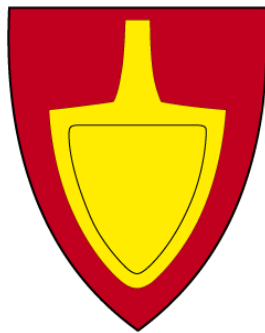


planID #### åååå nrrr

arkivID xx/yy

Ordfører

Vega kommune



Reguleringsplan

Polden Hytter

24/16 og 24/25

Planbeskrivelse

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Utvalg	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID

Innhold

Innhold	1
Bakgrunn	3
Planstatus og rammebetingelser.....	3
Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	6
Beskrivelse av planforslaget	11
Virkninger av planforslaget	15
Planlagt gjennomføring	20
Planprosess og innkomne innspill	20

Bakgrunn

1. Plankonsulent, forslagsstiller

Plankonsulent: Lo:Le landskap AS.

Forslagsstiller: Frederic Beaujean

Planbeskrivelse er basert på mal utarbeidet av Vestvågøy kommune. Plankonsulent har vurdert dette som en hensiktsmessig mal med tanke på nivå og behov for avklaringer i planen ut fra en til dels sammenlignbar kontekst.

2. Hensikten med planen

Det skal utarbeides en privat detaljregulerings-plan, med formål om å tilrettelegge for fritidsboliger og tilhørende infrastruktur tilknyttet fritidsboligområdet H34, i kommuneplanens arealdel.

Det er en viktig ambisjon for tiltakshaver, at planen bidrar positivt til natur og kulturmiljø på stedet og ambisjonene er at planforslaget gjennom sin behandling av naturverdier på tomte og kvalitetsbevisste føringer for bebyggelse kan bli en ressurs for fremtidig planer.

3. Vesentlige utfordringer i planen

Det er ingen vesentlige utfordringer i planen.

Planstatus og rammebetingelser

1. Statlige retningslinjer/rammer/føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transport-planlegging
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

I samsvar med tilbakemelding fra Nordland Fylkeskommune ved varsel om oppstart hensyntas også følgende statlige føringer:

- FNs bærekraftsmål legges til grunn
- Nasjonal politikk pålegger kommunen å legge til rette for alle grupper.
- Hensynta fremtidige klimaendringer, bidra til reduksjon av energibehov og utslipp av klimagasser. Alternative energikilder bør alltid vurderes.
- Ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningsloven § 1-1.
- Naturmangfold-lovens § 7 som gir prinsipper for hvordan offentlige beslutninger skal tas, jf. Naturmangfold-loven §§ 8 – 12.
- Vannforskriften § 12, sørge for en arealforvaltning som sikrer god vannkvalitet.

På Vegaøyen ligger også 7 naturvernområder. Planområdet er ikke innenfor noen av disse. Disse 7 verneområdene sammen med et større område er skrevet inn på UNESCOs liste over verdens natur- og kulturarv siden UNESCOs verdensarvkomité hadde sitt 28. komitémøte i Suzhou, Kina i 2004. Planområdet ligger i buffersone for verdensarvområdet. Vega verneområdestyre har utarbeidet en forvaltningsplan for verneområdet med buffersone. Planen er godkjent av Miljødirektoratet 23.10.2014 og Vega kommune sluttet seg til planen i kommunestyret 19.3.2015. Forvaltningsplanen skriver at det meste av bygging, næringsaktivitet og tilrettelegging for turisme skal skje i buffersonen.

Forvaltningsplanen uttaler at dette er ambisjon for verneområdet:

«Ambisjonen for Vega verdensarvområde er at natur- og kulturlandskapsverdiene om 10 år er i like god stand, eller bedre, som følge av målrettet forvaltning av natur- og kulturlandskapsverdiene. Det er fortsatt verdiskaping i verdensarvområdet ved at større deler av området er tatt i bruk gjennom økonomisk, miljømessig og kulturelt bærekraftige aktiviteter som sikrer verdiene som ligger til grunn for nominasjonen. Ved å gjennomføre gode og langsiktige kunnskapsbaserte prosjekter, bygges Vega opp som et kunnskapssenter for formidling, forvaltning og bruk av natur og kulturlandskap i kystområder.»(s.13 Forvaltningsplan).

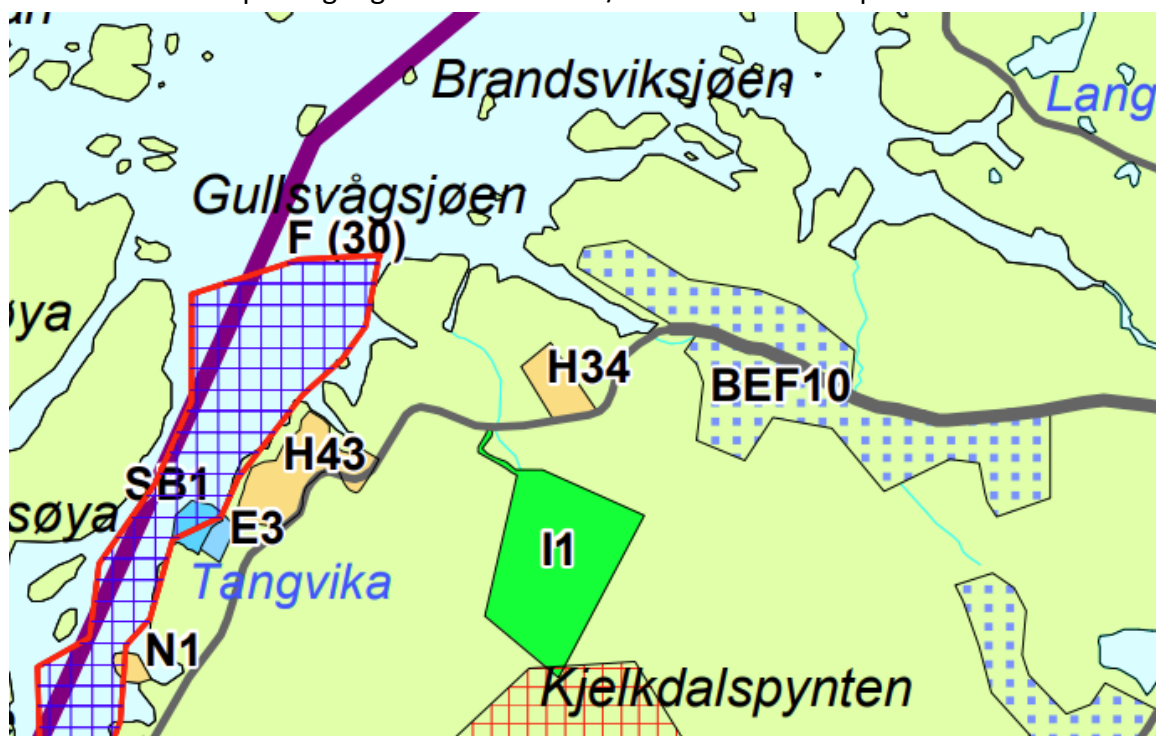
2. Overordnede planer (kommuneplaner, fylkeskommunale planer)
Fylkesplan Nordland især kapittel 8.3. Naturressurser, kulturminner og landskap og kapittel 8.6 Klima og klimatilpasning.

Gjeldende plan er kommuneplanens arealdel 2007-2020.

3. Kommunale overordnede vedtak og temaplaner
Det er ingen særskilte overordnede vedtak eller temaplaner av betydning for planforslag.
4. Gjeldende reguleringsplaner:
Det er ingen gjeldende reguleringsplaner.
5. Tidligere vedtak i saken
Det er ingen tidligere vedtak i saken.
6. Planprogram/Krav om konsekvensvurdering. Dersom reguleringsplanen ikke er konsekvensutrednings-pliktig, bør dette kort begrunnes.

I hht. forskrift om konsekvensutredninger, er det vurdert at planen ikke krever konsekvensutredning eller utarbeidelse av planprogram. Tiltak er ikke omfattet av vedlegg 1 (tiltak som alltid pålegges KU). Tiltak er i samsvar med overordnet plan, og har ikke vesentlig konsekvens for miljø og samfunn. Dette er avklart med Vega kommune i oppstartsmøte etter innsendelse av planinitiativ.

7. Kart som viser tilgrensende planer og oversikt over status for tilgrensende planer. Det er ingen tilgrensende reguleringsplaner, men kart under viser området som er avsatt i kommuneplan og tilgrensende arealer/formål i kommuneplan.



Tegnforklaring kommuneplan:



VEGA KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2008 - 2020

BYGGEOMRÅDER (§ 20-4.1)

Byggeområde
Boligområde
Hytteområde
Erverv
Kommunalteknisk virksomhet/andre tekniske anlegg
Idrettsanlegg

Tegnforklaring

Nåværende	Framtidig
B	B
B	B
H	H
E	
T	
I	

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (§ 20-4, 2)

LNF-1-område der bygging ikke er tillatt
LNF-2, område der spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse kan tillates
LNF-område der friluftsliv er dominerende



Grense for verdensarvområde

Buffersone for verdensarvområde



8. Forholdet til/avvik fra gjeldende planer
Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommuneplan.
Det er ikke andre gjeldende planer for området.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

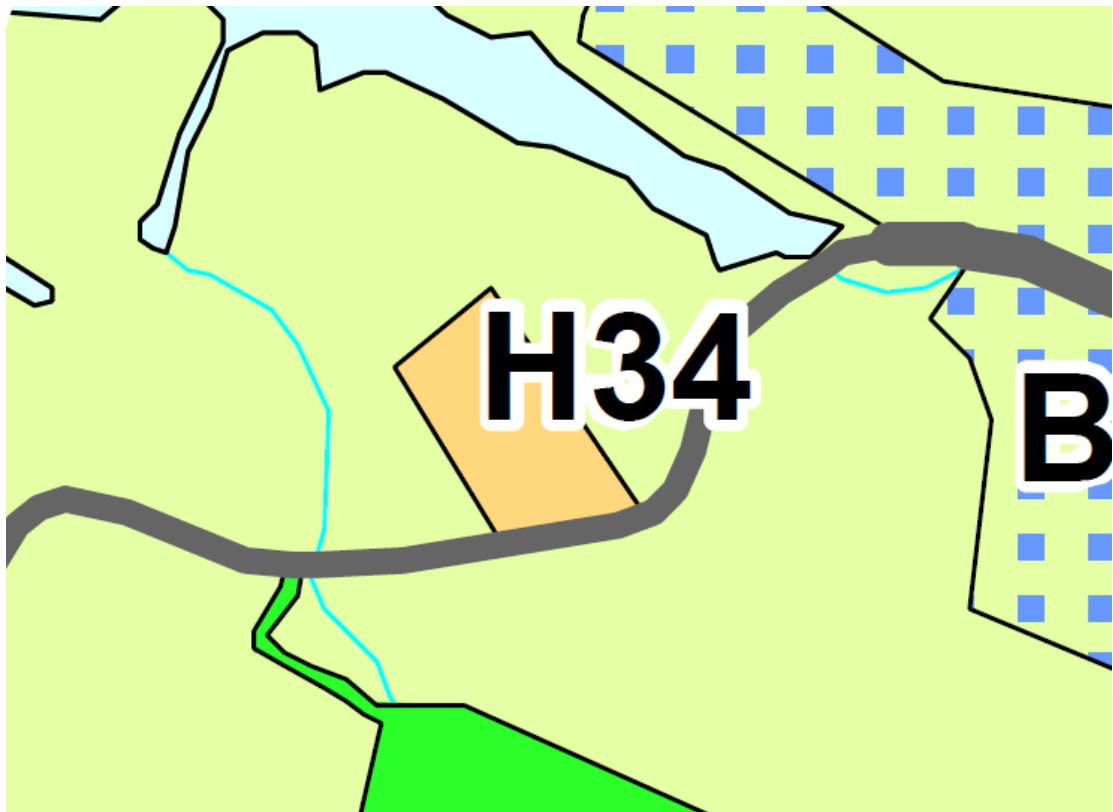
9. Berørte eiendommer

Tilgrensende eiendommer er: 24/1, 25/1 og 24/4.

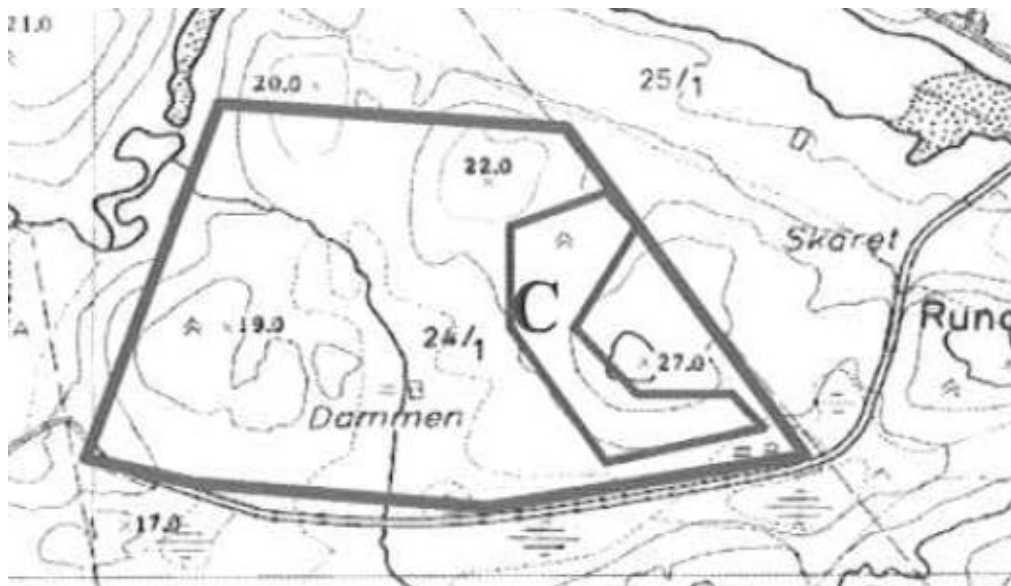
Berørte eiendommer av foreslått infrastruktur/Va/elektro trasee er: 25/1, 26/1 og muligens 24/1, 25/3, 26/6.

10. Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

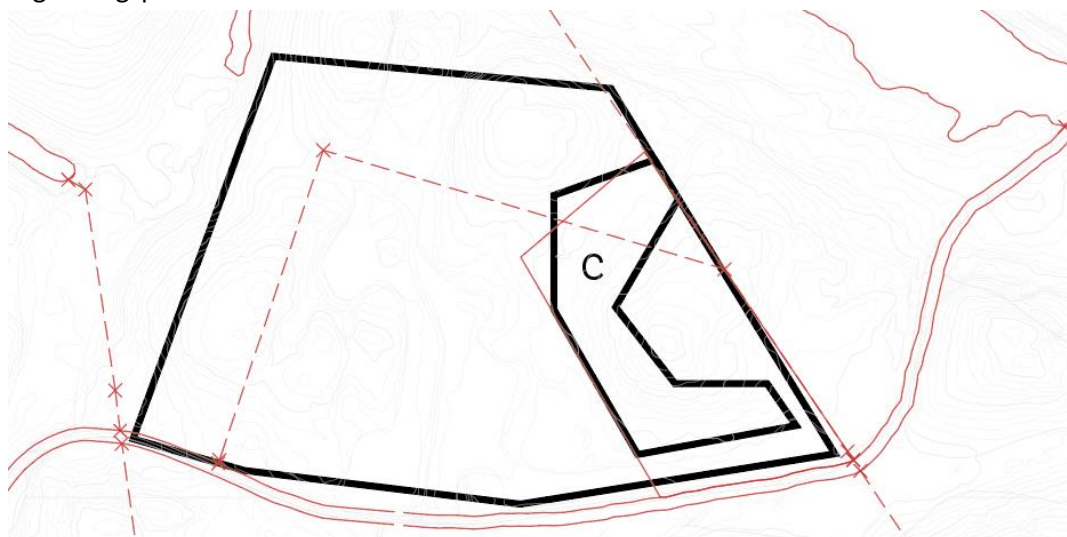
Planområdet er lokalisert på nordvestsiden av Vega på Sundsvoll og omfatter hele tomten 1815 24/16 og 1815 24/25. Tomteareal er ca. 48,2 mål. Regulert hyttefeltet H34 (Kommuneplanens arealdel 2007-2020) som ligger innenfor tomten 1815 24/16 er ca. 17 mål. Område H34 er kommuneplan i sin helhet avsatt for hyttefelt uten andre hensyngrenser/byggegrenser. Se utsnitt kommuneplan under.



I konsekvensutredningen til kommuneplanens arealdel er et større område med et mindre delområde vurdert konkret, og markert med en omramming på kart i konsekvensutredningen. Se illustrasjon klippet fra KU under.



Denne omrammingen er ikke definert nærmere hverken i konsekvensutredningen eller plandokumentene for øvrig og forstås da bare som den sonen som er vurdert mest konkret i forbindelse med KU arbeidet. Hyttene i planforslaget ligger også i hovedsak i dette området, og godt innenfor det noe større området som i selve planen er avsatt til hytter – se kartutsnitt med kommuneplangrense for H34 samt foreslått avgrensing for reguleringsplan under.



11. Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består av åpen fastmark/bart fjellterreng og eksisterende dyrket mark. Tilstøtende areal er åpen fastmark som i Kommuneplan 2007-2020 er avsatt til

landbruks-, natur og friluftsområder LNF-1 der bygging ikke er tillatt. Dyrkbare deler av dette arealet driftes som dyrka mark av bonde som leier jorda. I tillegg holder Vega Skytterlag til på naboeiendom 24/15 og er derfor også vurdert som berørt part i forbindelse med varsling av planoppstart.

12. Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Planområdet består av åpen fastmark/bart fjellterreng, som stiger opp til ca. 17 moh i vest av tomta og opp til ca. 26 moh i øst av tomta. Lavere terreng /dalformasjon mellom kollene er dyrket og er på det laveste ca. 11 moh.

Det er ikke eksisterende bebyggelse i planområdet.

Planområdet grenser til Sundsvollveien i sør og til åpen fastmark i vest, nord og øst. Tomta er ellers karakterisert av flott utsikt mot verdensarvområdet.

13. Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Tomta har en særlig flott beliggenhet med hensyn til utsikt og solforhold. Sola når arealet gjennom hele dagen og midnattssola fra nord hele natta. Det er fritt utsyn mot solnedgangen og verdensarvområdet i vest. NIBIO har i 2003 kartlagt kystlynghei på tomta, men ved ny vegetasjonsregistrering utført av plankonsulent/landskapsarkitekt i løpet av planleggingsprosess virker det som at vegetasjonstyper er noe mer blanda, eller i det minste har grensene endret seg. Del av kystlynghei-sone på tomta er allerede under gjengroing med furutrær og utbredelse av naturtype er nok noe endret siden kartlegging fra NIBIO i 2003. Det er ellers ikke krav om særskilt bevaring av vegetasjon på tomta ifølge kommuneplan.

14. Kulturminner og kulturmiljø

Tomten ligger i buffersonen for verdensarvområde, men utenfor selve verdensarvområdet.

Kystlynghei er et kulturlandskap som er definert som sterkt truet iht. oversikt over naturtype fra Artsdatabanken:

<https://artsdatabanken.no/Pages/137787/Kystlynghei?Key=222>

Vega kommune verner store arealer med kystlynghei innenfor verdensarvområdet, men dette arealet innenfor det som er avsatt til hytter i kommuneplan har ikke krav om vern/bevaring.

15. Naturverdier og naturens mangfold

Tomten er kartlagt og vurdert iht. naturmangfoldloven § 7 og prinsippene §§ 8-12. Det er gjennomført kartlegging av naturmangfold på tomten gjennom kartstudier av økologisk grunnkart/artsdatabanken samt ved registreringer på tomten i april 2021. Som beskrevet under avsnitt 13 og 14 har NIBIO i 2003 kartlagt kystlynghei på tomta (§8), men ved ny vegetasjonsregistrering utført av plankonsulent/landskapsarkitekt i løpet av planleggingsprosess virker det som at vegetasjonstyper er noe mer blanda, eller

i det minste har grensene endret seg. Del av kystlynghei-sone på tomta er allerede under gjengroing med furutrær og utbredelse av naturtype er nok noe endret siden kartlegging fra NIBIO i 2003. Det er ellers ikke krav om særskilt bevaring av vegetasjon på tomta ifølge kommuneplan. Når det gjelder kystlynghei har Vega kommune vernet store arealer med kystlynghei innenfor verdensarvområdet, men dette arealet innenfor det som er avsatt til hytter i kommuneplan har ikke krav om vern/bevaring. Dette er fordi Vega kommune har gjenvunnet og reetablert store arealer med kystlynghei i de verna områdene og med dette oppnådd en god status for kystlynghei innenfor kommunen. Det er i tillegg registret rikt fugleliv på tomta ved befaring i april 2021. Dette er generelt for Vega som har et særlig rikt fugleliv hvorav vesentlig arealer viktige for fuglelivet er vernet som del av verdensarvområdet. Arealet som berøres av planforslaget er ikke del av dette verneområdet.

16. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Området er ikke aktivt brukt som rekreasjonsområde i eksisterende situasjon.

17. Landbruk

Tilgrensende arealer slås for fôr/rundballer. Det er imidlertid til dels fuktige områder som etter dialog med bonden som i dag leier arealene, ikke gir de beste avlingene.

18. Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud

Sundsvollveien går forbi tomta og denne leder ut til populære utfartsmål som Sørneset og Vegatrappa. Sundsvollveien er Fylkesvei frem til Gullvågsjøen, ÅDT på denne er registrert om 225. Det antas at dette også er representativ ÅDT ut til Sørneset siden det ikke er nye tilførselsveier etter Gullvågsjøen.

19. Barns interesser

Arealet som er foreslått er i dag ikke i bruk av barn og vil ikke i vesentlig grad påvirke barns interesser.

20. Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet

Det er ikke relevant for foreslått tiltak med 4 fritidsboliger. Det er ellers ikke hverken skoler eller barnehager i gangavstand fra planområde.

21. Universell utforming

Arealet er i dag naturtomt med bratte berg og knauser og med dette ikke universelt tilgjengelig.

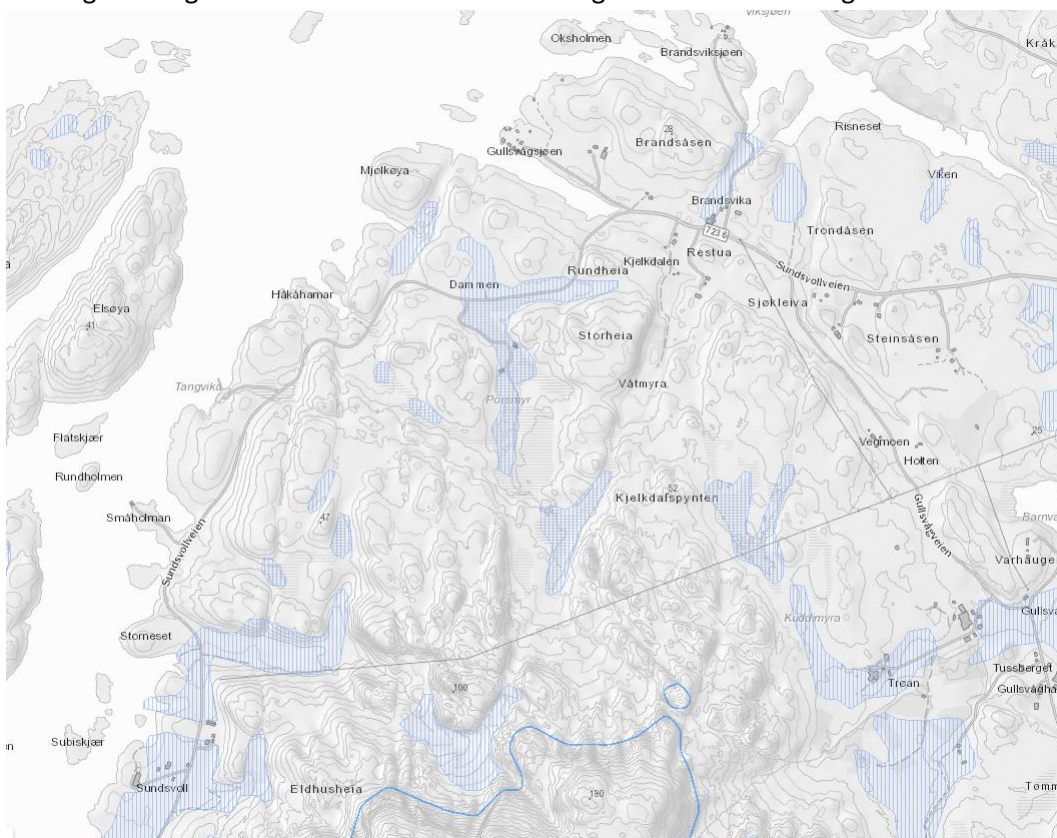
22. Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi og fjernvarme

Det er i eksisterende situasjon ikke teknisk infrastruktur innenfor planområdet utenom noe grøfting for dyrka mark.

23. Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Grunnforholdene innenfor planområdet er i hovedsak fast fjell. I hht. kartsøk kan nedre deler av tomta være utsatt for flomfare (NVEs aktsomhetskart for flom). Tomta er ikke markert som risikoområde for havnivåstigning eller stormflo (Kartverket). Nedre deler av tomta har løsmasstype marin strandavsetning (NGU løsmasser), men det er ikke tildelt soner med mulig fare for større kvikkleireskred (NVE). Resten av tomta er bart fjell med mer enn 50 % av arealet fjell

Hele planområdet er under marin grense, men areal som er avsatt til bebyggelse/hytter er i sin helhet innenfor soner med fast fjell. I soner som kan ha marin leire uten at det er nærmere kartlagt, ligger eksisterende dyrka mark. Se kartutsnitt under der blå linje viser marin grense og blå skravur viser soner med mulighet for sammenhengende marin leire:



Tomta vurderes derfor å ikke ha særskilte sikkerhetsmessige utfordringer

24. Støyforhold

Det er ikke registrert vesentlige støykilder i området. Skyteaktivitet kan utløse noe støy periodevis, men det er ikke vurdert som så vesentlig at det utløser behov for nærmere utredning i forbindelse med planarbeidet. Det er gjort en enkel analyse av dette basert på terrengformasjon og 3D modell der foreslåtte volum er lagt ut. Hytter ligger vesentlig høyere i terrenget enn skytebane og er i hovedsak vendt mot vest slik at terrengformasjon/knaus også skjermer mot støy fra skytebane. Skyting foregår mest intenst på høsten ved oppskyting til jakt sesong og dette er en tidsavgrenset periode. Støy vurderes derfor ikke å være en vesentlig utfordring som utløser særskilte avbøtende tiltak. Tomten vurderes som egnet for formålet i forhold til støy.

25. Luftforurensning

Det er ikke kilder til luftforurensning innenfor eller i nærheten av planområdet.

26. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Se vedlagt ROS analyse.

27. Næring

Det er ikke næring i området utover landbruk som beskrevet over.

28. Eksisterende analyser og utredninger

Planområdet har ikke vært gjenstand for andre analyser eller vurderinger utover det som er nevnt over gjennom vegetasjonskartlegging utført av NIBIO og arbeidet med kommuneplan.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget skal beskrives og eventuelt illustreres i forhold til:

29. Planlagt arealbruk, reguleringsformål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl § 12-5, nr. 1)

1.1 Fritidsbebyggelse BFF

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl § 12-5, nr. 2)

2.1 Parkering SPA

2.2 Annen vegggrunn - grøntareal SVG

3. LANDBRUKS OG NATURFORMÅL (Pbl § 12-5, nr. 5)

3.1 Landbruksformål L

3.2 Naturformål LNA

30. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltaks plassering og utforming, herunder tilpasning til terreng

Planlagt bebyggelse er 3-4 fritidsboliger inkludert infrastruktur og landskapstilpasning. Bebyggelsen planlegges realisert med hellårsstandard selv om det reguleres som fritidsbebyggelse. Dette gjelder også infrastruktur som skal tilknyttes. Dette for å sikre fleksibel bruksmulighet og gjøre planen robust i forhold til eventuelle fremtidige behov. Eksisterende dyrket mark på tomta leies ut og driften fortsetter som i dag. En liten del av dyrka mark i nord avsettes til parkering. I forbindelse med at denne parkeringen opparbeides utbedres også drenering av dyrket mark slik at dette tiltaket i praksis vil forbedre også forholdene for eksisterende drift. Bonden som slår arealet i dag så ikke noe utfordring med foreslått disposisjon og så utbedringa av drenering som en forbedring av forhold for drift.

Det er i bestemmelsene stilt krav om bevaring av eksisterende vegetasjon og skånsom terrengbehandling og store deler av H34 er foreslått regulert som naturformål. Dette er særlig vektlagt for planområdet, som ligger i buffersone for verdensarvområdet.

Utforming og fasadeuttrykk for planlagt bebyggelse er planlagt i tråd med prinsipper i den lokale byggeskikken som historisk sett har basert seg på treverk, stein og glass, men med tilpasning til et mer moderne uttrykk. Det har også ofte vært varierende fasadeutforming mot de ulike himmelretningene av hensyn til vær, vind og andre stedlige forhold. Avhengig av hvilken epoke man legger til grunn har eksempelvis vegene mot de mest værutsatte himmelretningene, «værveggene» typisk vært spon, eternit eller bølgeblikk - eventuelt bare bordkledning av ekstra god kvalitet. Dette som et stedstilpasset og nyansert arkitektonisk uttrykk er en kvalitet planen ønsker å videreføre.

Fra verdensarvområdet vil ny bebyggelse ses med Gulsvåg fjellet som bakgrunn slik at silhuettvirkning unngås. Fra verdensarvområdet ses byggene gjennomgående på lang avstand. De fremtredende element fra dette perspektivet vil derfor være form og størrelse. Valgt form er tradisjonell og størrelse er historisk forankret gjennom sin nøkternhet. Fra land, primært for offentligheten fra bilvei, vil byggene i større grad ses fra nært hold. Fra dette perspektivet vil derfor materialbruk og fasade være mer fremtredende elementer. Det skal av den grunn benyttes tradisjonelle og områdetypiske materialer, håndverksteknikker og fasadekomposisjoner for de fasadene som vender mot offentlig rom på land (bilvei). For fasadene som vender mot havet, «værveggene», kan værbestandighet og utsikt vektlegges og dette kan gi et mer moderne uttrykk. Uheldige refleksjonsvirkninger skal unngås gjennombevisst materialbruk og byggemetode.

31. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er lagt vekt på å definere volumer som skriver seg inn i den lokale byggeskikken med tilsvarende forhold mellom lengde, bredde og høyder som det man finner i eldre bebyggelse i området. Dette er gjort for å harmonisere med områdets bebyggelse og ikke gi negativ avstandsvirkning siden planområdet ligger i buffersone for verdensarvområdet.

Bebyggelsen er avsatt med begrenset BYA for å sikre en nøktern grad av utnyttelse. Det settes også føringer for byggenes proporsjoner og takformer for å oppnå områdetypiske volumer i tråd med Vegas kulturhistoriske bebyggelse, noe som er særlig vektlagt med hensyn at planområdet ligger i buffersone for verdensarvområdet. Volumene er med dette godt tilpasset kulturlandskapet på Vega hvor man ikke bebygger fruktbart jordbrukslandskap men legger byggene tørt og luftig utenom dyrkamark.

32. Grad av utnytting

BYA 70 på tomt T2,3,4 og 110m² på T1
Maks 4 enheter.

33. Parkering, antall p-plasser for bil og sykkel (min/maks), begrunnelse for evt. avvik fra norm, utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

Det legges opp til 4 biloppstillingsplasser med mulighet for garasje/carport og utstyrslager – ikke tillatt kjøring videre inn i området fra parkeringsplass. Det må legges til rette for strøm og vann for for garasje/carport og utstyrslager.

34. Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer) og anleggsvei

Det er planlagt tilkobling for VA i øst ved Gullvågsjøen med atkomst fra Sundsvollveien. Se vedlagt Illustrasjonsplan. Fra dette punktet kan VA- trasé føres opp via et naturlig lavbrekk med antatte løsmasser opp til hytteområde. Det vil gi minst mulig behov for sprenging og terrenginngrep og er vurdert ved befaring med både teknisk sjef i Vega kommune og nabo som eier grunnen denne grøfta går over.

- en enkel septiktank etableres som vist på kartskisse under, alternativt et moderne renseanlegg på samme lokalitet.

- utslipp i sjøen gjøres via et rør på min 2 m under laveste lavvann iht. krav.

Elektro og fiber kan legges i samme trasee.

Fra enden av hoved traseen for vann og avløp og inn til de enkelte hyttene, legges det opp til at rørføringer ligger bare ca 30 cm under bakken, med varmekabler for å begrense inngrep i natur/terreng.

Oversiktsdiagram infrastruktur :



Trasé for VA er også planlagt brukt som anleggsvei for å ytterligere begrense naturinngrep så mye som mulig. For å kunne tåle 8 tonns gravemaskin må rørene som skal føre vann/strøm/kloakk da være nedgravet minst 1 m under bakken. Og grøften fylles med bærende masser som tåler trafikk (lagvis sand/knust singel/pukk). Veien kan tilså og bli som en «traktorvei» med naturlig utseende som harmonerer med naturomgivelsene når alt er ferdigstilt.

35. Trafikkløsninger for gående, syklende og kjørende:

Det er lagt opp til at biler ikke skal inn i området mellom hyttene etter utbygging. Avkjørsel tas direkte fra Sundsvollveien inn til parkering. Avkjørsel er vurdert ved befaring med teknisk sjef og jordbrukssjef i Vega kommune. Det er god oversikt, lav fart og lav ÅDT på Sundsvollveien. Som vist på Illustrasjonsplan vedlagt er det planlagt en god, trillbar gangvei som går fra parkeringsplass opp til hyttene. Denne etableres med lokal stein som gamle kjerreveier eventuelt med kombinasjon av tredekke/rister boltet til fjell som gangveiene rundt verdensarvsenteret. Se referansebilder under.



36. **Universell utforming, krav til UU, hvordan løses universell utforming**
 Privat gangvei inn i området er planlagt universelt utformet for god atkomst til hytter. Dette gjør den også godt trillbar for anbringning av bagasje/varer ved besøk til hytter. Denne gangveien vil gi god orientering og tydeliggjøre hvor man skal gå for å komme opp til hyttene.
37. **Uteoppholdsareal:**
 Det legges opp til private uteplasser innenfor tomteareal. I tillegg vil areal regulert som naturformål være tilgjengelig for uteopphold og rekreasjon. Det legges ikke opp til felles uteplasser utover dette. Det er i bestemmelser lagt inn krav om utomhusplan ved byggesøknader for hytter.
38. **Landbruksfaglige vurderinger**
 Ca. 180 m² av jordbruksarealet i øst vil innlemmes i parkeringsareal. Dette er imidlertid ikke vurdert som negativt for drift av jorder da etablering av parkering vil utbedre dreneringen av eksisterende dyrket areal som i dag er vått og gir begrenset avling. Løsningen er vurdert ved befaring med både bonden som slår jordet i dag og jordbrukssjef i Vega kommune.
39. **Kulturminner**
 Planforslaget berører ikke kjente kulturminner.
40. **Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)**
 Se vedlagt ROS analyse

Virkninger av planforslaget

Virkningen av planen og avbøtende tiltak skal beskrives og eventuelt illustreres, samt vurderes i forhold til følgende punkt:

41. **Landskap (nær- og fjernvirkning)**

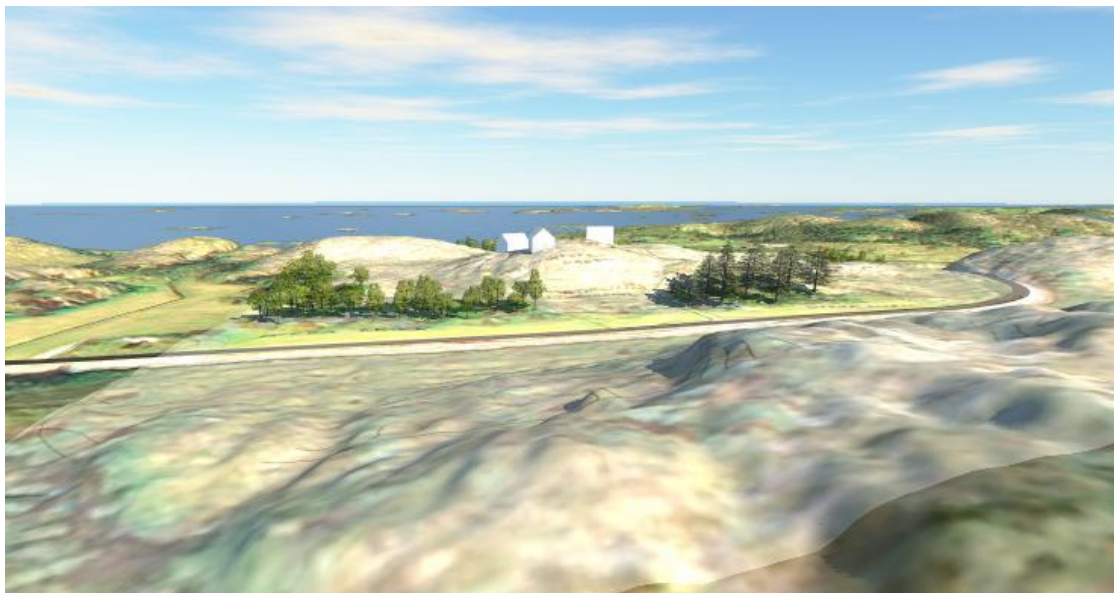
Hytter vil bli synlige fra avstand på grunn av det åpne kollelandskapet med lite høyere vegetasjon. Det legges imidlertid opp til lav utnyttelsesgrad og lav BYA med små fotavtrykk og kompakte volum i tråd med lokal byggeskikk. Dette vil begrense fjernvirkningen av hyttene vesentlig. Det vil med den lave BYA også være mye bevart natur i hytteområdet, og vegetasjon i randsone mot dyrka mark tas vare på. Fjernvirkning vurderes med dette som godt ivaretatt og ikke ha negativ effekt. Hensynet til fjernvirkning er særlig vektlagt siden planområdet ligger innenfor buffersonene for verdensarvområdet. Se utsnitt fra 3D modell under.



Fjernvirkning fra sjøen, med verdensarvområdet i ryggen – volumene vist som hvite «pappmodeller» - i virkeligheten vil de få treverk og stein som materialitet iht. planbestemmelser. Det høyere terrenget i bakgrunnen, Gulsvåg fjellet, gjør at bebyggelsen i planområdet ikke får siluettvirkning fra sjøen og verdensarvområdet.



Fjernvirkning fra Sundsvollveien i nordøst – byggene er synlige med noe siluettvirkning, men blir en del av kulturlandskapet gjennom de tradisjonelle volumene og materialbruk basert på lokal byggeskikk.



Fjernvirkning fra terrenget i øst og ut mot havet. Byggene er synlige med noe siluettvirkning, men blir også i dette perspektivet en del av kulturlandskapet gjennom de tradisjonelle volumene og materialbruk basert på lokal byggeskikk.

På nært hold vurderes nærvirkning godt ivaretatt gjennom bestemmelsenes krav til materialbruk, arkitektonisk kvalitet, skånsom terrengtilpasning og bevaring av naturmiljø innenfor naturformål og som fellesbestemmelse. **Se også vedlagt eget notat om siluettvirkning.**

42. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser.
Tiltak er planlagt så skånsomt som mulig og med relativt lav utnyttelsesgrad. Dette er gjort for å tilpasse seg eksisterende terreng og omgivelser godt. Planbestemmelsene stiller konkrete krav til begrenning av terrenginngrep og bevaring av eksisterende vegetasjon.
43. Kulturminner og kulturmiljø (*avsnitt 5.1 strategiske mål i Kommunedelplan for Kulturminner og kulturmiljøer*)

Planforslaget berører ikke kjente kulturminner. Kulturlandskapet kystlynghei er registrert innenfor planområdet, men ikke med krav om bevaring. Det er likevel lagt opp til å ta vare på så mye som mulig av dette gjennom reguleringa av naturformål og bestemmelser om begrenning av terrenginngrep og bevaring av eksisterende biologisk mangfold.
44. Grunnforhold (geoteknikk, geologi, forurensing i grunnen)

Planforslaget endrer ikke vesentlig eksisterende situasjon i områder med mulige utfordringer angående grunnforhold. Parkering er avsatt innenfor sone som kan ha marin leire – her bør grunnen sjekkes før opparbeidelse av parkeringen og opparbeidelse må ikke belaste grunnen unødig.
45. Naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, vilt, andre økologiske funksjoner og sammenhenger (*Naturmangfoldloven*)
Selv om det ikke er funnet naturverdier av regional eller nasjonal verdi innenfor tomten ønsker prosjektet å følge føre var prinsippet (Naturmangfoldloven §9) og bevare så mye av de eksisterende naturverdiene som mulig. Dette er lagt inn i fellesbestemmelse som krever at terrenginngrep i størst mulig grad skal unngås og at eksisterende biologisk mangfold skal bevares i størst mulig grad.
Hele vestre del av H34 er satt av til naturformål.
Tiltak vurderes derfor ikke å ha vesentlig negativ virkning på naturverdier (ref. Naturmangfoldloven §10, 11 og 12).
46. Friluftsliv (*kommunale mål i Plan for friluftsliv og grønne områder*)
Planlagte tiltak vil ikke påvirke eksisterende friluftsliv.
47. Trafikkøkning, vegforhold
Det reguleres bare maksimalt 4 hytter så tiltak vil ikke gi vesentlig trafikkøkning.
48. Beredskap og ulykkesrisiko,
Det legges opp til tilkobling for sløkkevann ved tilkoblingspunkt for vann og avløp – se også kartskisse under. Fra dette punktet kan slangeutlegg føres langs Sundsvollveien frem til hytteområde. Sundsvollveien er brøyta kommunalvei. Fra parkering til hytter kan slangeutlegg føres opp langs brøyta gang-atkomst til hyttene. Total avstand fra tilkoblingspunkt for vann vil da være 340 m.

49. Barns interesser (*statlig planretningslinje om barn og planlegging*)
Tiltak vil i liten grad påvirke barns interesser utover at det innenfor hytteområdet er tatt vare på eksisterende naturmiljø som vil legge godt til rette for lek, læring og opphold for barn som skal bruke området i fremtiden. Det er også viktig i forhold til FNs bærekraftsmål og begrensning av innvirkning på natur, miljø og klima.
50. Kapasitet på sosial infrastruktur, skole, barnehage
Tiltak vil ikke påvirke sosial infrastruktur.
51. Forurensning, utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy, (*statlige miljømål om forurensning og statlig Planretningslinje om støy T-1442/2016*)
Planforslaget ivaretar statlige miljømål godt gjennom regulering til naturformål og bestemmelser om begrensning av terrenginngrep og bevaring av eksisterende økologisk mangfold. Det er ikke planlagt støyende virksomhet innenfor planområdet.
52. Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser
Planforslaget vurderes ikke å ha negativ konsekvens for jordressurser.
53. Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo
Det reguleres maksimalt 4 hytter med behov for vann og avløp. Det er i planarbeidet konkludert med at eksisterende strømforsyning har god nok kapasitet generelt sett, men tiltak kan utløse noe behov for oppgraderingsinvesteringer.
54. Konsekvenser for næringsinteresser
Det er regulert bare 4 hytter så planforslag vurderes ikke å ha vesentlig virkning på næringsinteresser. Det kan bidra noe til økt lokal aktivitet.
55. Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, vind, flom og skred (*statlige miljømål*)
Planlagt tiltak vurderes ikke som sårbart i forhold til klimaendringer og vil heller ikke påvirke andre funksjoner negativt i så henseende.
56. Vannmiljø (*statlige miljømål, Vannforskriften*)
Planlagt tiltak vil kreve nytt avløpsanlegg som må etableres forskriftmessig. Utover dette vil ikke tiltak gi vesentlige utslipp til vannmiljø.
57. Anleggsperioden (*trafikk inkl. støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt*)
Eventuelle negative virkninger av anleggsfase er planlagt begrenset ved at VA-trasé også brukes som anleggsvei. Nærhet til sjø og bekk krever at utførende under anleggsarbeid også vektlegger gode rutiner og ryddig anleggsområde for å unngå unødige utslipp også i denne fase. Det er stilt krav om marksikringsplan som også skal gjelde anleggsfase før igangsettingstillatelse gis for alle tiltak innenfor planområdet. Riggområde bør ligge enten på område for septik ved start VA-trasé eller på parkeringsareal.

Planlagt gjennomføring

58. Tidsplan

- Planforslag sendt Vega kommune 06.07.2021
- Tilbakemeldinger fra Vega kommune ultimo mottatt august 2021
- Planforslaget oppdateres iht. kommunens tilbakemeldinger og legges frem for formannskapet i møte medio november 2021
- Kommunestyremøte medio desember 2021
- Førstegangsbehandling og offentlig ettersyn medio desember – 12 uker til uke 10 2022
- Eventuelle merknader etter offentlig ettersyn behandles
- Andregangsbehandling: Revidert planforslag sendes Vega kommune som legger det frem for kommunestyret som fatter endelig vedtak. Antatt mars/april 2022

59. Økonomiske konsekvenser for Vega kommune

Eventuelle tiltak for tilrettelegging for brann og redning/slokkeberedskap for hytter.
Eventuell utvidelse av kapasitet trafo + vannforsyning.
Vinterdrift på atkomstvei/Sundsvollveien.

60. Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Tiltakene i planen skal i første omgang gjennomføres av tiltakshaver som skal etablere alt av infrastruktur og gangveier/atkomster samt egen hytte. Øvrige hyttetomter vil opparbeides av fremtidige kjøpere. Gjennomførbarhet vurderes som god.

Realisering av planen forutsetter infrastruktur over naboeiendom og dette er avklart mellom tiltakshaver og eier av naboeiendom som også var med på befaring med plankonsulent 21.04.2021.

Planprosess og innkomne innspill

61. Planoppstart, medvirkningsprosess

Oppstart planarbeid ble varslet 16.03.2021 med brev til berørte parter, annonse i Brønnøysund avis og på kommunens nettsider. I tillegg inviterte tiltakshaver til befaring på tomte 21.04.2021 med bonden som slår den dyrka marka og tilgrensende naboer. Infrastruktur fra nord ble da gjennomgått og befart med eier av eiendom som denne vil krysse, tiltakshaver og plankonsulent til stede. 20.04 ble det gjennomført befaring med Vega kommune ved teknisk sjef Anders Karlsson og jordbrukssjef Ove Horpestad.

62. Sammendrag av merknader med kommentarer (kan også være eget vedlegg dersom det er mange innspill). Tabell under viser innkomne merknader og oppsummerer plankonsulents vurdering.

Avsender	Dato	Merknad	Plankonsulents vurdering
Nordland Fylkeskommune ved/Una Sjørbotten og Silje Charlotta Wästlund	13.04.2021	1. Ber om at Fylkesplan Nordland tas hensyn til især kap. 83 og 8.6 2. Kulturminner – det må tas hensyn til at tiltak ligger i buffersone for verdensarvområdet Planlagt tiltak er etter Nordland fylkeskommunes vurdering ikke i konflikt med verneverdige kulturminner 3. Jordvern: bevaring av dyrka mark er vektlagt i fylkesplan 4. Landskap: virkning på landskapet bør vurderes i utarbeidelse av planforslag. Planområdet er kartlagt som del av et kystslettelandskap med stor verdi. 5. Klimahensyn: Eksisterende bekk med randvegetasjon bør bevares. Det er registrert mulighet for marin leire innenfor planområdet. Dette bør sjekkes mot tiltak i utarbeidelse av planforslag. 6. Konsekvensutredning: Nordland Fylkeskommune ønsker at kommunen synliggjør sin begrunnelse for at tiltak ikke utløser krav om konsekvensutredning. Fylkeskommunen viser til størrelse på mer enn 15 dekar. 7. Medvirkning: Nordland fylkeskommune ber om tydeliggjøring av hvordan krav om medvirkning er fulgt opp. 8. Konstaterer at referat fra oppstartsmøte skal følge saken og at det vil virke klargjørende. 9. Nordland Fylkeskommune tilbyr kvalitetssikring av planer og publisering i Nordlandatlas og ber om at kommunen og planlegger benytter seg av tjenesten. 10. Generelle kommentarer: - FNs bærekraftsmål legges til grunn - Nasjonal politikk pålegger kommunen å legge til rette for alle grupper. - Hensynta fremtidige klimaendringer, bidra til reduksjon av energibehov og utslipp av klimagasser. Alternative energikilder bør alltid vurderes. - Ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningsloven § 1-1.	1. Plankonsulenten vurderer at planlagt tiltak er i samsvar med hensyn til fylkesplan. 2. Planbestemmelser krever skånsom terrengbehandling og stiller presise krav til byggeskikk samt bevaring av vegetasjon inkludert områder med kystlynghei. 3. Det er gjennomført befarig med bonden som slår dyrka mark for å avklare behov og verdi. Noe dyrka mark er avsatt til parkering for å kunne bevare mest mulig av ubebygd naturlandskap og kystlynghei. Bygging av parkering vil også utbedre drenering av dyrka mark som i dag er så våt at det er vanskelig å slå der og avlingen ikke så god. 4. Det er utarbeidet 3D enkel modell med stort landskapsutsnitt og analysert virkning av volumer og bebyggelse som er foreslått. Se vedlagte Illustrasjonsplan og 3D bilder. Arkitekt har vært med i utarbeidelse av skisseprosjekt for å bidra til avklaringer rundt byggeskikk. 5. Eksisterende bekk med randvegetasjon bevares. Det er ikke planlagt bebyggelse innenfor område der det er mulighet for marin leire. Dette er bare registrert i området for dyrka mark. Ved etablering av parkering bør grunnforholdene sjekkes nærmere og opparbeidelse må sikre at ikke grunnen belastes mer enn tilrådelig. 6. H34 som er planlagt for hytter er på ca 17 dekar og foreslått tiltak er i samsvar med overordnet plan. Kommunen er enig med plankonsulent i at det derfor ikke utløses krav om konsekvensutredning både av hensyn til størrelse på tiltaksområde og at tiltak ikke kan sies å ha vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Se vedlagt referat fra oppstartsmøte og planinitiativ. Kommunen ber likevel plankonsulent om å tydeliggjøre forhold til verdensarvområde i videre planprosess. Det bør også gjøres en enkel vurdering av mulig støy fra skytebane. 7. Beskrevet i planbeskrivelse over. 8. Tas til etterretning

		- Vi viser til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for hvordan offentlige beslutninger skal tas, jf. naturmangfoldloven §§ 8 – 12. - Vi viser til vannforskriften § 12, og ber kommunen legge opp til en arealforvaltning som sikrer god vannkvalitet.	9. Tas til etterretning 10. Tas til etterretning
Statsforvalteren v/Toril Austvik	19.04.2021	Ber om at hyttetomtene er i samsvar med avsatt område H34. Statsforvalteren forutsettes av den fulldyrka jorda ikke blir berørt av utbyggingen.	Det er gjennomført befarings med bonden som slår leier og slår dyrka mark for å avklare behov og verdi. Foreslått parkering for hytter er i randsone av dyrka jord og ville disponere noe av dette. Dette for å kunne bevare mest mulig vegetasjon og naturlandskap med kystlynghei. Bygging av parkering vil også utbedre drenering av dyrka mark som i dag er så våt at det er vanskelig å slå der og avlingen ikke så god. Iht. avklaring på befarings med bonden som sår der nåe ble dette sett som en god løsning. Alternativt ville atkomstvei kunne avskjære jord og sammenheng i dyrka mark lenger vest i planområde.
Sametinget v/Andreas Stångberg og Bjørn Berg	08.04.2021	Etter vår vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planforslaget. Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.	Tas til etterretning.

Vedlegg:

Referat oppstartsmøte

Plan-initiativ

Kopi av kunngjøring og kunngjøringsbrev

Merknader mottatt etter varsel om oppstart i sin helhet

ROS analyse

Illustrasjonsplan

Sist endret 20.10.2021