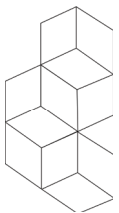


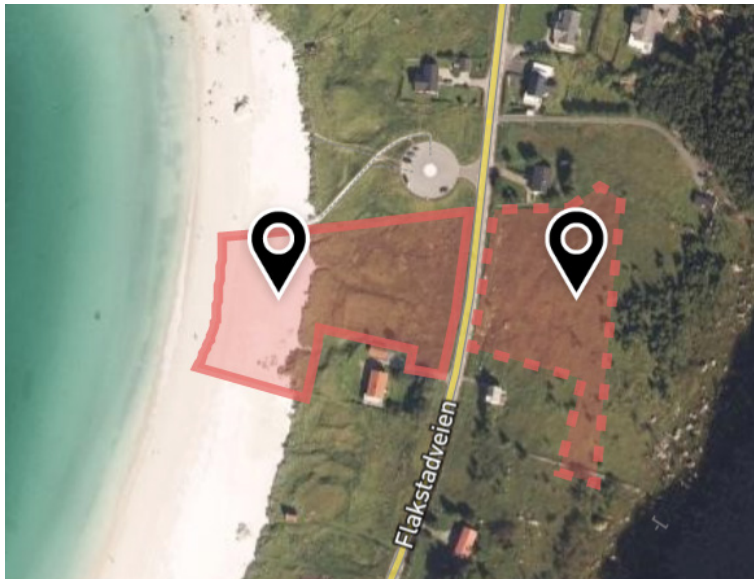
TOMTEANALYSE

RAMBERG

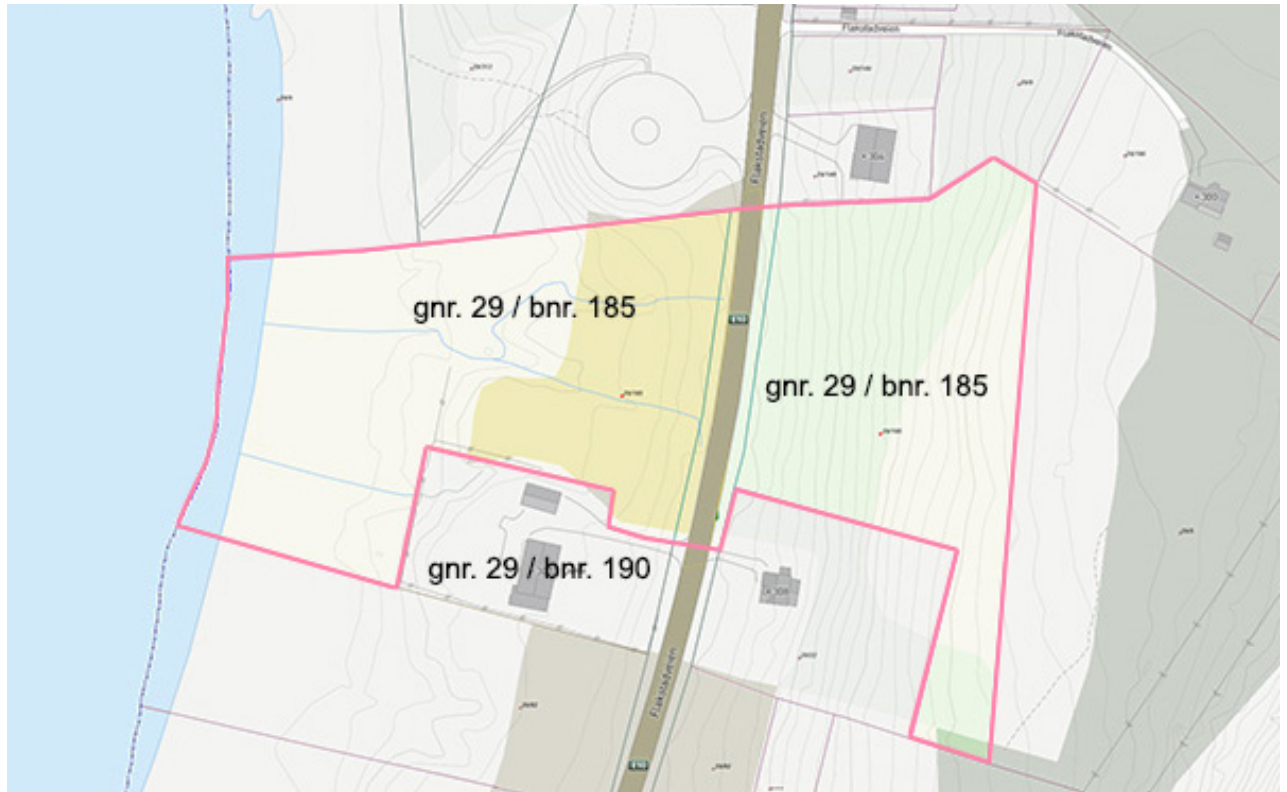


STUDIO HOV

EIENDOM



RAMBERG, FLAKSTAD KOMMUNE
GNR/BNR : 29 / 185



OMRÅDEPLAN FOR RAMBERG:

- Status: Bestemmelser angitt med dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning 10.03.20. Plankart datert 04.11.2019.

AKTUELLE FORMÅL:

Sjøsidan: Boligformål (B14) og Naturområde (GN3)

Fjellsiden er tatt ut av planavgrensningen ihht siste revisjon av plankartet. (Hele tomten er tillatt utnyttet til bolig ihht. innvilget dispensasjon)

AKTUELLE BESTEMMELSER (sjøsidan):

- Boligformål (B14):

Det tillates begrenset næringsvirksomhet som ikke generer vesentlige ulemper mhp. trafikk, støy eller forurensning.

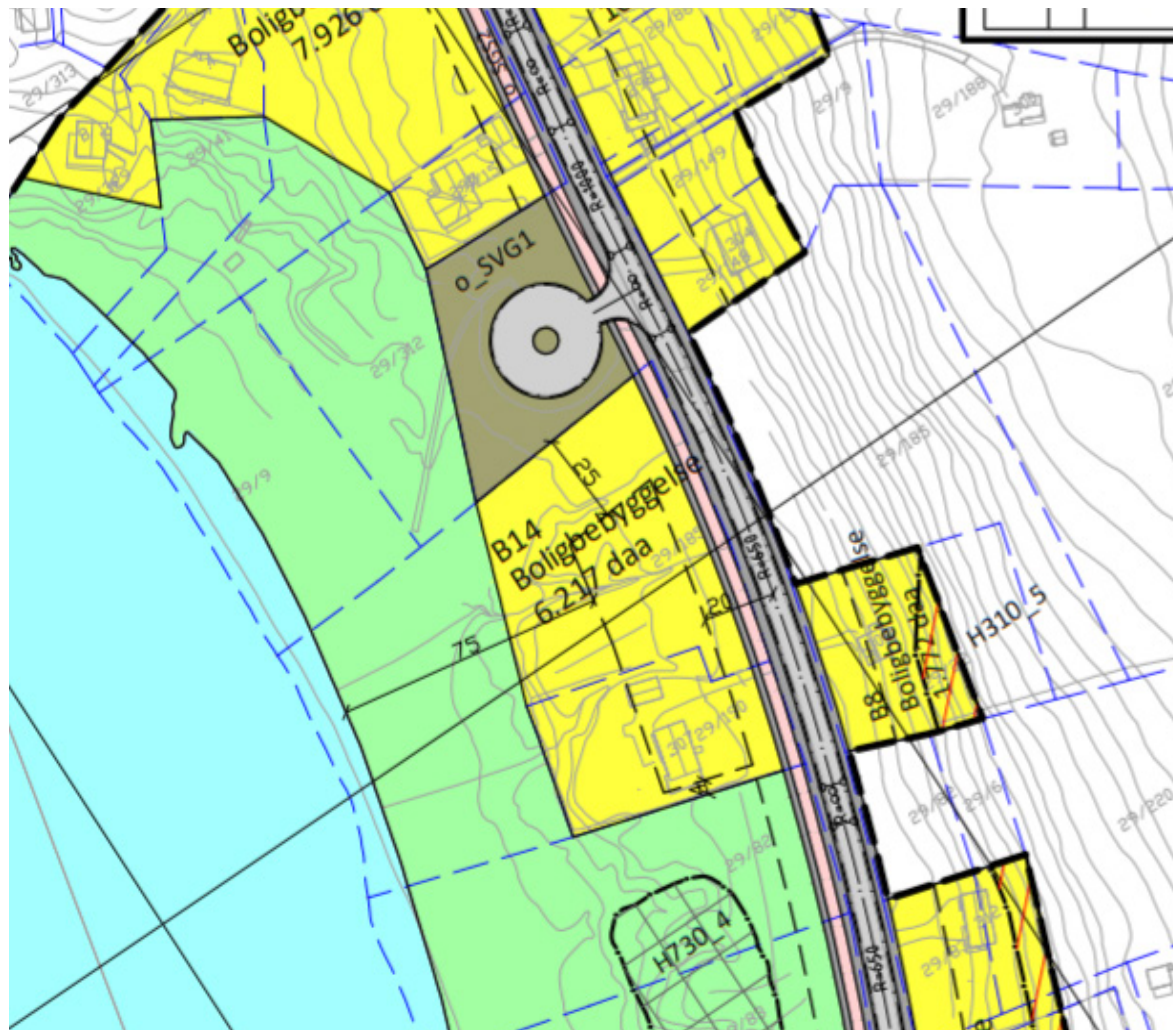
For hver frittstående bolig tillates maks 275 m² BYA inklusive garasje/carport. (Ved feltutbygging/ferleilighetsbygg tillates % BYA = 40 % for feltet i sin helhet)

- Naturformål (GN3):

Det kan ikke oppføres nye bygninger i tilknytning til boligene (eksisterende) utover mindre påbygg eller frittstående garasjer på 50 kvm.

BYGGEGRENSE STORMFLO:

Nederste tillatte kotenivå for industribygninger, veier og terrengtiltak til 3,0m og for boliger til 3,5m.



DETALJPLANER: REGULERING- SPLANER

- REGULERINGSPLAN FOR Gang- og sykkelvei langs E10 nordover fra Ramberg sentrum, vedtatt 16.06.2009. Tomten GNR/BNR: 29/185 plasserer seg på begge sider av denne veien.

PLANARBEID I NÆRHETEN:

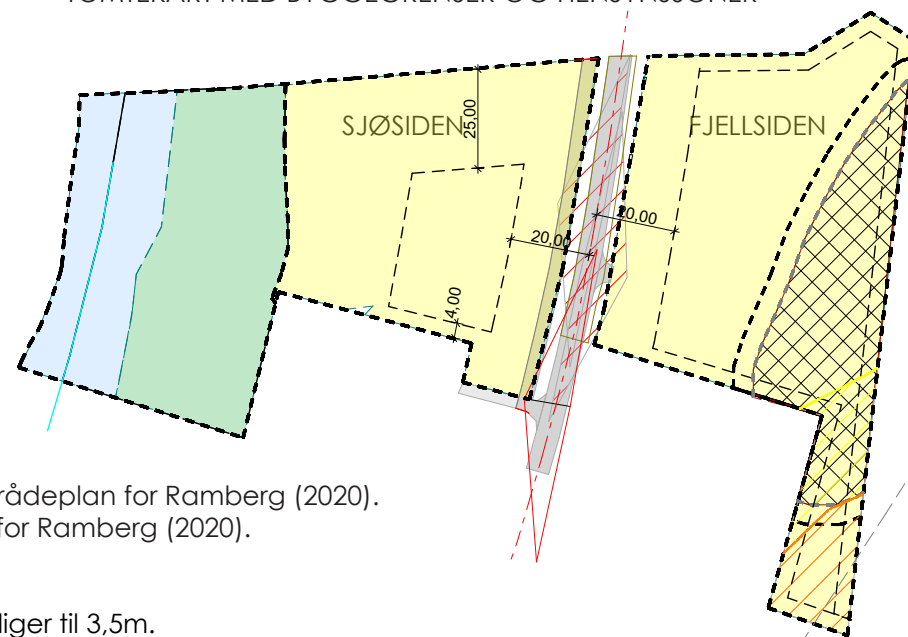
- Statens vegvesen har våren 2017 varslet oppstart av reguleringsarbeid for områdene Spengerleira og Flakstadpollen som rassikringstiltak.

- Det er under utarbeiding en VVA-plan (vann, avløp og overvann) for Flakstad kommune 2018-2028 (forslag til planprogram utlagt hos Flakstad kommune). Planen skal ha status som kommuneplan og sikre velfungerende og trygge systemer for drikkevannskvalitet og forsyning, samt velfungerende og miljøriktig avløpssystem og overvannshåndtering.



RESTRIKSJONER

TOMTEKART MED BYGGEGRENSER OG HENSYNSSONER



BYGGEGRENSE HØYSPENTLREDNINGER (Fjellsiden)
Minimums avstand fra høyspentledning til nye boliger er 30 meter.

STØYSONER: Ingen støysonekart funnet for området. Antas støyutfordring fra E10.

BYGGEGRENSE VEI

Byggegrense langs riksvei (Flakstadveien (EV10)) er satt til 20 meter fra senterlinje i områdeplan for Ramberg (2020).
Byggegrense fra utsikts/parkeringsplass for sjøsiden er satt til 25 m i områdeplan for Ramberg (2020).

FLOMGRENSE (Sjøsiden):

Nederste tillatte kotenivå for industribygninger, veier og terrengtiltak til 3,0m og for boliger til 3,5m.
Byggegrense fra sjø er satt til 75m i områdeplan for Ramberg (siste revisjon febr.2020)

SIKRINGSSONE MOT SKRED (Fjellsiden)

Skredsonerkart fra NVE (foreløpig, datert 22.01.20) oppgir at tomtens sør-østlige del havner innenfor hhv. oransje og gul skredsoner.

Sikkerhetsklasse S2 - oransje - middels konsekvens - årlig sannsynlighet for skred 1/1000

Sikkerhetsklasse S3 -gul - stor konsekvens - årlig sannsynlighet for skred 1/5000

Fra kommunedelplanen:

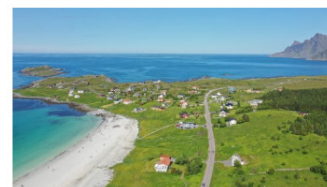
- SKREDGRENSE 300 (Blå/lilla skredsoner) : Garasjer, naust e.l. kan bygges. Større ombygging bør unngås.
- SKREDGRENSE 1000 (Grønn skredsoner) : Etablering av våningshus bør unngås. Garasjer, naust e.l. kan bygges.

BÅNDLEGGING ETTER KULTURMINNELOVEN (Fjellsiden)

H730_N38 : Kulturminneområde 74790 (Automatisk fredet), Flakstad kommune.

Ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller inngrep som på kort eller lang sikt kan redusere opplevelsesverdien eller kulturminnet i seg selv.

(Det er tatt kontakt med Nordland Fylkeskommune ang. avklaring mhp vei gjennom området. Tiltaket vil kreve befaring før endelig uttalelse kan gis)



OMRÅDEANALYSE

LANDSKAP

Landskapet er typisk bratt, alpint Lofoten-fjellterreng. Den ca 1 km lange Rambergstranda setter et tydelig preg på Ramberg. Landskapet er preget av åpent beiteland med generelt lav vegetasjon og lite skog. Enkelte områder med lauvskog (i hovedsak selvgrodd bjørk) og avgrensede felt med plantet granskog (sitkagran).

Det er ingen vernede naturtyper på land i området, men generelt er store deler av sjøområdene rundt Ramberg, samt landområder nord og sør for tettstedet listet med spesielle naturkvaliteter. Rambergstranda er et svært viktig friluftsområde og i tillegg brukes hele fjæresonen som rekreasjonsområder, med langsgående stier. Det er etablert et stoppunkt og utsiktspunkt nord på Rambergstranda, som plasserer seg nord for tomten på strandsiden.

KLIMA

Ramberg ligger åpent for vinder fra nord, vest og sør, og er godt soleksponert fra tidlig formiddag til midnatt. Klimaet er typisk Lofoten-kystklima med moderat nedbør og snø, og årsmiddeltemperatur med milde vintre og kjølige somre.

VEG OG TRAFIKKFORHOLD

E10 går gjennom eiendommen (og deler den i to; fjellsiden og sjøsiden) og utgjør en vesentlig sikkerhetsbelastning på stedet. E10 er en trafikkert gjennomfartsvei med hastighet 60km/t. Årsdøgntrafikken målt langs E10 fra Leknes til Moskenes varierer fra 900 - 1600, og var per 2018 ca. dobbelt så stor i juli som i januar. Reguleringsplan for ny gang- og sykkelvei langs Flakstadveien vil gi økt trafiksikkerhet for gående og syklende i området.

STØY

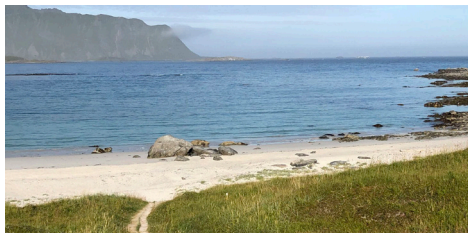
Det er i dag moderat trafikkstøy knyttet til stamvei gjennom Ramberg; Flakstadveien (E10). Veien har hastighet 60km/t og varierende ÅDT fra 600-1600 (KVU-E10)

RISIKO OG SÅRBARHET (miljø)

Ramberg omfattes av store skredsoner som legger vesentlige begrensninger på utbygging- og muligheter. Skredsonkart fra 2020 er lagt til grunn i tomteanalysen.



STRANDSIDEN

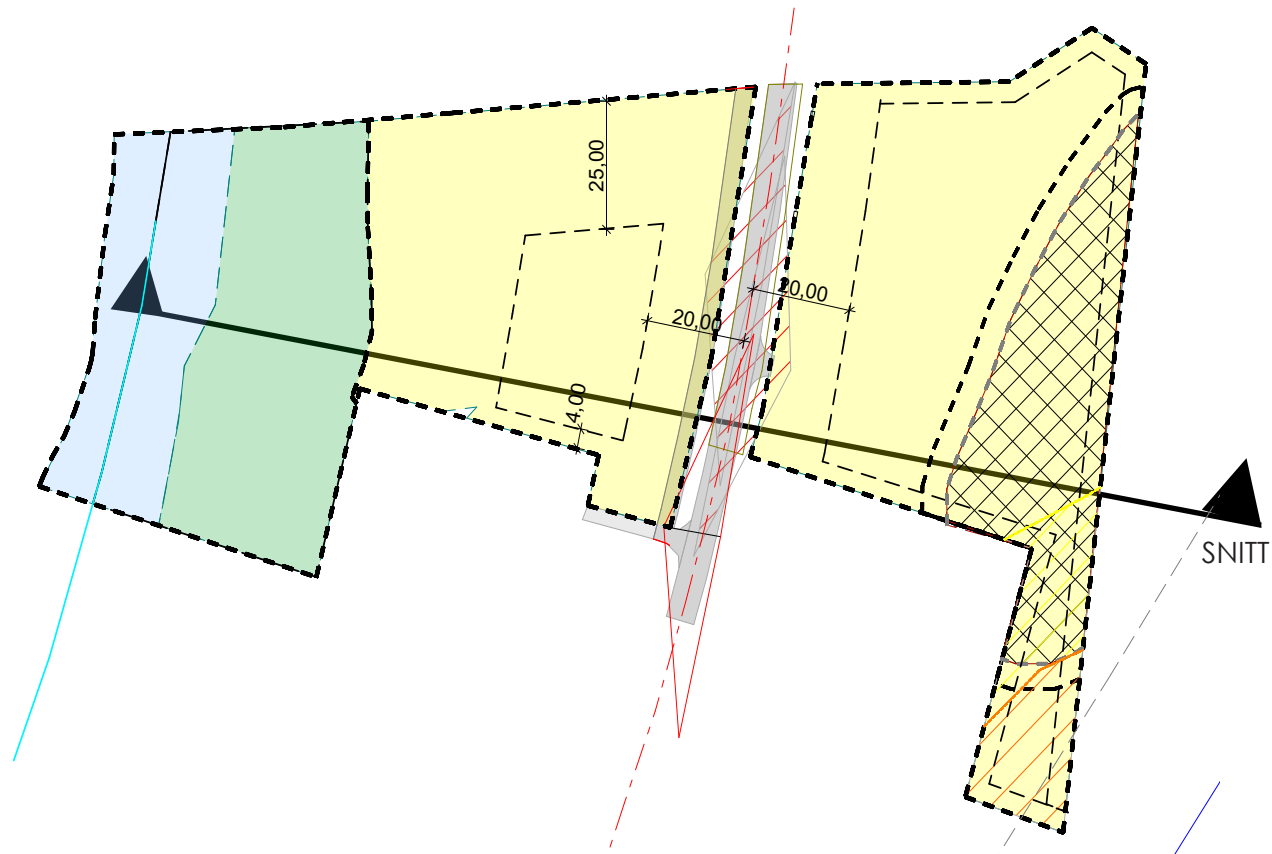


FJELLSIDEN



UTSIKT FRA FJELLSIDEN

TOMTEANALYSE

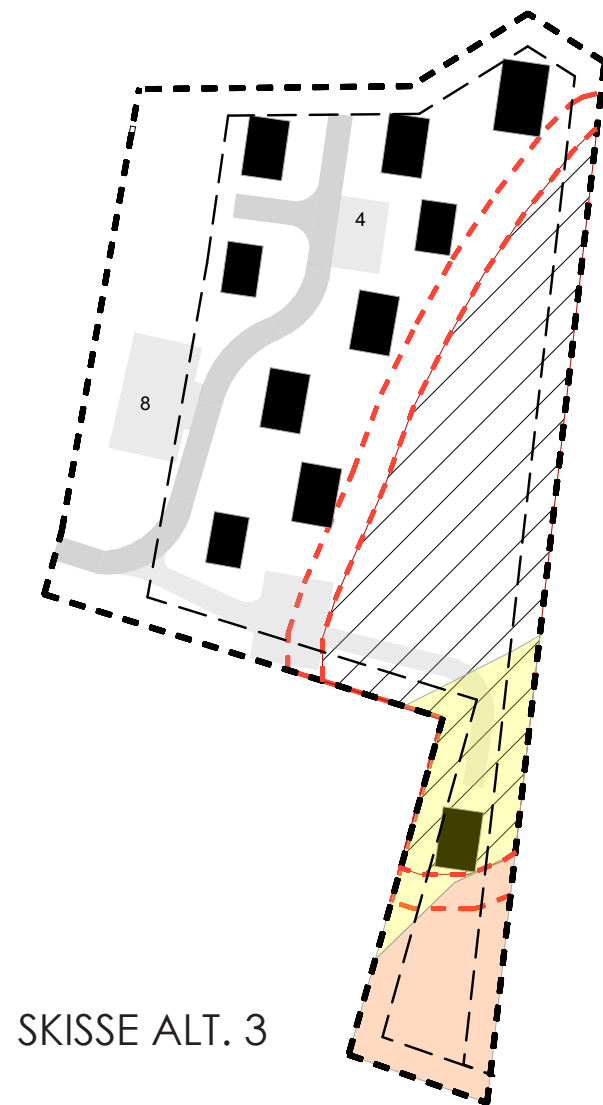
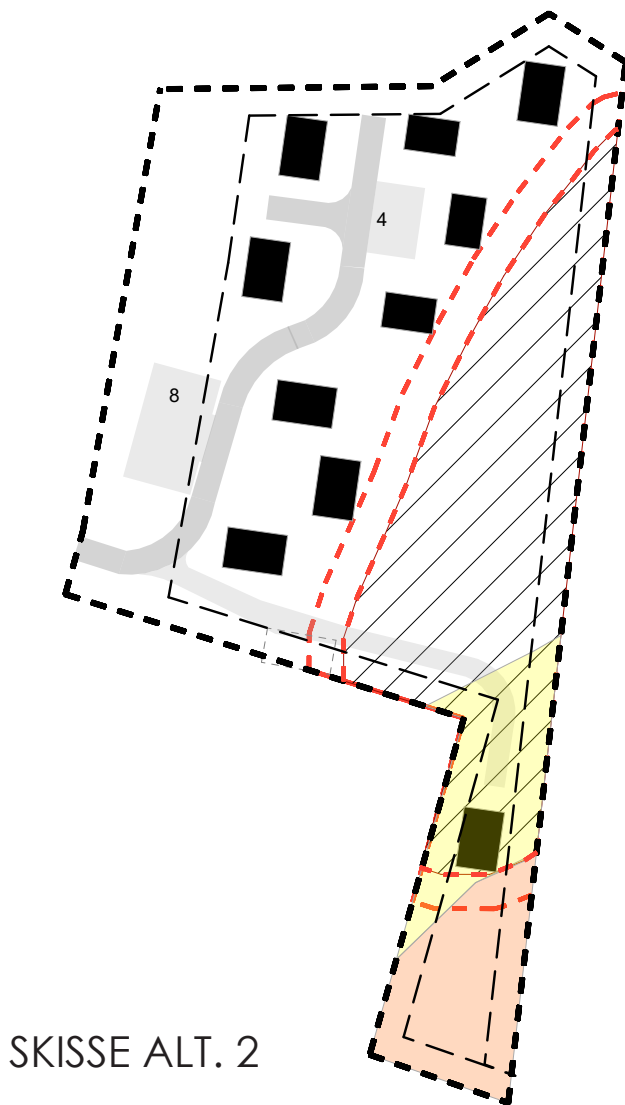
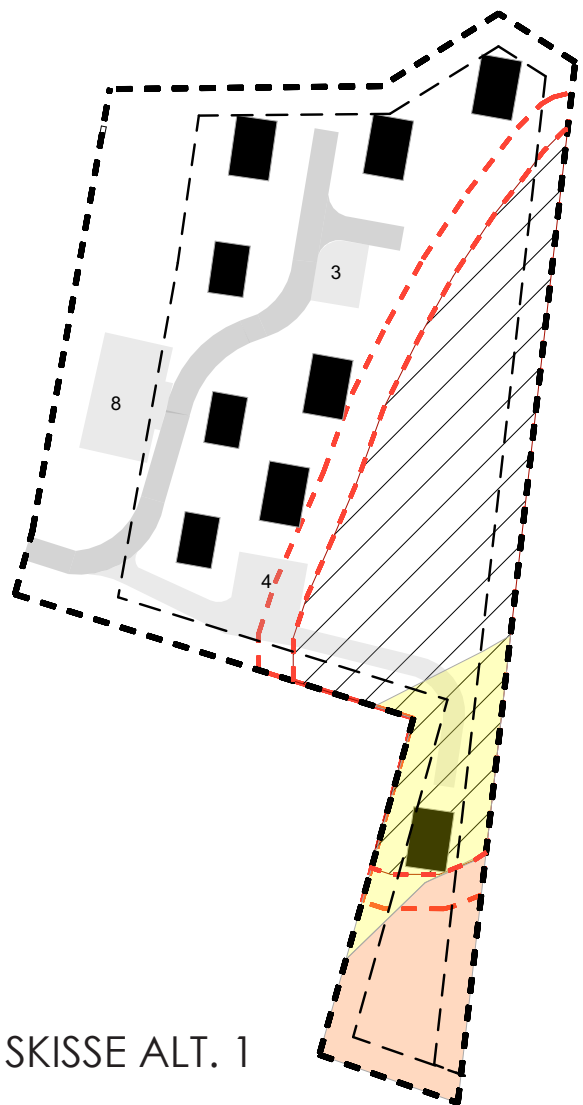


E10



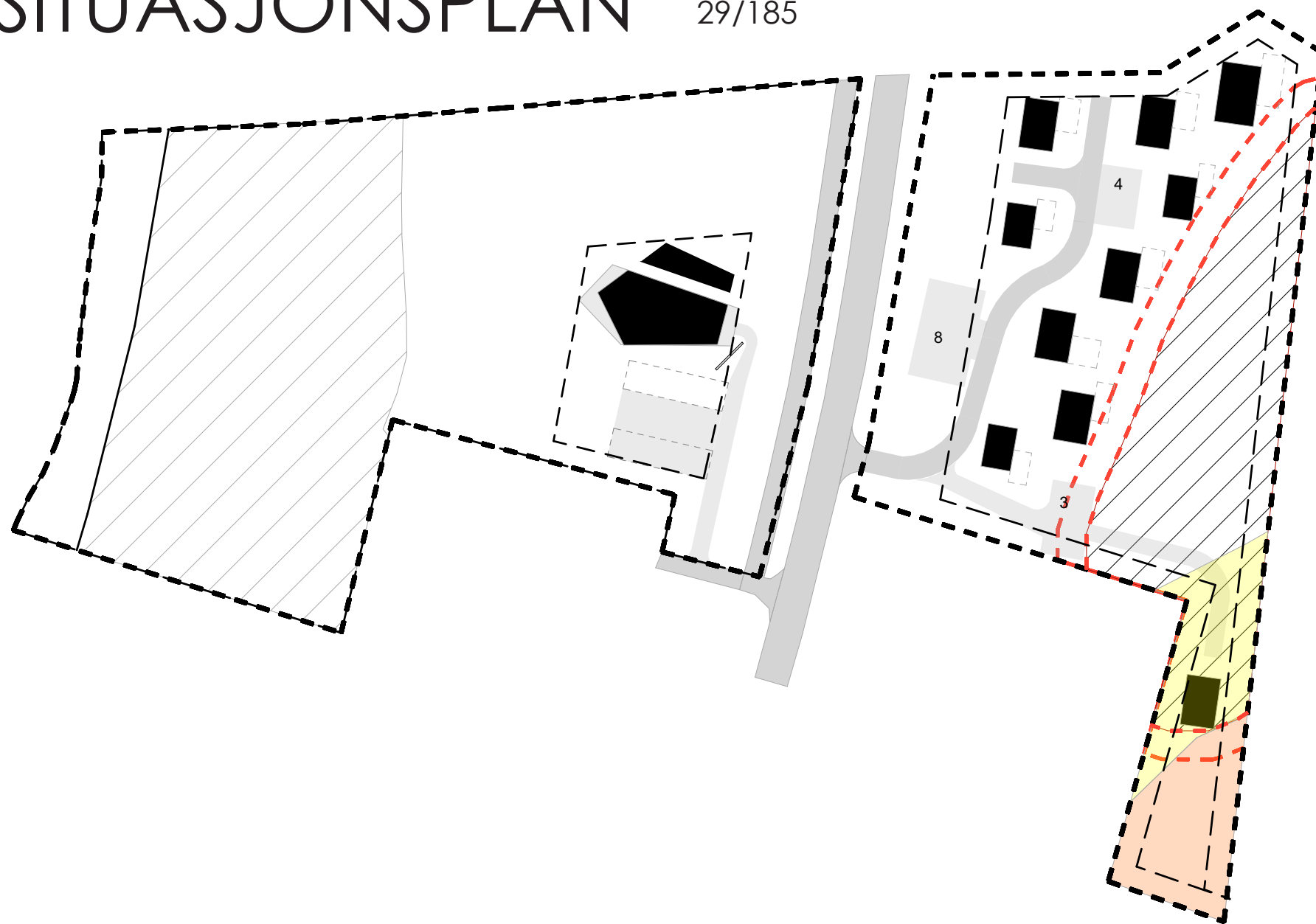
SITUASJONSPLAN

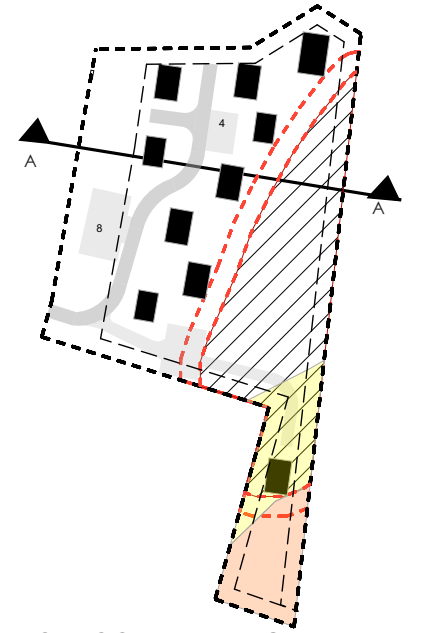
FJELLSIDEN; SKISSER AV PLANALTERNATIVER



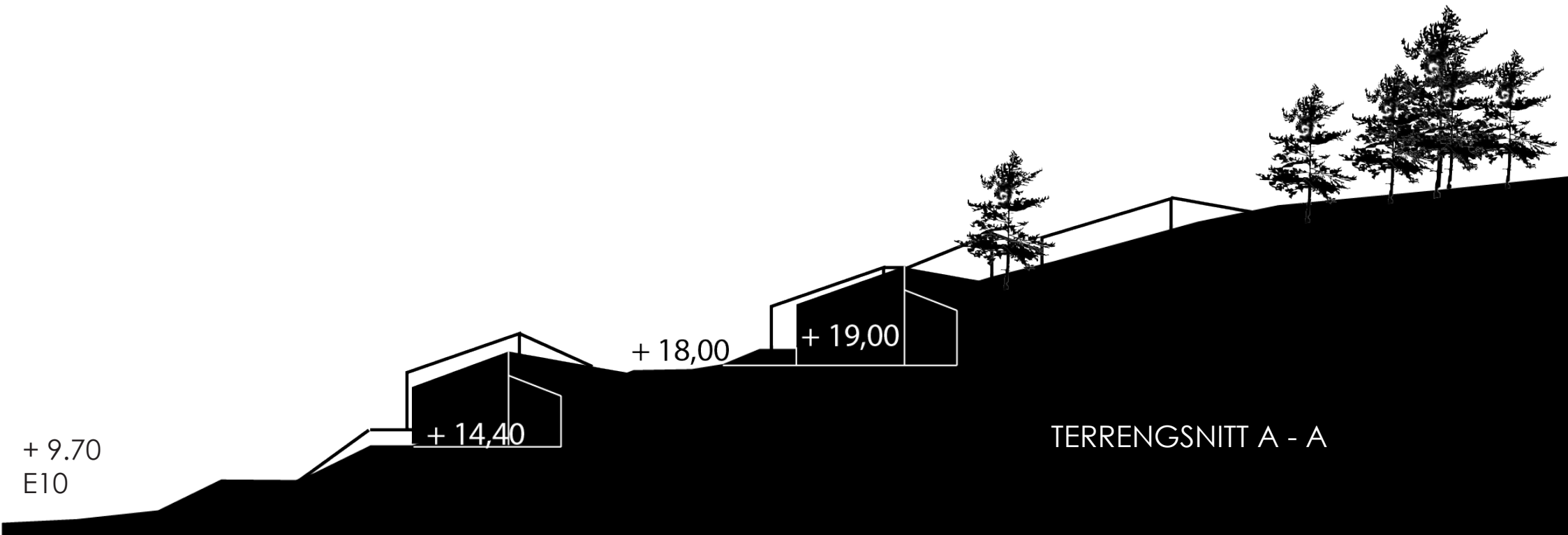
SITUASJONSPLAN

29/185





SKISSE ALT. 3



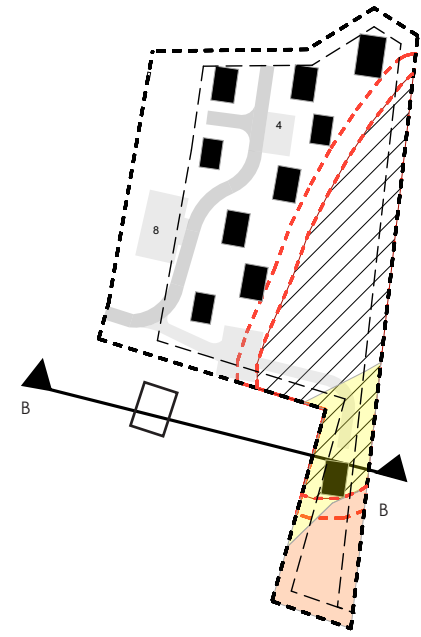
+ 9.70
E10

+ 14,40

+ 18,00

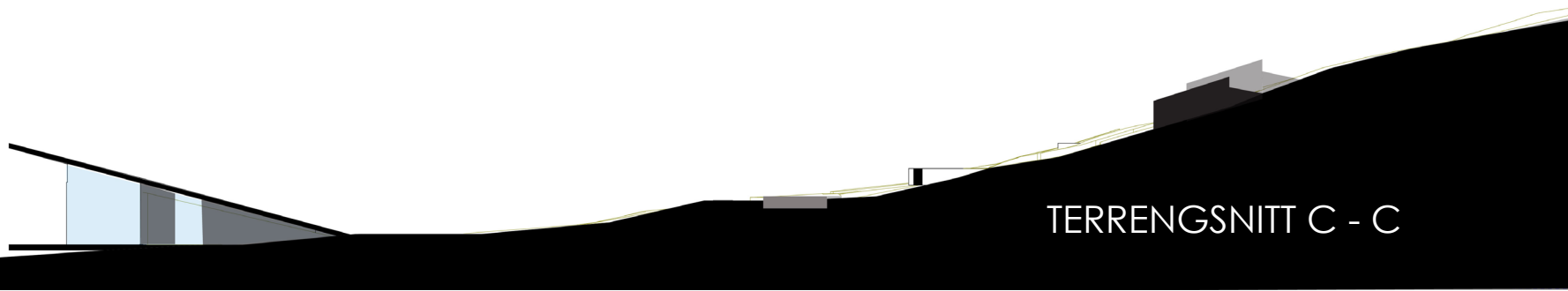
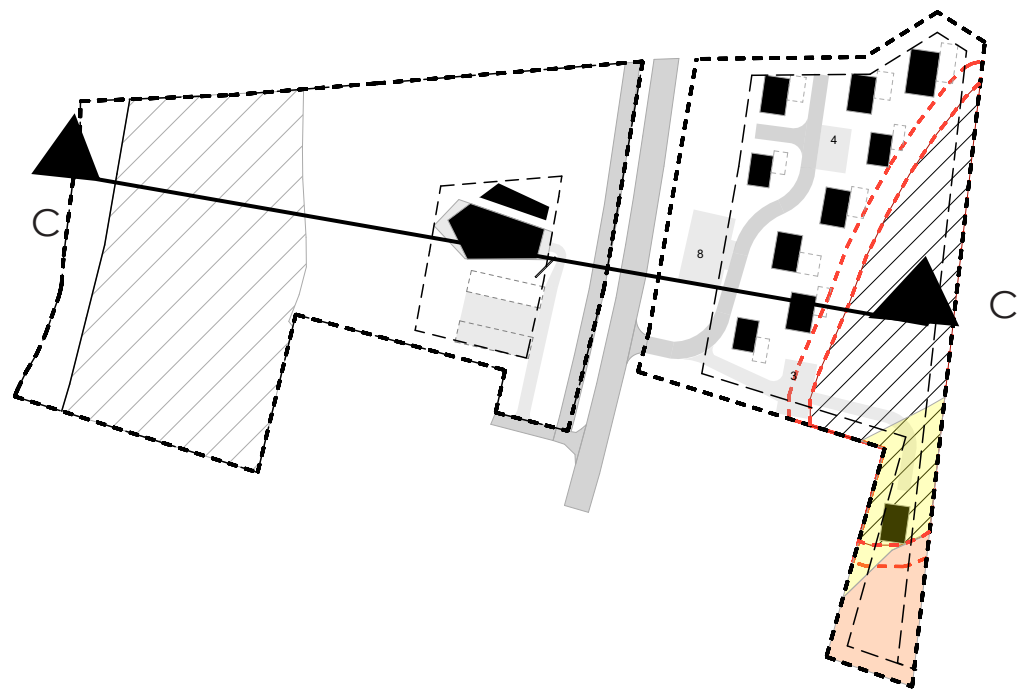
+ 19,00

TERRENGSNITT A - A

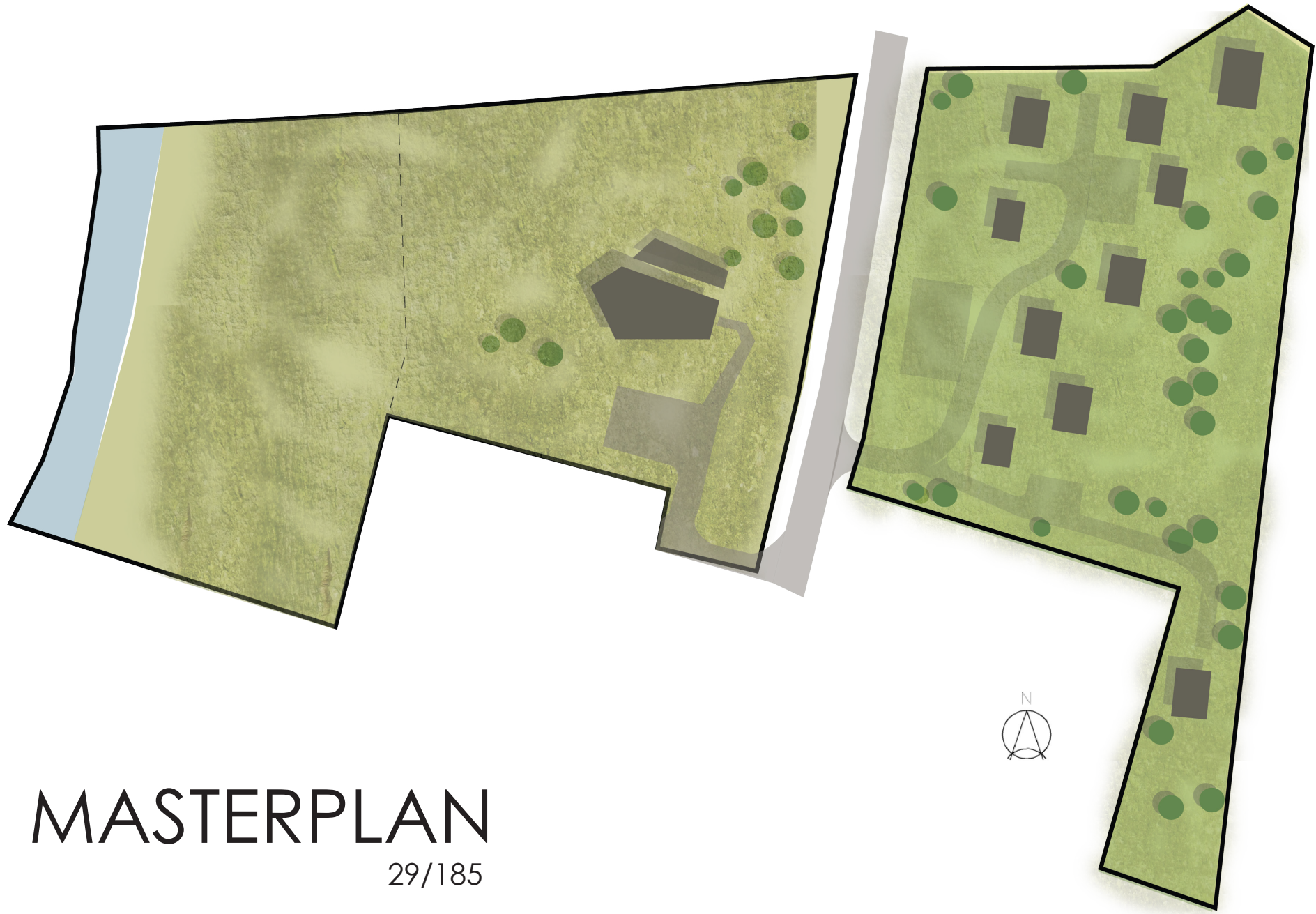


SKISSE ALT. 3





TERRENGSNITT C - C

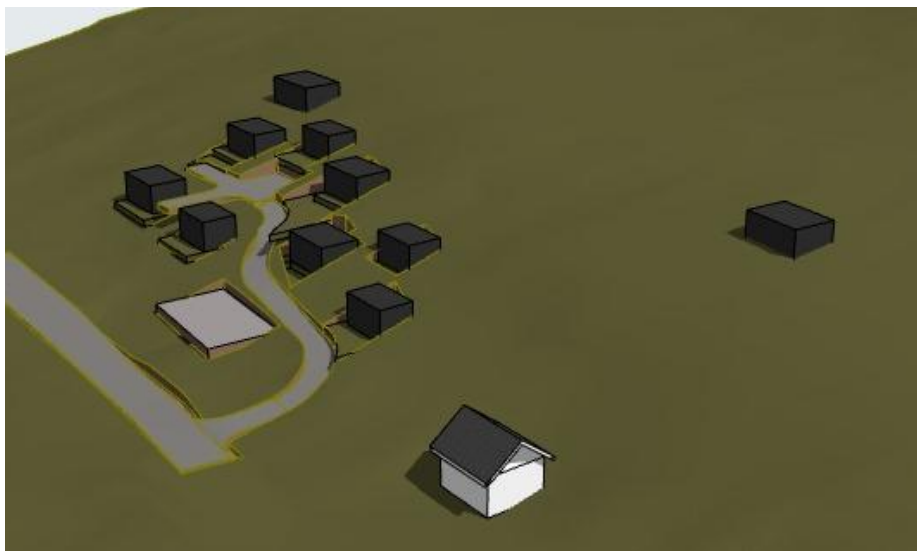


MASTERPLAN

29/185

SOL - SKYGGE STUDIER

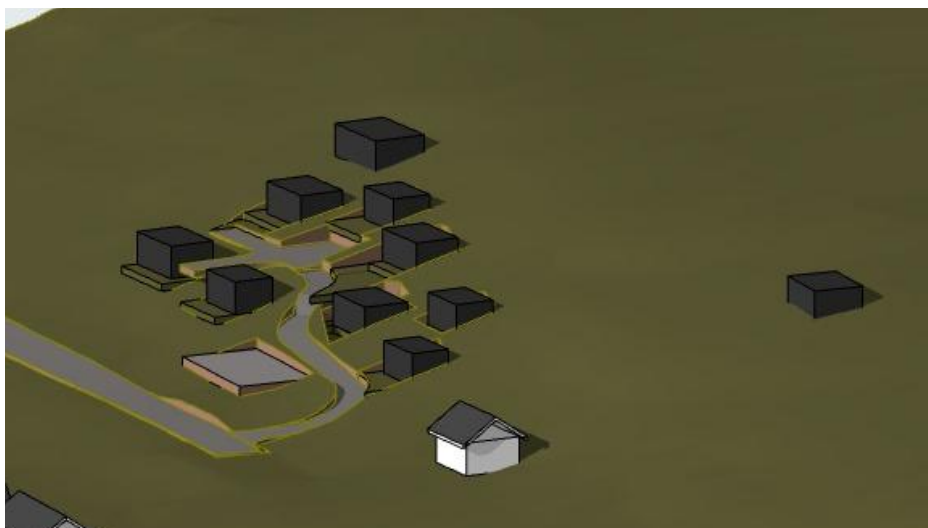
SKISSE ALT. 3



21. JUNI 12.00



21. MARS 12.00



21. JUNI 17.00

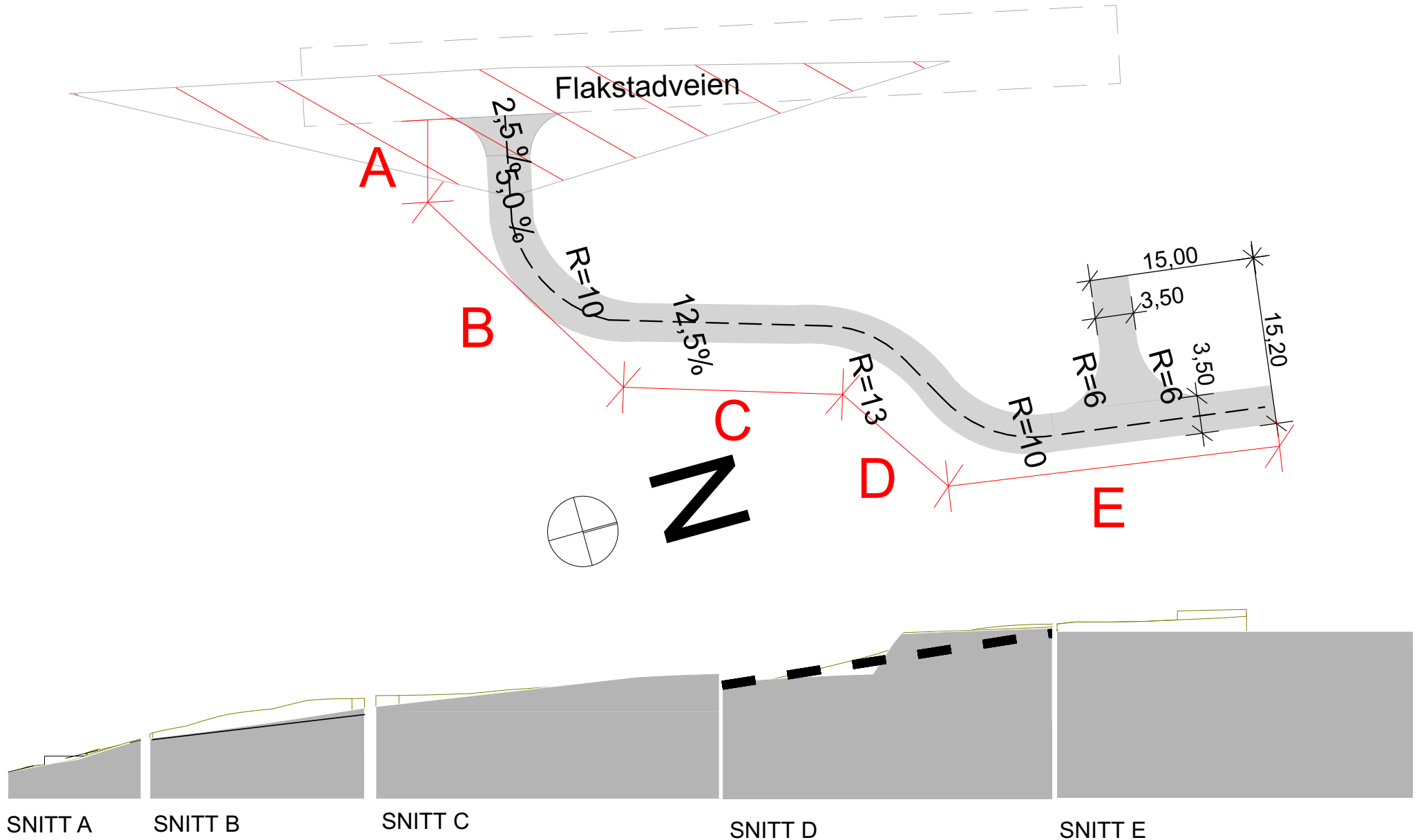


21. MARS 17.00



VEITRASE

FRA SKISSE ALT. 3



KONKLUSJON

TOMTEANALYSE

Fjellsiden av tomten består av skrånet terreng som jevnes ut på tomtens høyeste del. Øverst på tomten ligger også den beste plasseringen mhp utsikt, og det er her tiltakshaver ønsker å etablere egen bolig. Den nedre delen av tomten (mot E10) er godt egnet til minihusbebyggelse som kan plasseres trappert oppover terrenget på separate tomter. Disse tomtene vil også få svært gode kvaliteter mhp utsikt og sol. Fjellsiden er i sin helhet regulert til boligformål ihht innvilget dispensasjon fra LNF formål, som beskriver tomtens egnethet til boligbebyggelse. Felles adkomstvei vil kunne legges med tilkoblingspunkt til E10 sør på tomten, slik at veien får maksimal strekning over tomtens bredde som kan ta mest mulig av høydeforskjellen. En utnyttelse av tomten slik det er illustrert i tomteanalysen vil medføre behov for regulering.

Ihht. møte avholdt mellom tiltakshaver og Flakstad kommune 12.08.19, beskrives det at for fjellsiden vil det være arealplanen fra 2010 som vil være gjeldende, mens for sjøsiden vil områdeplan for Ramberg (PLAN ID: 18591704) være gjeldende (planen med endringer ble sendt på høring november 2019 og vedtatt). Områdeplanen fikk siste revisjon før politisk behandling 17.01.2020, med dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning 10.03.2020.

Områdeplanen har gjennom omfattende prosess og dialog med bl.a. vegvesenet åpnet adgang for bygging inntil 20 m fra midtlinja på E10. Da det ikke eksisterer avkjøring til strandsiden anbefaler Statens Vegvesen en felles adkomst med naboeiendommen.

Kommuneplanen har avsatt hensynssone for kulturminner på tomten, og skisseforslag som her er vist forutsetter at det tillates adkomstvei til minihus på tomtens høyeste punkt gjennom denne hensynssonen. Etter kontakt med arkeolog ved Nordland Fylkeskommune er det opplyst at da ingen av enkeltminnene innenfor hensynssonen har geometri er det vanskelig å si hvor de befinner seg innenfor lokalitetsgrensen. En annen svakhet med eksisterende kulturminneregistrering er at den er fra 1986. Erfaringsmessig kan derfor lokalitetsgeometrien være noe unøyaktig. **Det er derfor behov for å gjennomføre en befaring før Fylkeskommunen kan gi noen endelig/konkret tilbakemelding på henvendelsen om hvorvidt det kan utføres tiltak innenfor hensynssonen. Arkeolog ved Nordland Fylkeskommune har opplyst om at ved privat utbygging vil staten dekke kostnadene knyttet til en slik befaring.** Sent i prosessen ble det klart at det forelå usikkerhet omkring hvorvidt hensynssonen var oppklart / oppdatert mhp innvilget dispensasjon fra formålet og gitt tillatelse til å etablere boligformål for tomten i 2019. Pga. behov for nærmere avklaring avventes ferdigstilling av endelig tomteanalyse/situasjonsplan til oppklaring av nevnte forhold er gitt.

Grensene for rassoner i kommunedelplanens arealdel berører tomtens øverste del. Disse grensene ikke er nøyaktig digitalt utsatt. Faresonekart fra NVE er under utarbeidelse, og foreløpig kart utstedt fra NVE datert 22.01.20 viser at sør-østre del av tomten havner innenfor oransje og gul skredsoner. Skal man bygge bygg som faller innenfor sikkerhetsklasse S2 (enebolig), så må man utenfor den oransje fargen, men det går fint å bygge byggverk som havner innenfor S2 kategorien i gul sone.

TOPOGRAFI OG TYPOLOGI

Fjellsiden av tomten består av skrånet terreng som jevnes ut på tomtens øverste del. Øverst på tomten ligger også den beste plasseringen mhp utsikt, og det er her tiltakshaver ønsker å etablere egen bolig. Tomtens topografi tilsier en terrassert bebyggelse som har potensiale til å integreres godt i landskapet og redusere den visuelle påvirkningen i landskapet. Bebyggelsen integreres i landskapet ved en delvis nedgravd løsning der bygningenes bakvegg bygges inn i terrenget ved å fylle tilbake med jordmasser som glir sømløst over i bygningens grønne tak hvor stedsegen grunnvegetasjon får en kamuflerende effekt på bebyggelsen. Slik gis bebyggelsen et underdanig uttrykk i landskapet og det bygde miljøet opptrer som en integret del i sine omgivelser.

Tomtens kotelinjer tilsier en bebyggelse som plasseres som rekketun langs med kotelinjene. Dette gir minst mulig inngrep i landskapet og gir potensiale til å integrere bebyggelsen i terrenget på en hensiktsmessig måte samtidig som man når en høy utnyttelse av tomten. De enkelte boligene planlegges med et beskjedent fotavtrykk og med en trappert plassering som gir gode utsiktsforhold for bakenforliggende bebyggelse og sikrer gode solforhold mellom boligene. Fjellsiden av tomten ligger høyt i forhold til fylkesveien og Rambergstranden nedenfor og tilrettelegger for gode boliger med en unik beliggenhet og svært gode sol - og utsiktsforhold.

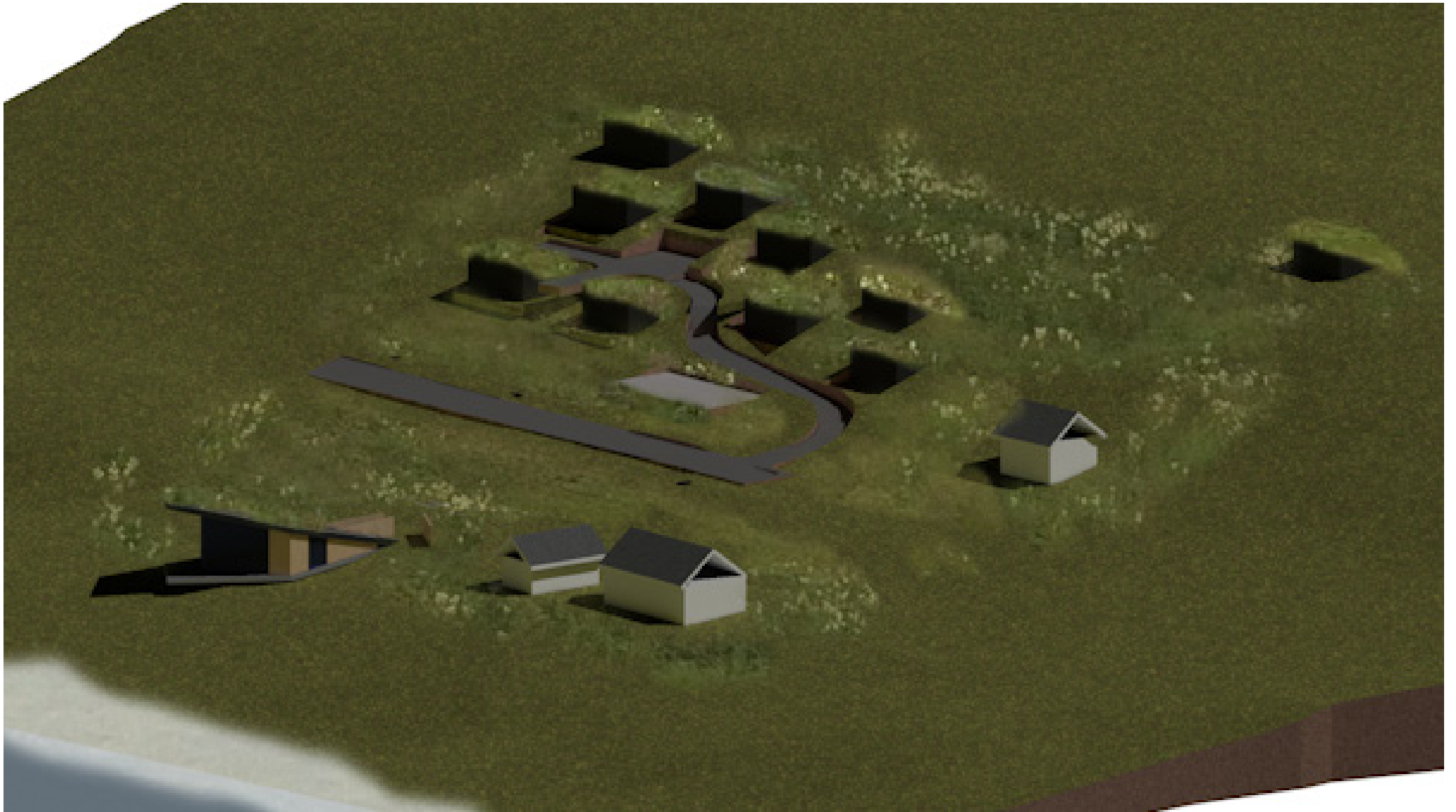
MINIHUS / COMPACT LIVING

Prosjektet som planlegges for tomten har en ambisjon om å finne de mest relevante og tidsaktuelle løsninger for å kunne bli en visningsarena og et pilotprosjekt for minihusfelt konseptet som er meget populært verden over. Det planlegges flere små boliger i størrelser 35-70 kvm på fjellsiden (i tilknytning til et større hovedbygg på strandsiden).

Minihus er en miljøvennlig og attraktiv boligtypologi som gir et mindre fotavtrykk både hva gjelder kvadratmeter og CO2 utslipp. *Konseptet Minihus (Compact Living) handler om å bo funksjonelt på mindre areal og hvordan man kan utnytte boligens kvadratmeter optimalt. Å bo kompakt motiverer til en mer bærekraftig livsstil som forbedrer både livskvalitet og miljøutsikter ved å oppmuntre oss mennesker til å revurdere begrepet «nok», både når det kommer til areal, ting og egne prioriteringer.*

Flakstad kommune har behov for flere boliger i nær avstand til skole, butikk, helse og andre sentrumstilbud. Kommunen har deltatt i utredning av minihus som et supplement for de som ønsker å ha et enklere boligalternativ. Dette er et aktuelt tiltak for følge opp vedtatt boligpolitisk plan for Flakstad. Minihus vurderes som aktuelle i det området som denne eiendommen omfatter, med attraktiv beliggenhet og utsikt mot Rambergstranda. Flakstad kommune er i gang med et felles arbeid med kommunene i Lofoten for å utvikle en ny klima- og energiplan. Innovative og miljøvennlige løsninger er et viktig tema i denne sammenheng.





3D ILLUSTRASJON AV TOMTEUTNYTTELSE