

Oppdragsgiver:	Dverberg Vel
Oppdragsnavn:	Dverberg - leilighetsbygg
Oppdragsnummer:	639592-01
Utarbeidet av:	Dagmar Kristiansen
Oppdragsleder:	Dagmar Kristiansen
Dato:	01.03.2023
Tilgjengelighet:	Åpent

Planinitiativ for detaljreguleringsplan Leilighetsbygg og Dverberg samfunnshus

Innhold:

1. Sammendrag
2. Formål med planen
3. Planområdet
4. Bebyggelse og anlegg
5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.
6. Utbyggingsvolum og byggehøyder
7. Funksjonell og miljømessig kvalitet
8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.
9. Forhold til øvrige planer
 - 9.1. Kommuneplanens arealdel 2013-2024.
 - 9.2. Reguleringsplaner:
 - 9.3. Pågående planarbeid
10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
11. Samfunnssikkerhet og ROS
12. Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
13. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

1. Sammendrag

Det anmodes med dette om et oppstartsmøte for planarbeid jf. plan og bygningsloven. Asplan Viak AS har på vegne av Dverberg Vel, utarbeidet et planinitiativ for detaljreguleringsplan for Leilighetsbygg og Dverberg samfunnshus i Andøy kommune.

Tiltakshaver:

Dverberg Vel
Dverbergveien 295
8485 Dverberg

Plankonsulent:

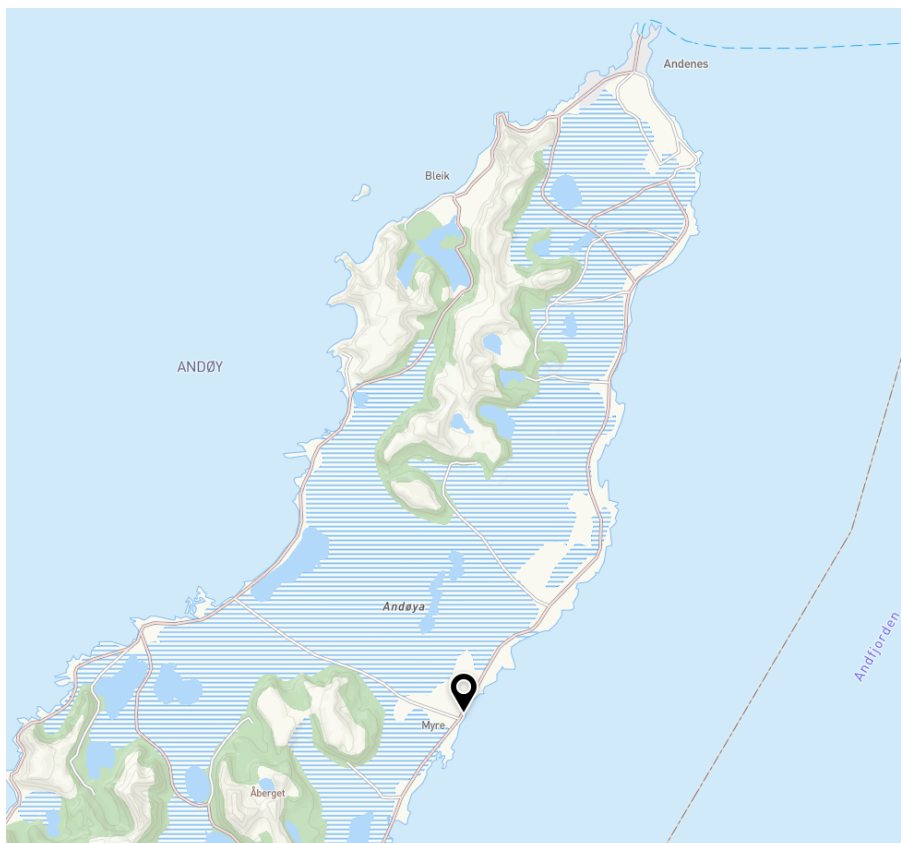
Asplan Viak AS
Søndregata 34
8450 Stokmarknes

2. Formål med planen

Regulering skal regulere området til konsentrert boligbebyggelse, offentlig formål, parkering og grønne arealer. Planområdet er allerede bebyggt med direkte adkomst fra fylkesveien.

3. Planområdet

Området som omfattes av planinitiativet befinner seg på Dverberg på østsiden av Andøya, ca. 28 km sør for Andenes.





Forslag for planavgrensning ønskes å diskutere i oppstartsmøte.

Vårt forslag for planavgrensning følger senterlinja til fylkesveien i vest og eiendomsgrenser i nord og sør. Planavgrensning mot øst skisserer arealer for mulig utfylling i sjø.

Planområdet består av 3 eiendommer:

26/86	SCHAUG HAAKON, SCHAUG LARS RAABYE
26/147	ANDØY LAG AV LHL
26/30	DVERBERG SAMFUNDHUS AL

4. Bebyggelse og anlegg

Dverberg samfunnshus ble tatt i bruk i 1960 som kommunehus. Alle kommunale funksjoner i Dverberg kommune ble samlet i samfunnshuset. Også distriktslegen, helsesøster, tannlege og Dverberg Sparebank fikk sine lokaler i bygget. En del skolefasiliteter som sløydrom, skolekjøkken og gymnastikksal ble bygd inn i samfunnshuset.

Etter kommunesammenslåingen i 1964 ble kommunale funksjonene flyttet over til Andenes med unntak av landbrukskontoret. Men Dverberg samfunnshus har likevel vært og er fortsatt svært flittig brukt til en rekke aktiviteter, barne- og ungdomsteater, ungdomsklubb, bygdekino, trimrom, for å nevne noe.

Det er to bebodde leiligheter i bygningen i dag, og det har bodd en rekke familier i huset opp gjennom årene.



Bygg på eiendommen 26/147 består av en bolig (i 2 etg.) og lokaler til LHL Andøy i 1.etg.



5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Bebyggelse.

Vestre del av samfunnshuset bygges om til 13 leiligheter fordelt på 4 etasjer. Dette innebærer utvidelse av bygge med en topp etasje, samt balkonger/terrasser til leilighetene. Det planlegges et felles areal innendørs.



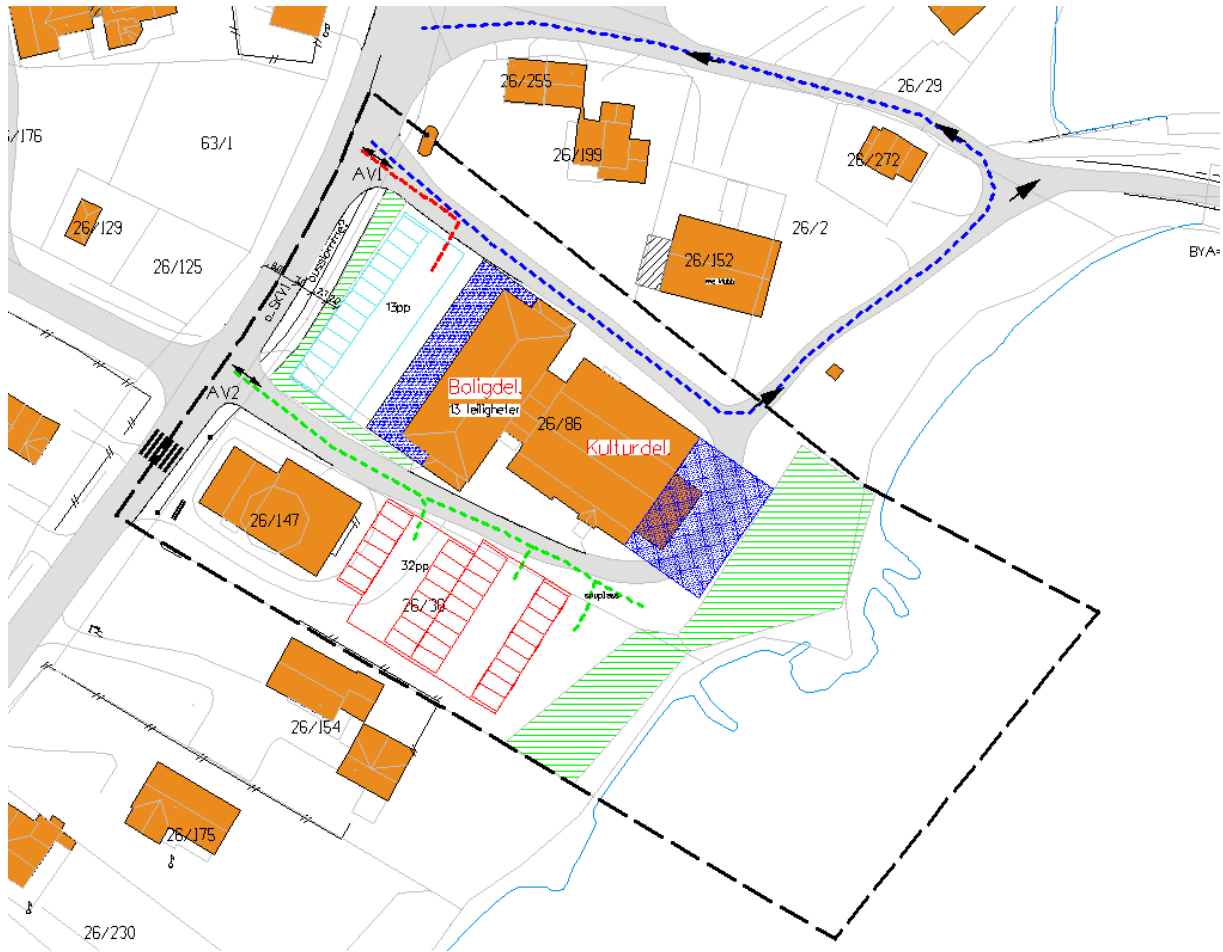
Østre del av bygget forblir samfunnshus. Det reguleres til evt. utvidelse av bygget mot øst.

Vei

Det blir viktig å utbedre trafiksikkerhet i området.



I oppstartsmøte ønsker vi å diskutere forskjellige løsninger for trafikkavvikling. En av mulige varianter er skissert på bildet under.



Avkjørsel AV1 (innkjøring og utkjøring avmerket med rød stiplet linje) vil brukes kun som avkjørsel til parkeringsareal for leiligheter. Behov for bruk av avkjørselen til renovasjonsbil og evt. videre forbindelse mot molo vurderes.

Avkjørsel AV2 (innkjøring og utkjøring avmerket med grønn stiplet linje) vil reguleres til felles bruk for LHL bygget på eiendommen 26/147 og nytt offentlig parkeringsareal på eiendommen 26/30.

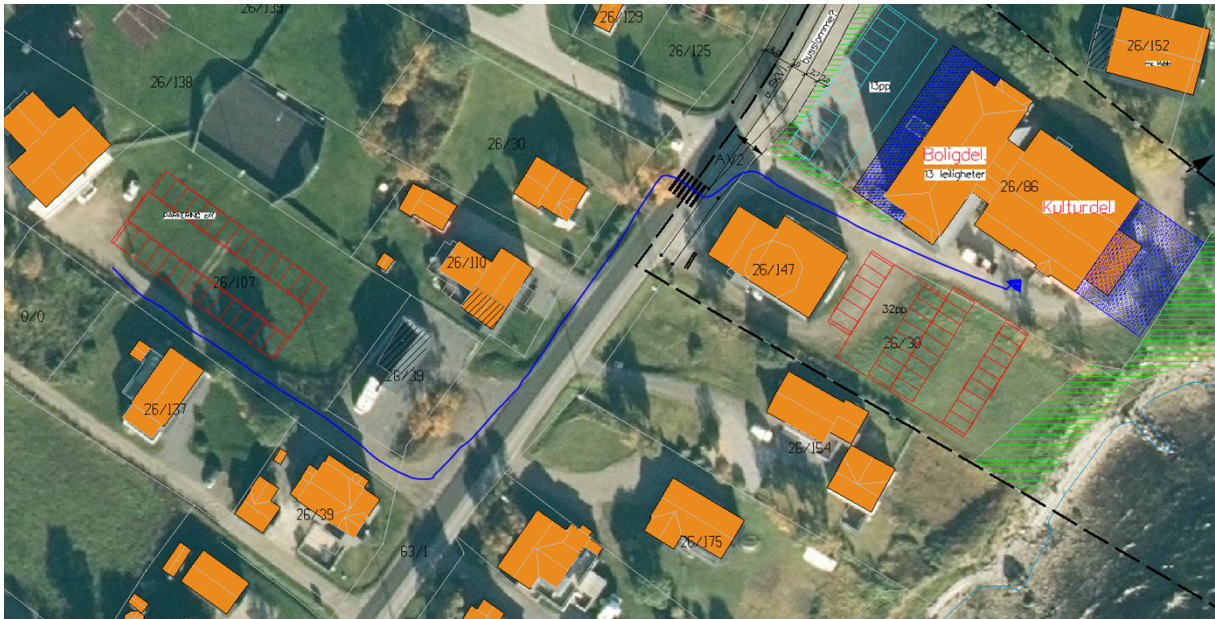
Vurderinger av andre mulige løsninger (f.eks. enveiskjøring med veiforbindelse på østsiden av samfunnshuset) vil være en del av planarbeid.

Parking

Siden parkeringskapasiteten ved samfunnshuset under store samlinger (f.eks. teater) ikke er tilfredsstillende, bør man se på alternative løsninger. F.eks. å anlegge et avlastende parkeringsareal ved barnehage på vest siden av fylkesveien i ca. 200 meters avstand.

Andøy kommune jobber med regulering av gang og sykkelvei langs fylkesveien. Etter utbygging av denne vil det være trygd å kunne spasere langs veien. Det er viktig at begge reguleringsplaner sees i sammenheng og at man planlegger en trygg veikrysning.

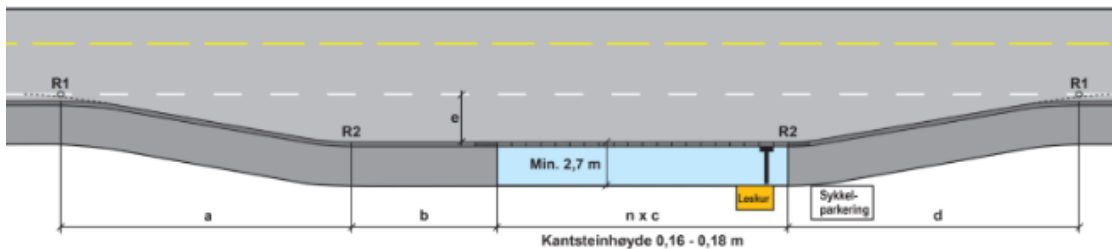
Området for parkeringsareal er i kommuneplanens arealdel regulert til offentlig formål. Bildet under viser en skisse for mulig parkeringsareal med 30 parkeringsplasser.



Bussholdeplass

Dagens bussholdeplass og arealer foran samfunnshuset flyter i hverandre. Ytterste rekke med parkeringsplasser krever rygging mot gå-areal langs fylkesveien.

Utforming og fremtidig plassering av bussholdeplassen ønskes å diskutere i oppstartsmøte.



Fylling i sjø.

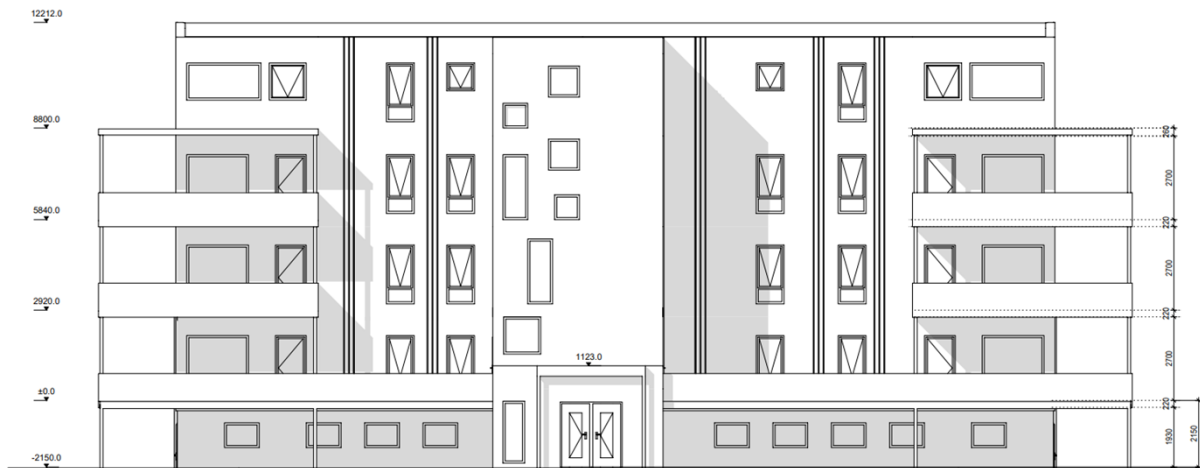
Fjæresonen er betydelig utenfor området nedenfor i og med det er svært langgrunt. Man ønsker å avsette arealer for mulig utfylling i sjø. Mellom kystlinja og planavgrensning i øst er det ca. 2 700m² ekstra areal som kan helt eller delvis utnyttes ved behovet.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Pga. lite areal ønskes en høy utnyttelsesgrad av området. Foreløpig beregning av BYA=80%

Bilder under viser ny fasadeløsning mot fylkesveien.

fasade mot Nord-Vest



7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Ombygging skal planlegges etter TEK17.

Infrastruktur - VVA, renovasjon, parkering må avklares og dimensjoneres for fremtidig bruk.



oversikt over dagens VA-anlegg

Strandområdet kan fungere som felles uteoppholdsareal for både beboere og besøkende av området.

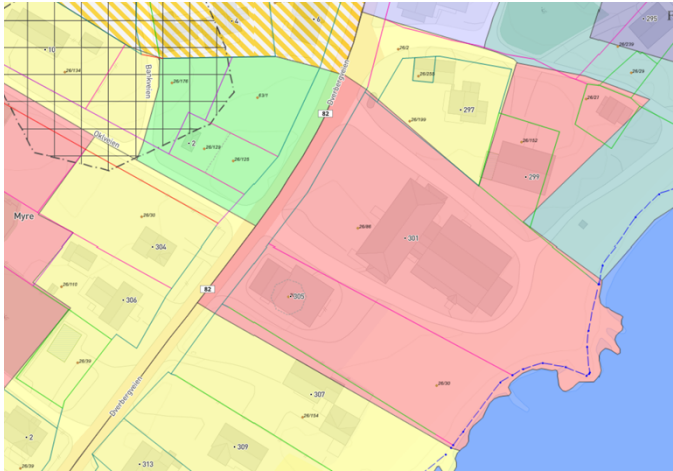
8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.

Terrenget innenfor og ved planområdet er flatt. Siden regulering ikke omfatter ny bebyggelse, kun bruksendring og påbygg, vil bebyggelse ikke ha stor påvirkning på omgivelser. Det vil bli utarbeidet sol/skyggediagram for å vise konsekvens av en ekstra etasje.

Det bør planlegges et fysisk skille mellom fylkesveien/bussholdeplass og internt parkeringsareal.

9. Forhold til øvrige planer

9.1. Kommuneplanens arealdel 2013-2024.



- Det skal avsettes minst 25 m² uteoppholdsareal pr boligenhet, takoverbygde uteplasser inngår

9.2. Reguleringsplaner:

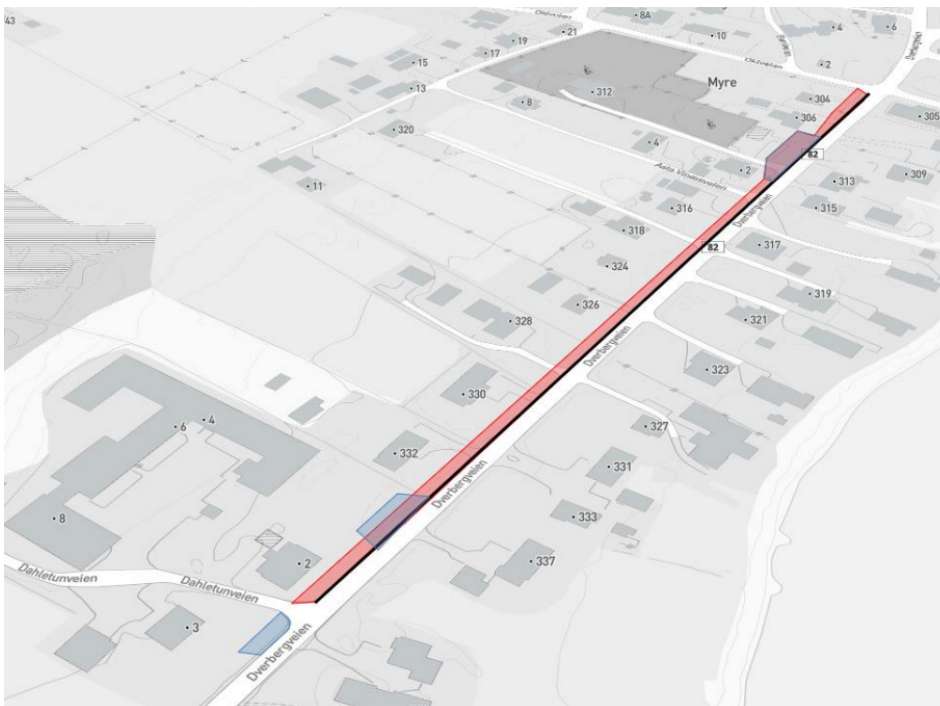
Reguleringsplan/-ending for Dverberg vest.



PLANID 1871_198303

9.3. Pågående planarbeid

Det er igangsatt planarbeid med detaljregulering av gang- og sykkelvei/fortau langs Dverbergveien. Hensikten med reguleringen er å hjemle et trafiksikkerhetstiltak for å sikre myke trafikanter langs FV 82 mellom Dahletun omsorgsbolig og Oklveien på Dverberg.



Gang- og sykkelvei skal reguleres på vest siden av fv.82.

Reguleringsplan bør ta stilling til løsning for overgang fra g/s-vei på vest til øst siden forbi krysset til Oklveien, slik det er regulert i 1871_198303.

10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Området er berørt i sin helhet. Tema kulturminner, reindrift, naturmangfold, jordbruk, friluftsliv, verneområdet og geologi er ikke aktuelle for reguleringsprosessen.

Tema trafiksikkerhet, parkering, støy fra fylkesveien, løsning for utearealer/lekeplass bør belyses gjennom planprosessen.

11. Samfunnssikkerhet og ROS

Marin grense

Området befinner seg under marin grense. Marin strandavsetning, sammenhengende dekke, dannet av bølge- og strømkraft i strandsonen, stedvis som strandvoller.

Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand og grus er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter (kilde: NGU).

Området er ikke kartlagt for mulighet for marin leire, men på bakgrunn av jordart er sannsynlighet for marin leire stor, men i forbindelse med tidligere utbygging ble det ikke avdekket kvikkleira i planområdet.

Flom og skred

Området er ikke utsatt for havnivåstigning/ stormflo (kilde: NVE). Det er ingen aktsomhetsområder for skred i området.

Radon

Det er usikker aktsomhetsgrad for radon i området (kilde: NGU).

Støy

ÅDT 1150, 16% andel lange kjøretøy, 2021, grunnlag for ÅDT-skjønn.

Ukjent støynivå. Bør avklares gjennom planprosessen.

12. Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Dette avklares i samarbeid med Andenes kommune.

Prossesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte Jf. plan- og bygningsloven § 5-1 skal det tilrettelegges for aktiv medvirkning i planleggingen. Det er på dette tidspunktet ikke vurdert som nødvendig

med ekstra tilrettelegging for medvirkning i dette planarbeidet i form av møter med innbyggere, men behovet vil vurderes underveis.

Forslag for naboer som skal varsles med brev:

gnr	bnr	navn	adresse	postnr	poststed
26	154	HANSEN ELIN ANNIE	DVERBERGVEIEN 307	8485	DVERBERG
26	199	RIBER BJØRN AKSEL	DVERBERGVEIEN 297	8485	DVERBERG
26	152	DVERBERG MC-KLUBB			
26	2	ÅSHAGEN OLA RUUD	HOLSTAD 68	8485	DVERBERG
26	125	ANDØY ENERGI NETT AS	Postboks 3	8493	RISØYHAMN
26	30	SCHAUG HAAKON	RIISLØKKA 58	1614	FREDRIKSTAD
26	30	SCHAUG LARS RAABYE	TROSVIKHAVNA 28	1614	FREDRIKSTAD

13. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Tiltaket er vurdert iht. Forskrift om konsekvensutredning av 2017, og anses ikke å utløse krav om KU. Det er i Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854) beskrevet hvilke tiltak som skal konsekvensutredes.

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

I henhold til forskriftens §6 b) skal reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I alltid konsekvensutredes. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med den tidligere planen.

Relevante punkt i vedlegg I, ville vært:

- Pkt. 24) «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennnyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).» -bruksendring
- Pkt. 25). Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Tiltaket vurderes å ikke falle 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.

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

I henhold til §8 skal det utarbeides konsekvensutredning uten planprogram for reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, med mindre tiltaket er utredet i tidligere plan, dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter §10.

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens § 8.