utomhusplan for UTE1 før igangsettings-tillatelse for utbygging av BK1 og BK2.



Skisse viser arealer nødvendige for typiske lekestativer – huske, rutsjebane og sandkasse.

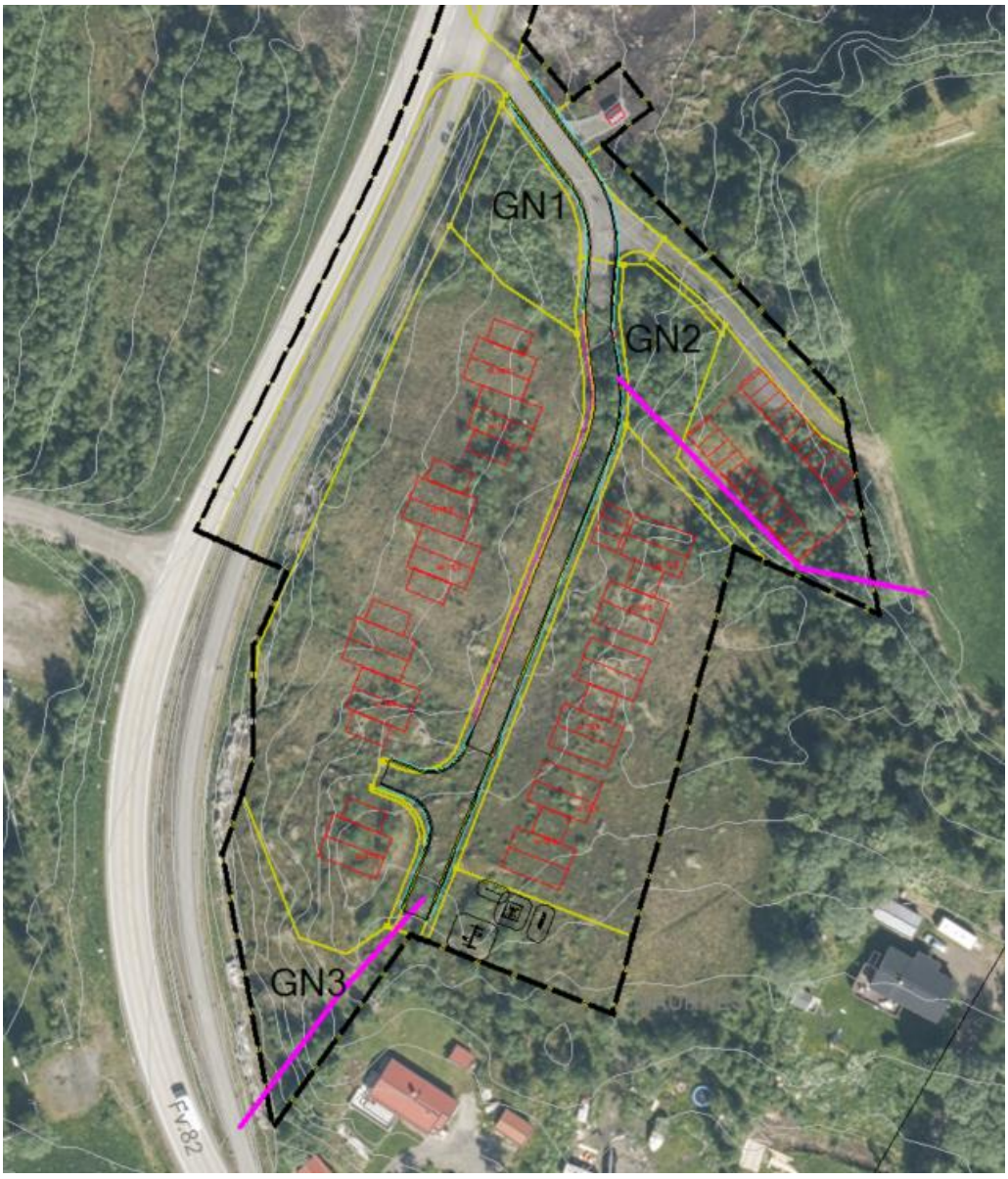


Felles uteoppholdsareal er tilnærmet flatt og har gode solforhold.

4.4. Grønne arealer

Innenfor planområdet er det avsatt 3 grønne arealer GN1-GN3.

- Innenfor områder GN1og GN2 tillates opparbeidelse av flomveier/avskjæringsgrøfter.
- Behov for etablering av snarvei gjennom GN2 skal vurderes ved utvidet bruk av gressbanen. Reguleringsbestemmelser åpner for denne muligheten.
- Området GN3 er avsatt som et grønt skille mellom dagens boligbebyggelse og den sørlige delen av fremtidig boligbebyggelse. Her ligger det en mulighet for å anlegge en enkel sti ned til etablert gang- og sykkelvei. Denne stien kan i bratteste parti suppleres med noen trappetrinn. Dette er noe man må vurdere ved utbygging av boligfelt, og med etablering av VVA. Etablering av stien avhenger også av terrengarrondering ved nærmeste boligtomt.
  Reguleringsbestemmelser: *Før bebyggelse tas i bruk skal snarvei innenfor GN3 være etablert. Tilslutning mot eksisterende gang- og sykkelvei skal være godkjent av Nordlands fylkeskommune.*



Skisse viser grønnstruktur og mulighet for snarveier.

4.5. Parkeringsplass

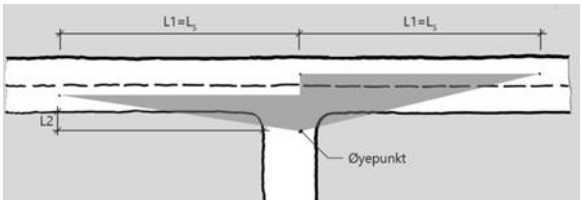
Idrettslaget IL Holmgang ønsker utvidelse av dagens parkeringsområde ved gressbanen. Utvidet parkeringsareal vil gi plass til 24 personbiler.



4.6. Veisystem

Gang- og sykkelvei, fylkesveien og avkjørsel fra fylkesveien er eksisterende veisystem som inngår i planområdet. Dagens avkjørsel fra fylkesveien **f_KV2** har tilstrekkelig opparbeidet areal i kryssområdet og tilfredsstillende sikt.

Vei f_KV2 skal opparbeides med total veibredde 5,0 meter. Av dette skal 4,5 meter asfalteres.

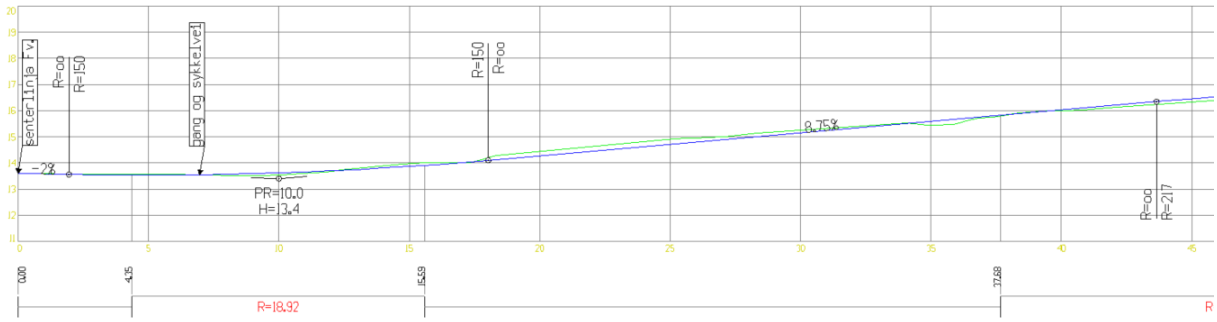


Tabell 4.1.4.2—1 — Siktkrav i avkjørsler, L2.

Trafikkmengde i avkjørsel	Fartsgrense 30 og 40 km/t	Fartsgrense 50 og 60 km/t	Fartsgrense 80 km/t
ÅDT < 50	3	4	4
ÅDT > 50	4	6	6

Siktlinjer:

Fylkesveien har ÅDT 1250, og hastighet 80 km/t. Hø1. Ls=105 eller H=115
Privat vei – 19 boliger med 2 turer per dag + idrettsanlegg. Vi foreslår trafikkmengde i avkjørsel ÅDT > 50. L2=6m. Siktlinjer er 6mx115m ved dagens situasjon med hastighet 80km/t.
Innen sikttrekanten skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanenivå. I tillegg kontrolleres det at planet mellom øyepunkt i sekundærvegen og kjørebanen i primærvegen, er fritt for sikthindringer. Det innebærer at objekthøyden settes lik null.

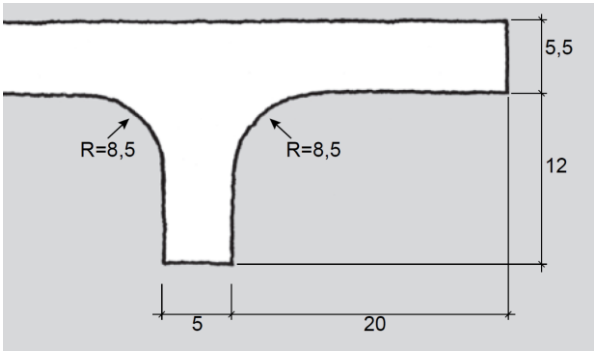


Lengdeprofil fra senterlinja fv. frem til f_SV4

Vei **KV3** vil være privat vei som skal eies av idrettslaget.

Vei **f_KV4** er en fremtidig boligvei. Slike veier anbefales utformet som blindveger < 250 meter eller sløyfer < 600 m og med veibredde mellom 3,5 og 4,5m.

Vei f_KV4 skal ha min. 3,5 meter asfaltert bredde og avsluttes med vendehammer for lastebil.

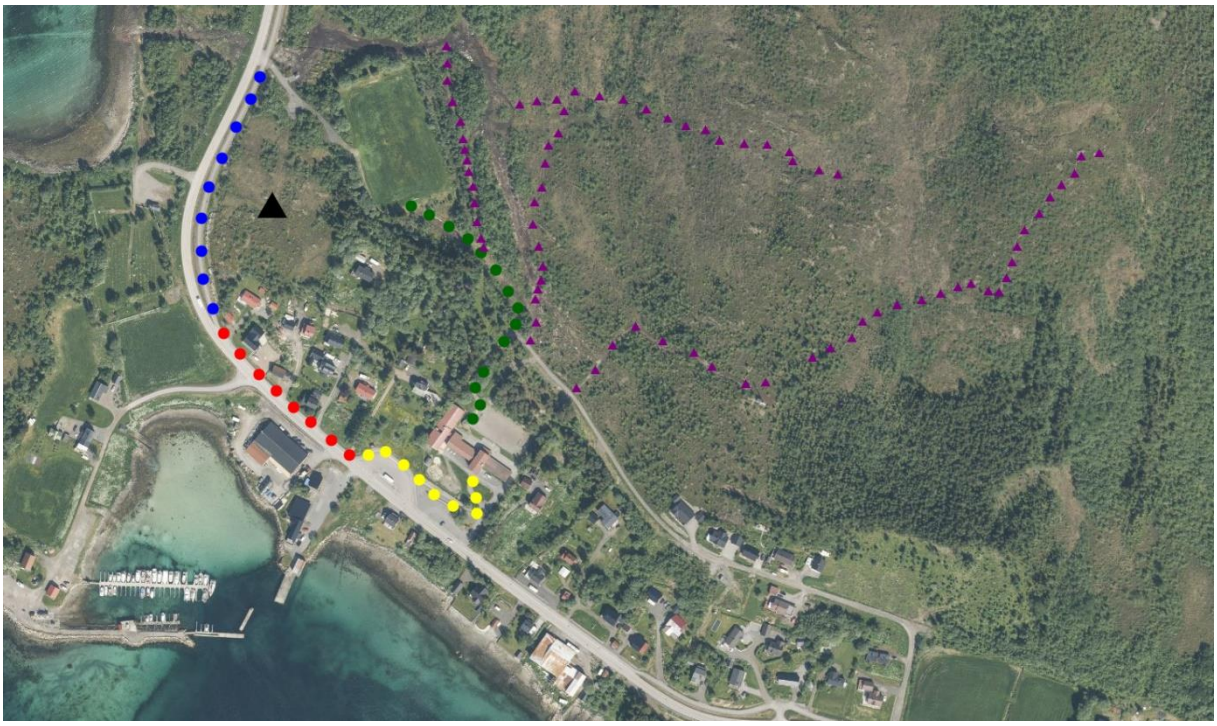


Figur for vendehammer (Vegnormal N100).

4.7. Trafikksikkerhet og tilrettelegging for myke trafikanter

4.7.1. Trygg skolevei

Fra planområdet og frem til Hognfjorden - Kvalsaukbrua er det utbygd gang- og sykkelvei (4,5 km) langs Fv.82. Gangforbindelse er etablert og bidrar til trafikksikre løsninger for myke trafikanter.



Oversiktsbilde.

Gang- og sykkelvei (avmerket med blå farge) forbi hele planområdet er utbygd med 3 meters avstand fra fylkesveien og er delvis plassert høyere enn selve kjørevei. Fylkesveien har gatebelysning. Vi mener at denne løsningen gir god trygghet til ferdsel for myke trafikanter.



Gang- og sykkelvei.

Siste 150 meter på vei mot skole (avmerket i oversiktsbildet med rød farge) er utformet som fortau. Fortausløsning ligger i hastighetssonen 50km/t. Resterende del av skolevei (avmerket med gul farge) er en strekning forbi bussholdeplassen og videre mot skolegård Trafikksikkerhet er ivaretatt ved både nedsatt hastighetsgrense og atskilt løsning for myke trafikkanter.

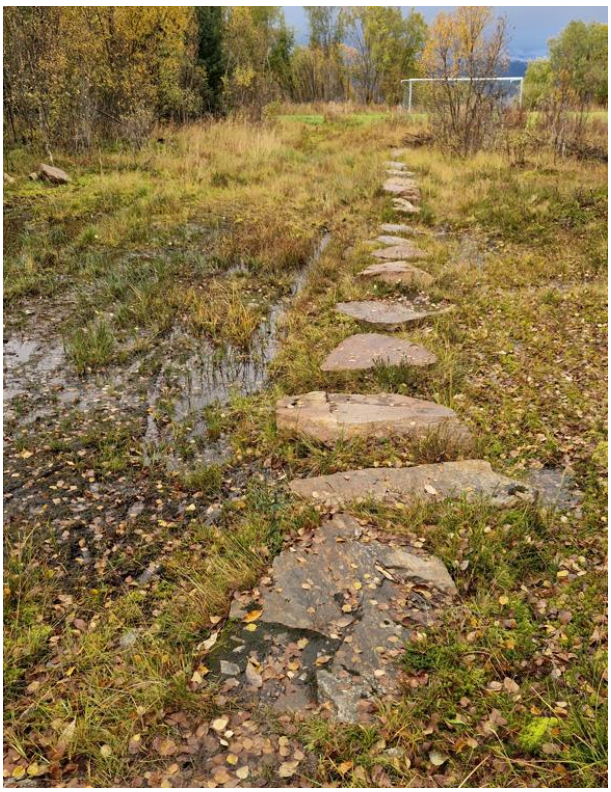


Fortau og bussholdeplass.

Det finnes en sti fra skolen og inn til gressbanen (avmerket i oversiktsbildet med grønn farge). Om sommeren kan bruk av denne stien bli en alternativ løsning for noen av barna, men om vinteren, uten brøyting og belysning, er denne strekningen lite aktuelt. Det er vanskelig å konkludere om denne mulighet for skolevei vil bli valgt fremfor løsning å gå/sykle på en nylig etablert gang- og sykkelvei langs fylkesveien. Lengdemessig er det så godt som ingen forskjell (målt fra midten av boligfelt er det ca. 420m).



Gressbanen med en liten antydning av en sti.





Bilder av stien mellom gressbanen og den opparbeidete grusstien bak skolegård.



4.7.2. Trafikksikkerhet innenfor planområdet

Når det gjelder trafikksikkerhet innenfor planområdet, er det planlagt å sette ned hastighet til 30km/t ved avkjørselen fra fylkesveien.

Ved fult utbygd området vil området bestå av 19 boenheter langs en 110 meter lang vei. Veien utformes som blind vei med snuhammer. Boligvei planlegges smal (3,5m asfaltert bredde) med lav hastighet (30km/t).

I Statens vegvesen håndbok N100 står det at *«smale boliggater med lav fart og liten gang-, sykkel- og biltrafikk kan etableres uten fortau»*.

Vi vurderer behov for utbygging av fortau som unødvendig.

4.7.3. Trafikksikkerhet ved gressbanen

Når det gjelder trafikksikkerhet i forbindelse med etablert fotballbane er dette ikke noe problemstilling per i dag. Gressbanen er ikke i et aktivt bruk lenger. Det er kun grusbane ved Holmen boligfelt (4,4km sør fra planområde) som brukes til trening og kamp i dag. Det at man har valgt å regulere inn en utvidelse av parkeringsplass ved gressbanen var et ønske fra idrettslag for å sikre seg mulighet for bedre parkeringsforhold i fremtiden. Dette betyr at hvis gressbanen blir en gang oppgradert og man får mulighet til å spille kamp her, kan man forvente aktivitet i noen av helgene i løpet av året.

Privat avkjørselen KV3 vil ha en liten påvirkning på trafikksikkerheten. Hvis det i fremtiden viser seg et behov for å anlegge en snarvei fra boligområdet og inntil gressbanen, kan man vurdere å anlegge denne gjennom GN2 og i kanten av parkeringsplassen. Dette bør vurderes etter hvert som prosjektet med utvidet bruk av gressbanen utvikler seg.

4.8. Støyberegning

Det er utført støyberegning med støysonekart for 1.5 meter og for 4.0 meter, for vurdering iht. retningslinje T-1442/21. Foreslått fremre boligrekke ligger i hovedsak i gul støysone (L_{DEN} lik 55-65dB). Her er det beregnet støynivå med støypunkter per 1 meter på veranda med støytett rekkverk med høyde 1.2 meter. Beregning av punktene viser at uteareal på verandaer for disse boligene kan innfris med tett rekkverk. Endelige dimensjoner, utforming og materialbruk må løses i byggeplan.

Byggeplan med planløsning må dokumentere at krav iht. retningslinje T-1442/21 blir innfridd, både i forhold til innendørs støynivå, og for endelig utforming av skjermet uteareal. Disse krav er også satt i rekkefølgebestemmelsene.

Foreslått bakre boligrekke ligger godt under L_{DEN} lik 55 dB og krav iht. forskriften er innfridd her. Det samme gjelder leke areal som ligger godt skjermet bak første boligrekke.



Beregningspunkter Veranda med støyskjerm 1.1 meter høyde. Kart i vedlegg Støyberegning.

Hvis det vises, ved detaljert prosjektering av bygg, behov for ytterligere støyskjerming, åpner reguleringsbestemmelser mulighet for å gjøre slike tiltak også nærmere fylkesveien enn avsatt byggegrense 30 meter fra senterlinja veg.

4.9. VAO

Vann

Vann hentes fra eksisterende kum på eiendom 29/92. Det antas at det er tilstrekkelig med kapasitet. Det legges en Ø110 gjennom hele feltet som forsyner alle boligene og avsluttes med en ny kum V17, nord for planområdet. Kummen gjøres klar til påkobling for idrettslaget IL Holmgang.

Brannvann

Sortland kommune krever 150m avstand fra brannvannskum for å kunne dekke brannvannsbehovet. Kommunen er dekt med tankbil. Det forventes brannvannskum i eksisterende vannkum og at man etablerer V17 som brannvannskum.

Spillvann

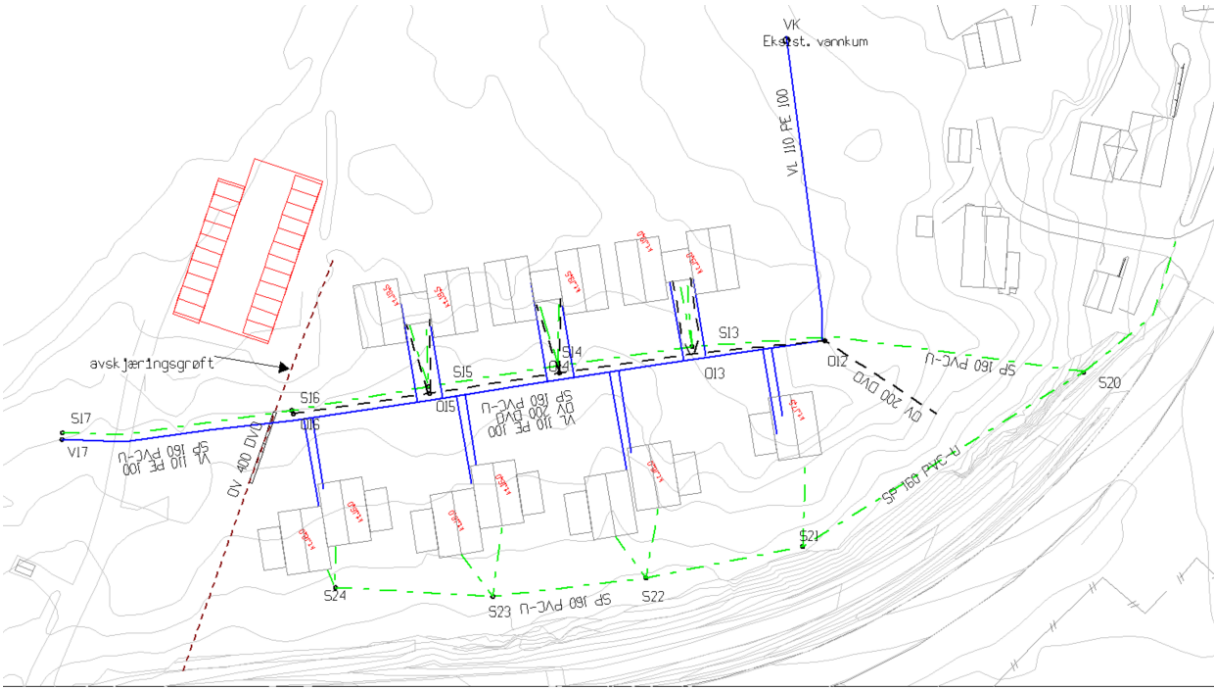
Det er tenkt å legge til rette for avløp fra IL Holmgang (S17) og at dette avløpet og avløp fra husstandene ledes til eksisterende avløpskum i sør.

Overvann

Det bør etableres en avskjærende grøft oppstrøms de øverste (østlige) boligene for å hindre overflateavrenning til husene. Disse husene bør også ha taknedløp til terreng som ledes til veggrøft. Drens av husene er tenkt som et lukket system med utløp til terreng.

Hus på nedsiden av vegen bør ha taknedløp til terreng og drens bør ledes til veggrøft nedstrøms boligene.

Med disse tiltakene vil avrenningen i området endres minimalt.



Prinsippskisse for håndtering av VAO.

4.10. Energi

Energibruk og tilrettelegging for nye miljøvennlige energiløsninger

Romoppvarming og forvarming av tappevann planlegges med felles energianlegg som vil bestå av energibrønner, felles varmesentral og ledningsnett.

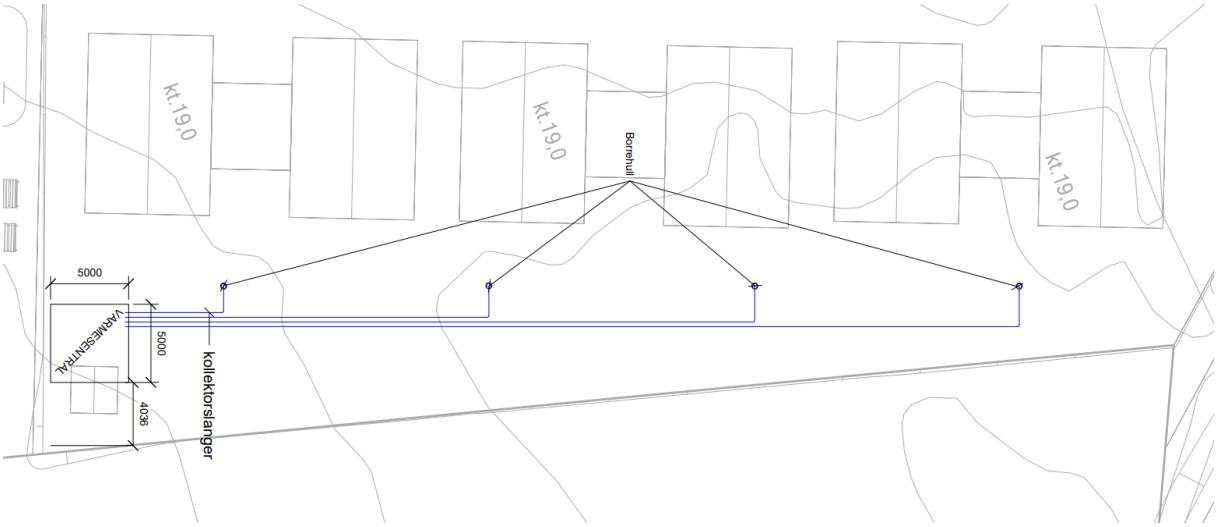
Totalt energibehovet er 139 981 kWh I 50 kW

Dekkes av grunnvarmeanlegget: 125 903 kWh I 21kW

- Strøm til varmepumpe 35 972 kWh I 6kW
- Levert fra brønn 89 931 kWh I 15 kW

Spisslast (dekkes ikke av energibrønnparken): 14 078 kWh I 29 kW.

Det er gjennomført en veiledende beregning av anlegget (kilde: Asplan Viak AS), hvor man tok utgangspunkt i oppvarming av 1740m^2. Foreløpig dimensjonering av brønnpark viser behov for 4 brønner med avstand 15 meter. Vanlig brønndybde er 250-300 meter. Behov for dypere brønner oppstår i områder med lite tilgjengelig plass, eller der løsmassemektigheten er stor.



Illustrasjonsbildet viser en mulig løsning for plassering av borehull og varmesentralen.

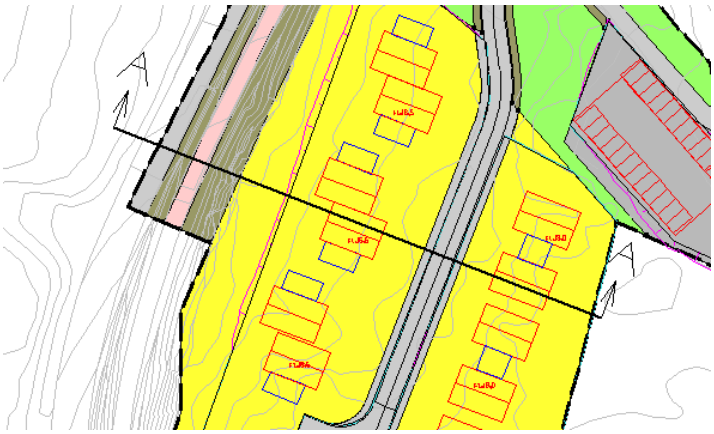
5. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

5.1. Landskap

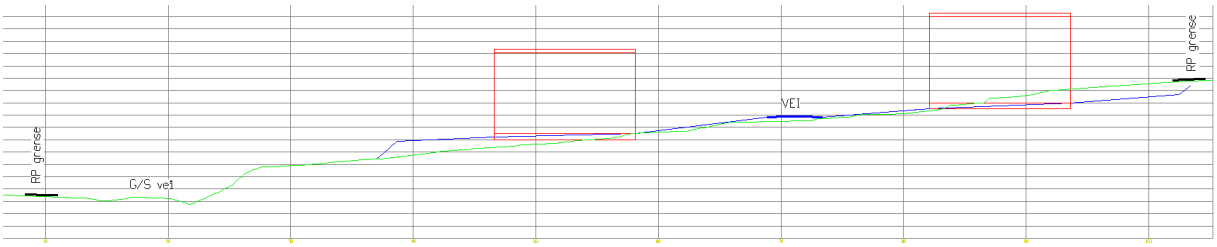
Terrenginngrep

Området hvor boligbebyggelse planlegges ligger uberørt omringet av en privat vei i nord, gressbanen i øst, boligbebyggelse i sør og fylkesveien i vest.

Nye boliger planlegges med relativ liten skjæring/fylling, siden terrenget stiger jevnt og avkjørsler til boliger skal tilpasses veien i midten. Det er ca. 2-3 meters høydeforskjell mellom byggefelt BKB1 og BKB2. Det er viktig at det under detaljert prosjektering legges vekt på å oppnå mulige siktforhold.



Profil retning ØV.



Størrelse på skjæring og fylling avhenger av vurderinger ved detaljprosjektering.
Konklusjon:

Landskapet endrer utseende fra uberørt til bebygd. Største umiddelbart synlig inngrep vil bli i selve anleggsfasen. Siden området ligger i enden av dagens bebyggelse og nye bygg ikke skal overstige 2 etasjer vil endelig landskapsendring virke naturlig.

Det vurderes at bebyggelsen ikke vil få vesentlige konsekvenser for landskapet i nær- eller fjernvirkning.

5.2. Biologisk mangfold/vilt/grøntstruktur

Det er avsatt 6,6daa til boligformål og 1,1daa til ny vei gjennom boligområdet. Utbygging planlegges konsentrert med høy utnyttelsesgrad. En del av boligformål (mest sannsynlig nærmest dagens fylkesvei) forblir trolig uberørt, andre arealer vil bli opparbeidet til private hager.

Konklusjon: Tiltakene som følge av reguleringsplanen vil ikke i stor grad påvirke biologisk mangfold. Viktige arter eller naturtyper og inngrepsfri natur berøres ikke.

5.3. Friluftsliv

Selve utbyggingen stenger ikke tilgang til øvrig utmark. Utbedring av parkeringsmuligheter gir flere mulighet til å benytte seg av gressbanen.

Ved planlagt tilrettelegging av vann og avløp, kan idrettslaget i fremtiden vurdere å bygge en service hus. Dette kan føre til at flere benytter seg av idrettsbanen.

Konklusjon: Ingen eller positiv påvirkning.

5.4. Jordbruk og skogsbruk

Siden utbyggingsplaner berører hverken landbruksarealer eller produktiv skog, har planlagt utbygging ingen konsekvenser for jordbruk eller skogbruk.

5.5. Fartsredusering fra 80 til 50km/t

Fylkesvei Fv. 82 har fartsgrense 80 km/t forbi avkjørselen. Det er ønskelig å få nedsatt hastighet til 50 km/t forbi avkjørselen slik det er i resterende strekning på Maurnes. Det ble, tidlig i planprosessen, sendt søknad til Fylkeskommunen om reduksjon av hastighet fra 80- til 50km i timen forbi avkjørselen til fremtidig boligfelt. Søknad og svar til søknaden er vedlagt.

Utsnitt fra fylkeskommunens svar (tekst i nytt avsnitt) viser at det er vanlig å bruke fartsgrense 50km/t i tettbygd strøk, og at man ikke kan søke til slik reduksjon før man har fått vedtatt detaljreguleringsplan.

«Dersom ikke annet er fastsatt er den generelle fartsgrensen for veger i Norge 50 km/t i tettbygget strøk og 80 km/t utenfor tettbygget strøk, jf. vegtrafikkloven § 6. En fartsgrense er et forbud mot å kjøre i høyere hastighet enn den som grensen angir. Fartsgrensen er med andre ord ikke en anbefaling om hva som anses som forsvarlig hastighet, kun en øvre begrensning …» …

«Fartsgrensekriteriene stiller krav om at reduksjon av fartsgrenser skal vurderes ut ifra det nå-værende trafikksituasjonen. I deres henvendelse vises det til en mulig situasjon hvor det kan bli økt trafikk ved fylkesvegen. Fylkeskommunen kan ikke se at det foreligger forhold på nåværende tidspunkt som oppfyller krav til endring av fartsgrensen. Dersom trafikksituasjonen endres, kan dere be om en ny vurdering av saken.»

Konklusjon: Nedsatt fartshastighet forbi planområdet vil ha meget positiv virkning. Både på trafikksikkerheten, men også på støysituasjon fra fylkesveien.

5.6. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Det nye boligområdet ligger like ved barneskole og barnehage og vil bli en del av tettsted Maurnes. Hverken Liland eller Maurnes har dessverre matbutikk. Muligens en økning av beboere i området kan føre til etablering av nærbutikk i fremtiden.

Vegsystemet som er planlagt gir mulighet for gode og arealeffektive løsninger. Gangforbindelse er etablert og bidrar til trafikksikre løsninger for myke trafikanter. Området reguleres til konsentrert småhusbebyggelse med høy utnyttelsesgrad.

Konklusjon: Planen gir mer varierende tilbud av bopel og ivaretar statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

5.7. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Det er svært kort avstand til Maurnes skole og barnehage.

Gang- og sykkelvei er utbygd i strekning av 4,5km langs boligbebyggelse langs Maurnes og Lilland og gir trygd ferdsel for myke trafikanter. Det finnes en alternativ løsning for skolevei på øst siden av boligområdet.

Innenfor planområdet er det regulert et felles uteoppholdsareal på ca. 511m^2 som vil fungere som felles møteplass og vil styrke bofelleskap. Deler av området opparbeides som nærlekeplass som skal inneholde sandkasse, lekeapparater og sitteplasser for både voksne og barn. Det er mulighet for å anlegge en gapahuk/grillhytte.

Boligområdet ligger i tett tilknytning til utmarksområder og en gressbane som er tilgjengelig for allmenheten. Selv om gressbanen brukes veldig lite i dag, kan fremtidig økning av innbyggere gi større muligheter til økt bruk av denne, både til fotball og andre uteaktiviteter/lek.

Konklusjon: Barn og unges interesser er ivaretatt i planarbeid.

5.8. Miljøbelastning som følge av planen

Belastning av trafikken som følge av nye boliger og bedre tilrettelegging for parkering ved gressbanen vurderes å være liten og vil ikke medføre støy eller forurensning ut over gjeldende verdier. Nedsetting av hastighet på fylkesveien kan få en positiv virkning også for nærmeste eksisterende bygg ved planområdet.

Det er i bestemmelsene krav om at avløp fra bygningene innenfor planområdet skal tilkobles det offentlige avløps- og vann nettet. Nærmere detaljering av vann-, avløps- og overvannsløsninger vil vurderes og behandles ifm. tekniske planer.

Området er registrert med moderat til lav aktsomhet ift. radon. Radonforebyggende tiltak vil bli vurdert ifm. byggesak.

Detaljer angående felles energiløsning av bygg vil avklares ifm. søknad om tiltak.

6. ROS-analyse

6.1. Sjekkliste

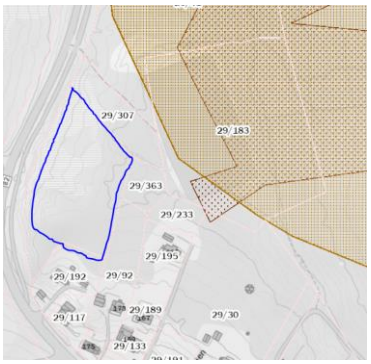
Sjekkliste for identifisering av uønskede hendelser fra DSBs veileder for ROS-analyser (2017).

	UØNSKEDE HENDELSER	AKTUELL?	
		Ja – skal vurderes	Nei (begrunnes her)
Natur-hendelser	Ekstremvær		
	Storm og orkan	Nei	Ikke aktuelt
	Lyn- og tordenvær	Nei	Ikke aktuelt
	Flom		
	Flom i sjø og vassdrag	Nei	Ikke aktuelt
	Urban flom/overvann	Nei	Ikke aktuelt
	Stormflo	Nei	Ikke aktuelt
	Skred		
	Skred (kvikkleire, jord, sten, fjell og snø)	Ja	Kap. 6.1.1
	Skog- og lyngbrann		
	Skogbrann	Nei	Ikke aktuelt
	Lyngbrann	Nei	Ikke aktuelt
Andre uønskede hendelser	Transport		
	Større ulykker (veg, bane, luft og sjø)	Nei	Ikke aktuelt
	Næringsvirksomhet/industri		
	Utslipp av farlige stoffer	Nei	Ikke aktuelt
	Akutt forurensning	Nei	Ikke aktuelt
	Brann, eksplosjon i industri (tankanlegg, oljeterminal, LNG-anlegg, raffineri)		Ikke aktuelt

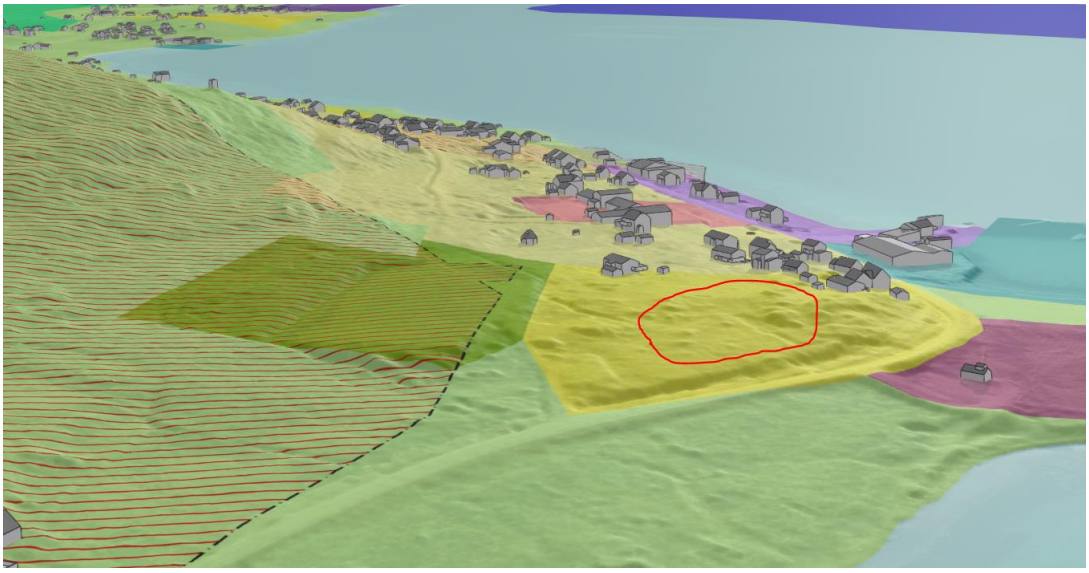
	Brann		
	Brann i transportmiddel (veg, bane, luft og sjø)	Nei	Ikke aktuelt
	Brann i bygninger og anlegg (sykehus, sykehjem, skole, barnehage, idrettshaller/tribuneanlegg, asylmottak, fengsel/arrest, hotell, store arbeidsplasser, verneverdig/fredet kulturminne)	Nei	Ikke aktuelt
	Eksplosjon		
	Eksplosjon i industrivirksomhet	Nei	Ikke aktuelt
	Eksplosjon i tankanlegg	Nei	Ikke aktuelt
	Eksplosjon i fyrverkeri- eller eksplosivlager	Nei	Ikke aktuelt
	Svikt i kritiske samfunnsfunksjoner/infrastrukturer		
	Dambrudd	Nei	Ikke aktuelt
	Distribusjon av forurenset drikkevann	Nei	Ikke aktuelt
	Bortfall av energiforsyning	Nei	Ikke aktuelt
	Bortfall av telekom/IKT	Nei	Ikke aktuelt
	Svikt i vannforsyning	Nei	Ikke aktuelt
	Svikt i avløpshåndtering/ overvannshåndtering	Nei	Ikke aktuelt
	Svikt i fremkommelighet for personer og varer	Nei	Ikke aktuelt
	Svikt i nød- og redningstjenesten	Nei	Ikke aktuelt

6.1.1. Vurdering av skredfare.

Aktsomhetskart for Snøskred og Steinsprang (NGI) og Jord og Flomskred viser at planlagt boligfelt er ikke utsatt for skred.



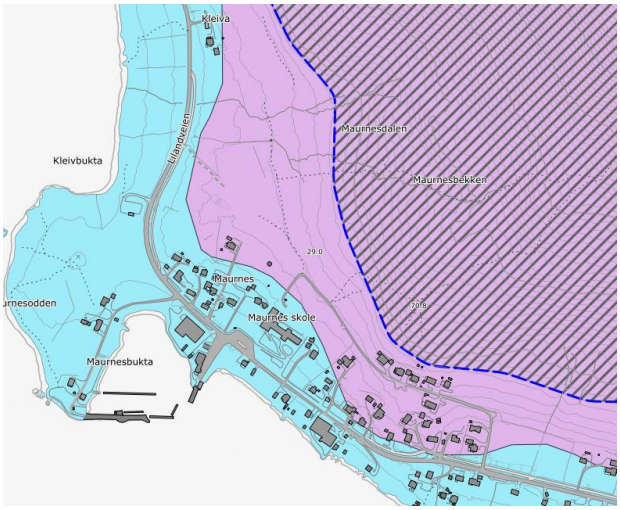
NGI kart



KP arealdel med avmerket ca. området for boligbebyggelse

Kvikkleire.

Området ligger under marin grense. På likhet med alt av bebyggelse i nærheten.



Marin grense og løsmasser (kilde NGU kart). Området nærmest fylkesveien består av Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen (43) mens øvre delen er forviringsmateriale (70)

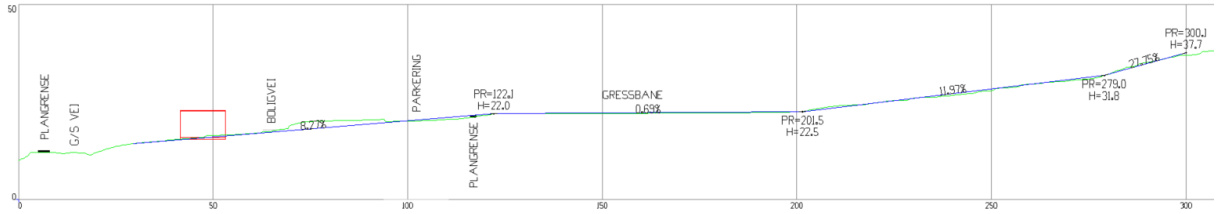
Området er ikke klassifisert for mulighet for marin leire, siden løsmasseflatene er kartlagt i målestokk mindre detaljert enn 1:50 000.

Det er ikke kartlagt fareområder for kvikkleire.

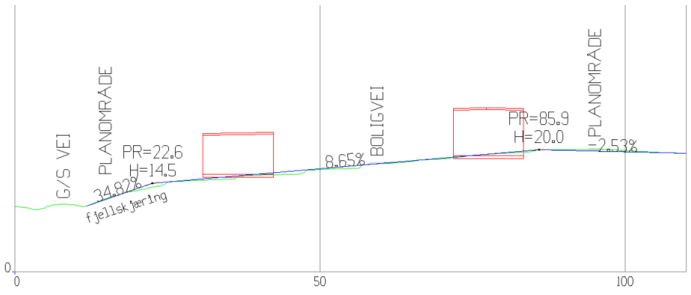
I 2021 ble det ferdigstilt utbygging av ny gang- og sykkelvei langs fylkesveien uten at kvikkleire ble påvist.

Området er befart og det er gjennomført bonitering langs fremtidig boligvei for å avdekke dybde på overdekning av fjell. Dybden varierte mellom 0,5 og 1,5meter. Det er midlertid noe fjell i dagen i deler av planområdet.

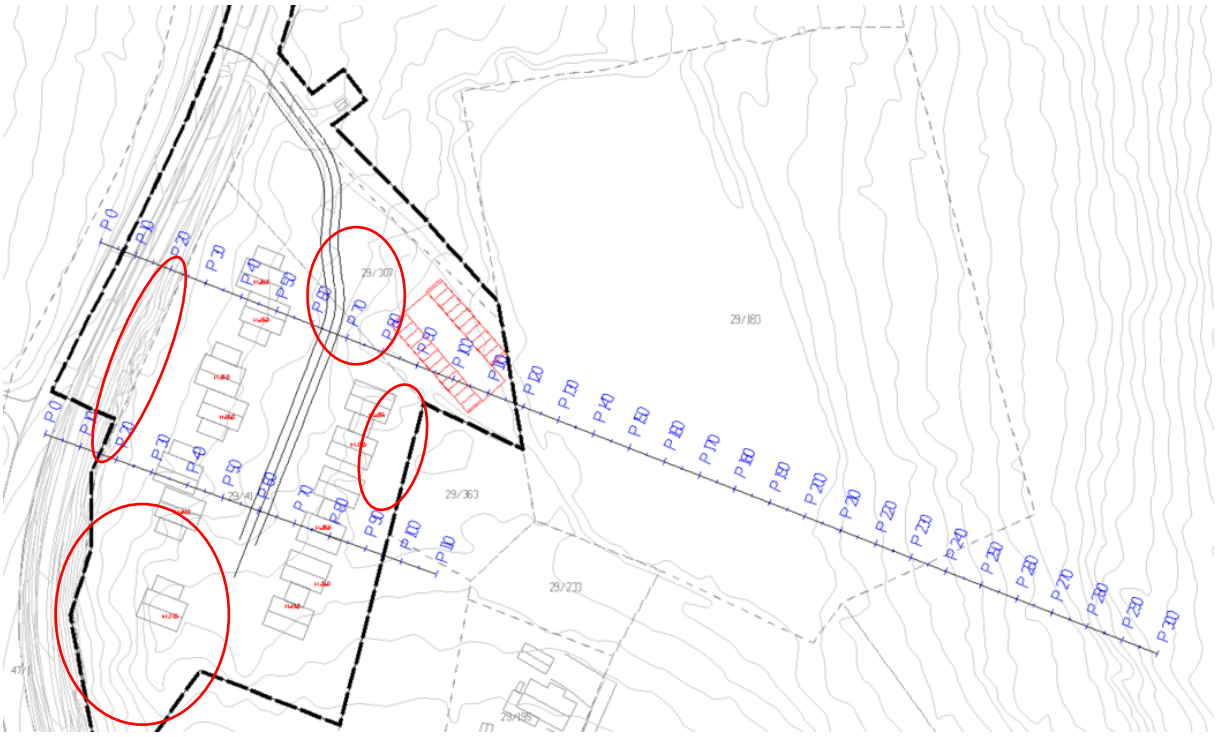
Profiler gjennom utbyggingsområder viser svak stigning av terrenget gjennom BK2 og BK1. Det er ca.8% som er ca. 1:12. Fotballbanen i bakkant av planområdet er flatt.



Profil i nord



Profil i sør



Oversikt over profiler, samt områder med fjell i dagen.

På bakgrunn av kjent informasjon vurderer vi at fare for skred pga. kvikkleire er lite sannsynlig. Det er vurdert ikke å være nødvending med geotekniske undersøkelser ifm. planarbeid, men sikret i bestemmelsene at det må foreligge dokumentasjon om sikker byggegrunn før det kan gis tillatelse til tiltak.

Grunnarbeid – avtaking av vegetasjon, graving og sprengning for VVA, samt bearbeiding av grunn til fremtidige bygg planlegges å gjøres sammenhengende og bli ferdig før man begynner å bygge selve hus. Dette vil gi en god oversikt av grunn for hele feltet.