



RØDØY KOMMUNE

Jfr. adresseliste

Teknisk etat

8185 VÅGAHOLMEN

Telefon 750 98000

Telefax 750 98001

E-post: teknisk.etat@rodoy.kommune.no

www.rodoy.kommune.no

Deres ref.:

Vår ref./

J.nr.:211/2017/KH

Dato: 28.04.2017

saksbeh.: Kjetil Hansen

VARSEL OM OPPSTART AV ARBEIDE MED REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE PÅ GNR. 34 I JEKTVIK, RØDØY KOMMUNE.

Kommunestyret i Rødøy har i møte den 09.11.2016 under sak 070/2016 vedtatt at det skal startes opp arbeid med utarbeidelse av reguleringsplan(detaljregulering) for et område på gnr. 34 i Jektvik, Rødøy kommune.

Vedlagte kartutsnitt i M = 1 : 7500 viser antatt avgrensning for reguleringen.

Med henvisning til Plan- og bygningslovens § 12-8, varsles det herved om det igangsatte reguleringsarbeidet.

Oppstart av planarbeidet blir også kunngjort i Avisa Nordland og på kommunens nettside www.rodoy.kommune.no.

Aktører/formål med planen.

Rødøy kommune er initiativtaker til planarbeidet, og arbeidet med å utarbeide reguleringsplanen blir koordinert av Rødøy kommune v/Teknisk etat, og det leies inn kvalifisert firma til å utarbeide plandokumenter etc.

Formålet med planarbeidet er utvidelse av eksisterende boligområde i Jektvik, slik at kommunen skal kunne være i stand til å tilby byggeklare boligtomter i området.

Det nye området som skal erverves av kommunen og tas i bruk til boliger, er grensende opp mot eksisterende boligområde, og er beliggende i umiddelbar nærhet til eksisterende skole, barnehage, nærbutikk etc.

Det er slik sett et område som er egnet til fremtidige boliger, med sin sentrale beliggenhet.

Det er inngått intensjonsavtale med grunneier for erverv av arealet.

De nye boligtomtene vil ha gangavstand til nærmiljøanlegg etc. beliggende ved Jektvik skole.

Forhold til overordnet plan.

Av det aktuelle området i Jektvik på totalt ca. 50 daa, er ca. halvparten satt av til utbyggingsformål(industriområde) i kommunedelplan for Jektvik, mens den andre halvparten er

avsatt til LNF-sone B, der det etter nærmere vurdering er tillatt med spredt utbygging til bolig, fritids- og ervervsbebyggelse, med krav om utarbeidelse av reguleringsplan (jfr. bestemmelsene i kommunedelplanen).

Når det gjelder den delen av området som i kommunedelplanen fra 1995 er avsatt til industriformål, så er det i dag på det rene at området ikke er aktuelt til dette, i forhold til grunnundersøkelser og vurderinger i området, som kommunen gjorde i 2001.

Til dette er terrenget langs sjøen for bratt, samt at det er noe dårlig grunnforhold i fjæresone, som gjør det uaktuelt med større utfyllinger for etableringer (som i så fall ville vært nødvendig for å få etablert lavereliggende areal langs sjøen til industriformål).

Arealet kan imidlertid benyttes til fremføring av veg til boligområde.

Det vises til vedlagte utsnitt av kommunedelplankartet.

Bestemmelsene i kommunedelplan for Jektvik sier følgende vedr. utbygging innenfor LNF-sone B:

I disse områdene kan spredt boligbebyggelse, ervervsbebyggelse og fritidsbebyggelse finne sted. Bebyggelsen må ikke komme i konflikt med landbruks-, vannforsynings-, natur-, friluft-, kulturvern- og reindriftsinteresser.

Videre:

I områder hvor det planlegges opparbeidet en gruppe på minst 2 boliger eller 2 fritidsboliger innenfor LNF-sone B-områder, kan arbeid, tiltak eller fradeling til slikt formål ikke finne sted før området inngår i bebyggelsesplan eller reguleringsplan.

Vurdering i forhold til forskrift om konsekvensutredning.

Risiko og sårbarhet

Generell sjekkliste for risiko- og sårbarhet er gjennomgått og fylt ut, se vedlegg.

Det knytter seg ikke spesiell risiko til området.

Det er et parti med noe dårlig grunnforhold i fjæresone der adkomstveg inn i området må gå, og kommunen har derfor engasjert firmaet Rambøll A/S til å utføre grunnboringer i området, og vedlagt er rapport fra disse grunnundersøkelsene.

Firmaet konkluderer med at det vil være mulig å føre frem adkomstveg over fjæresonen såfremt det gjennomføres spesielle tiltak med fylling i etapper, og utlegging av støttefylling etc.

Se vedlagte utredning og plan for vegbyggingen utarbeidet av firmaet Rambøll A/S.

Naturmangfold

Ifølge naturbase.no og kommunens biologisk-mangfold-kartlegging, er det ikke spesielle naturverdier innenfor området som tiltaket kan komme i konflikt med.

Friluftsliv/strandsone

I forhold til den kunnskap kommunen har, knytter det seg ikke spesielle friluftsinnteresser til det forholdsvis begrensede området som planlegges til boligformål.

I naturbase.no inngår det aktuelle området i et større område benevnt «skolhåjen», som kartlagt friluftslivsområde.

Kommunen har ikke vært med å melde inn dette området, og det fremstår som om området er avmerket en god del større enn det som er attraktivt/aktuelt for slik bruk, da dette helst dreier

seg om de høyereliggende områdene over det som planlegges til boligområde.

Strandsonen innenfor det området som planlegges til boliger er også kupert og ikke spesielt attraktiv for allmennheten.

Det er et mer attraktivt område i strandsonen 200-300 meter lenger øst, i «Høggvika». Her er oppført gapahuk, og dette området er en del i bruk av lokalbefolkningen til turer og friluftsliv. Dette området i Høggvika er også registrert i naturbase.no som kartlagt friluftslivsområde.

Vegbygging inn i det aktuelle området for ny boligbebyggelse, vil også gjøre friluftsområdet i Høggvika mer tilgjengelig for lokalbefolkningen, da en vil få vegforbindelse inn i området fra sentrum av Jektvik, samtidig som området i Høggvika vil være beliggende et godt stykke lengre øst, og slik sett ikke anses å bli berørt av det nye boligområdet.

Området i Høggvika vil ellers være godt tilgjengelig for beboerne i det nye boligområdet.

Reindrift

I forhold til gjeldende reindriftskart, er det ingen flytteleier etc. innenfor det aktuelle området. Området er ellers beliggende tett inntil eksisterende boligbebyggelse i Jektvik, inneklemt mellom riksveg og sjøen, og anses ikke for spesielt egnet eller viktig for reindrift, generelt sett.

Kulturminner etc.

Ifølge søk i databasen Askeladden, er det ikke kjente kulturminner innenfor området.

Utforming av området

Kommunen har foretatt stikking og oppmåling innenfor området, for vurdering av fremføring av adkomstveg, samt plassering av boligtomter, og på vedlagte ortofoto i M = 1 : 2500 datert 16.09.16, er aktuell veglinje samt plassering av tomter inntegnet(14 stk. tomter).

Vedlagt er også oversiktskart over området i M = 1 : 7500, og detaljplan for adkomstveg i M = 1 : 500.

Vedlagt er også lengdeprofil for adkomstveg inn i området, datert 21.09.16.

Ifølge oppmåling og stikking vil vegtracéen få en maks stigning på ca. 11 %.

Disponeringen av området, og utnyttelsen, er således pr. i dag detaljprosjektert og avklart.

Tomtene – slik de en inntegnet på ortofoto datert 16.09.16 - vil få en forholdsvis attraktiv og solrik beliggenhet.

Samtidig vil det være rikelige arealer til friluftsmål etc. sør og øst for det aktuelle området som planlegges til område for boliger.

Oppsummering

På bakgrunn av ovennevnte vurderinger, den kunnskap en har om området, det faktum at store deler av området er avsatt til utbyggingsformål i overordnet plan, samt er beliggende i umiddelbar nærhet til eksisterende boligområde, vurderer kommunen det slik at dette aktuelle forslaget til reguleringsplan ikke faller inn under kriteriene i § 4 i *Forskrift om konsekvensutredninger*, i forhold til *vesentlige virkninger for miljø, naturressurser og samfunn*.

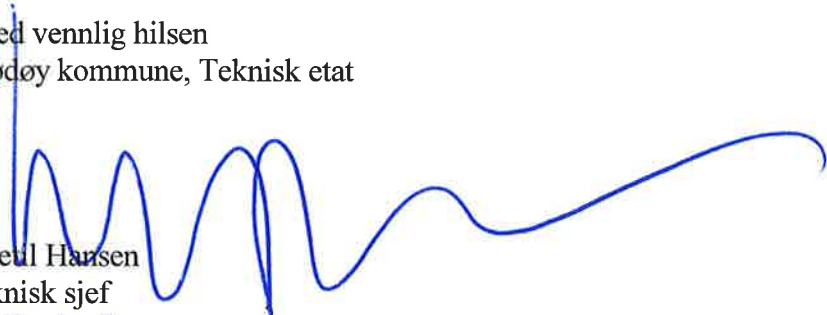
Tiltaket anses med visning til ovennevnte heller ikke å komme inn under § 2 i forskriften.

Dvs. at kommunen ikke anser det som påkrevet å gjennomføre konsekvensutredning for tiltaket.

Evt. merknader/innspill til planarbeidet må være skriftlige, og sendes: Rødøy kommune, Teknisk etat, 8185 Vågaholmen, evt. e-post: teknisk.etat@rodoy.kommune.no, **innen 26.05.2017.**

Evt. spørsmål kan rettes til: Rødøy kommune, Teknisk etat v/ Kjetil Hansen, tlf. 750 98032, evt. mail: teknisk.etat@rodoy.kommune.no.

Med vennlig hilsen
Rødøy kommune, Teknisk etat



Kjetil Hansen
teknisk sjef
kh@rodoy.kommune.no
750 98032

- Vedlegg :
- Adresseliste.
 - Oversiktskart/ortofoto, Jektvik, M = 1 : 7500, datert 22.09.16.
 - Oversiktsplan/ortofoto, boligområde Jektvik, M = 1 : 2500, datert 16.09.16.
 - Detaljplan/ortofoto, veg til boligomr. Jektvik, M = 1 : 500, datert 22.09.16.
 - Utsnitt av kommunedelplan for Jektvik, M = 1 : 7000.
 - Sjekkliste for risiko og sårbarhet, Reguleringsplan for boligområde Jektvik, datert 27.04.17.
 - Rambøll A/S; datarapport fra grunnundersøkelser, datert 06.08.2015(ligger på kommunens nettside www.rodoy.kommune.no).
 - Rambøll A/S; notat – veg Jektvik – geoteknisk vurdering for reguleringsplan, datert 30.09.2015(ligger på kommunens nettside www.rodoy.kommune.no).
 - Lengdeprofil for veg til boligområde Jektvik, datert 21.09.16.