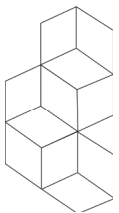


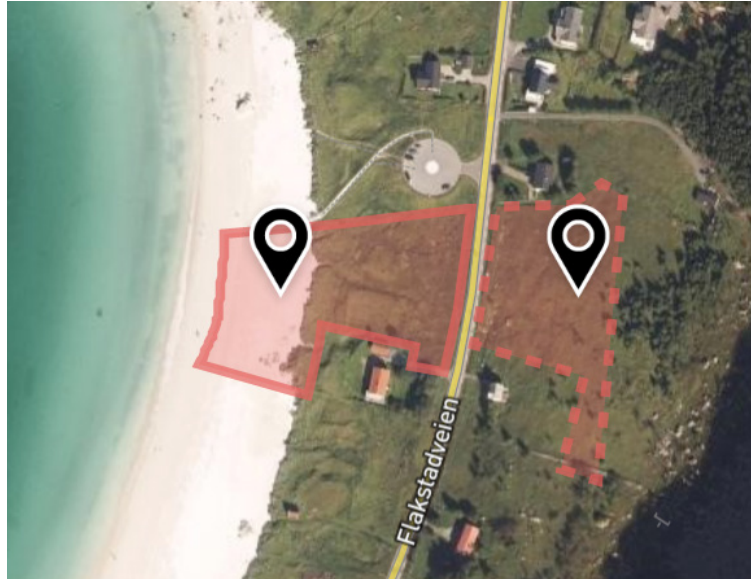
TOMTEANALYSE

RAMBERG

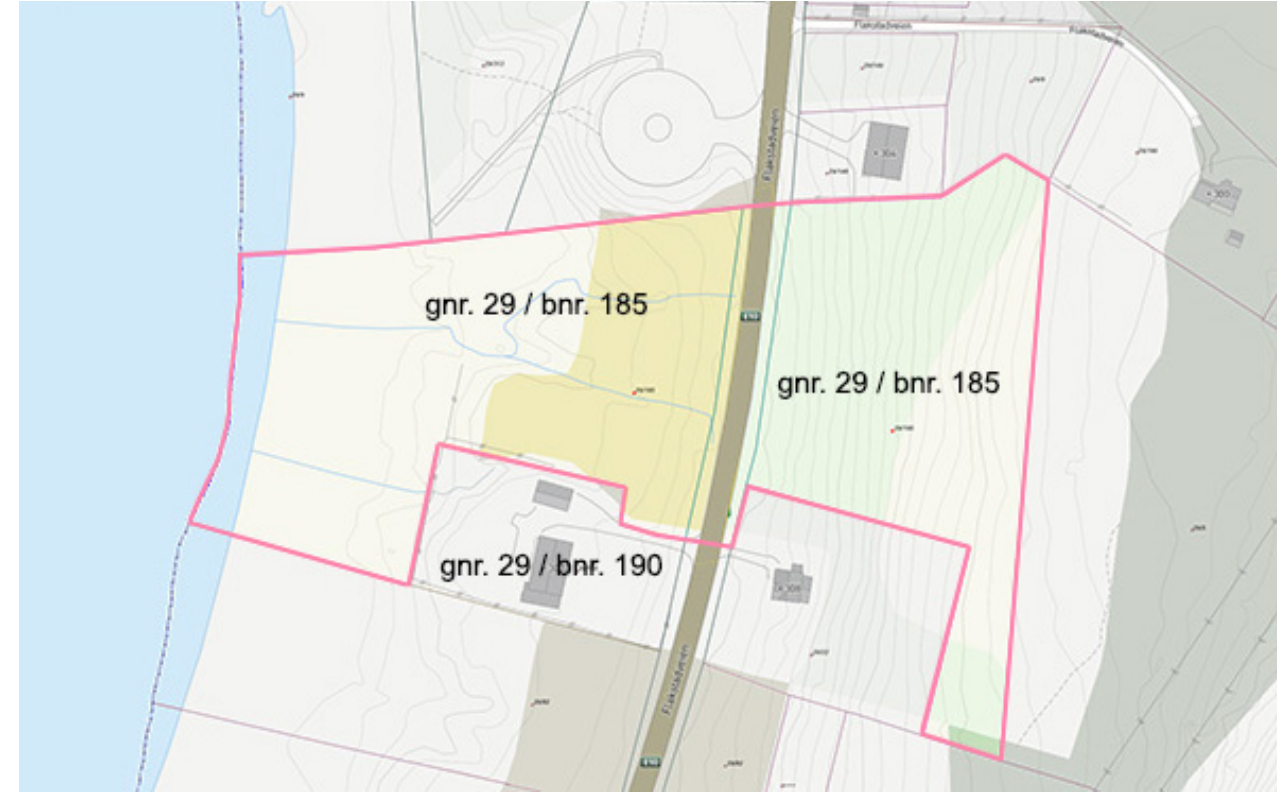


STUDIO HOV

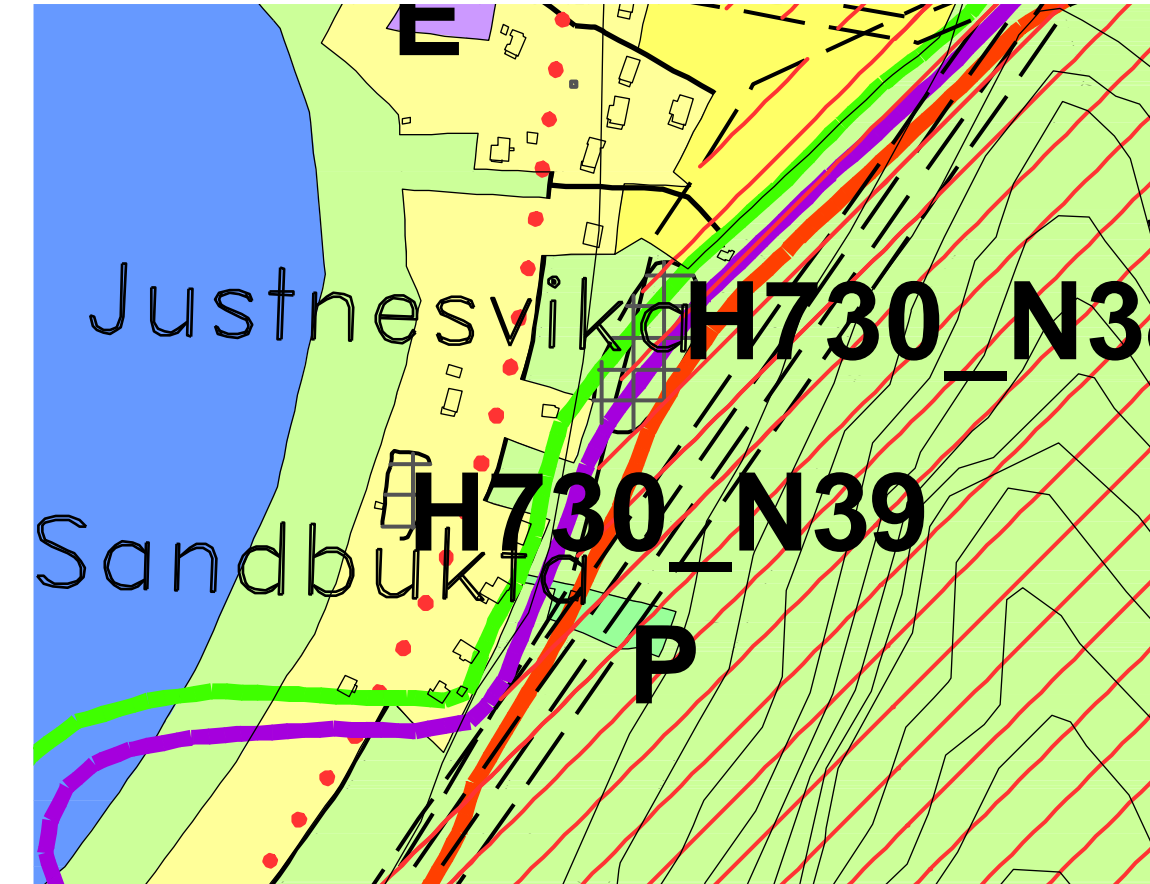
EIENDOM



RAMBERG, FLAKSTAD KOMMUNE
GNR/BNR : 29 / 185



PLANSTATUS



OVERORDNET AREALPLAN:

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL
Gjeldende kommuneplan (2009-2021) med utfyllende bestemmelser og retningslinjer datert 16.12.2010.

AKTUELLE FORMÅL:
Strandsiden: Boligformål / Turdrag
Fjellsiden; LNF (dispensasjon til boligformål er gitt).

AKTUELLE BESTEMMELSER (Boligområder):
- For den enkelt tomt gjelder (bl.a.) (§11-9 nr.6:
- Utnyttelsesgrad maks. 30 % BYA
- Min. 200 m² uteoppholds-lekeareal
- Nye bygninger skal ha godkjent adkomst og avkjørsel før fradeling

- Eksisterende boligområder (§11-10 nr.1): I områder avsatt til eksisterende boligområde kan fortetting skje ved fradeling av enkelttomter. Dersom fortettingen omfatter flere eiendommer/større område skal planmyndighet vurdere krav om detaljreguleringsplan.

AKTUELLE HENSYN- BÅNDELEGGING- OG SIKRINGSSONER:
- SKREDGRENSE 300 (Blå/lilla skredsone)
- SKREDGRENSE 1000 (Grønn skredsone)
- BÅNDELEGGING ETTER KULTURMINNELOVEN H730_N38
- HØYSPENNINGSANLEGG

OMRÅDEPLAN FOR RAMBERG:

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

AKTUELLE FORMÅL:

Sjøsiden: 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 (sjøsiden):

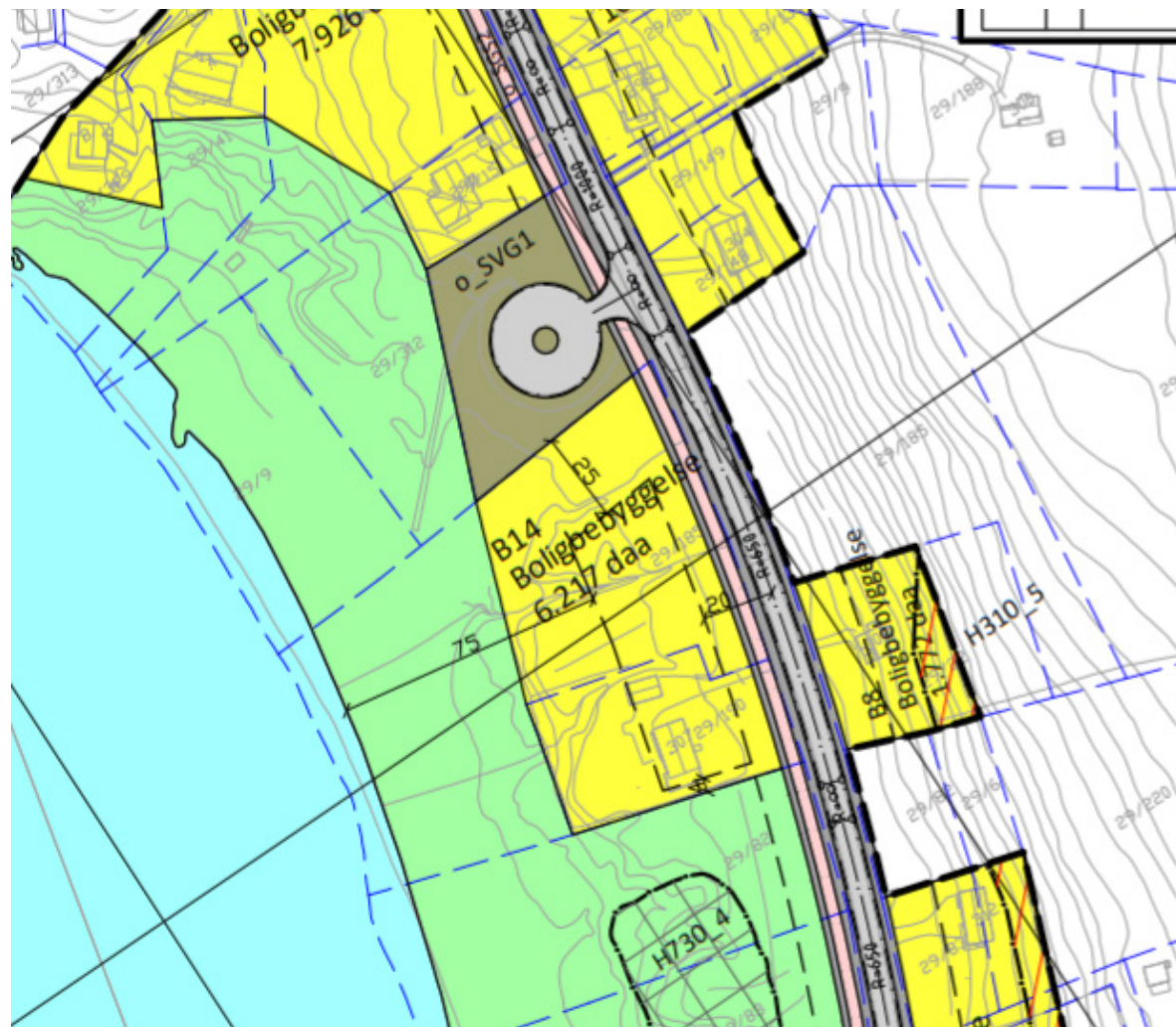
- Boligformål (B14):
Det tillates begrenset næringsvirksomhet som ikke generer vesentlige ulemper mhp. trafikk, støy eller forurensning.
For hver frittstående bolig tillates maks 275 m² BYA inklusive garasje/carport. (Ved feltutbygging/flerleilighetsbygg tillates % BYA = 40 % for feltet i sin helhet)

- 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: REGULERINGSPLANER

- 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

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

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

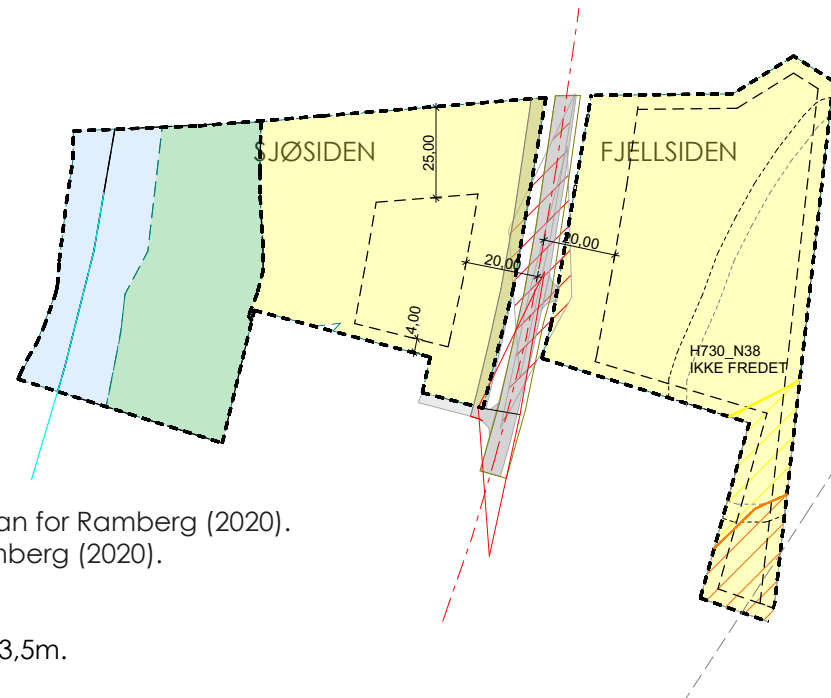
BYGGEGRENSE VEI
Byggegrense langs riksvei (Flakstadveien (EV10)) er satt til 20 meter fra senterlinje i områdeplan for Ramberg (2020).
Byggegrense fra utsiktsplass/parkeringsplass) for sjøsiden er satt til 25 m i områdeplan for Ramberg (2020).

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)
Skredsonkart fra NVE (foreløpig, datert 22.01.20) oppgir at tomtens sør-østlige del havner innenfor hhv. oransje og gul skredssone.
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 skredssone) : Garasjer, naust e.l. kan bygges. Større ombygging bør unngås.
- SKREDGRENSE 1000 (Grønn skredssone) : Etablering av våningshus bør unngås. Garasjer, naust e.l. kan bygges.

BÅNDLEGGING ETTER KULTURMINNELOVEN (Fjellsiden)
H730_N38 : Kulturminneområde 74790 (Automatisk fredet).
Området innenfor hensynssonen ble befart under arkeologisk registrering sommeren 2020. Lokalitet id 74790 har fått endret geometri til å inkludere samtlige arkeologiske enkeltminner, og strikket nye lokalitetsgeometri rundt disse. Vernestatus er endret til ikke fredet.

TOMTEKART MED BYGGEGRENSER OG HENSYNSSONER

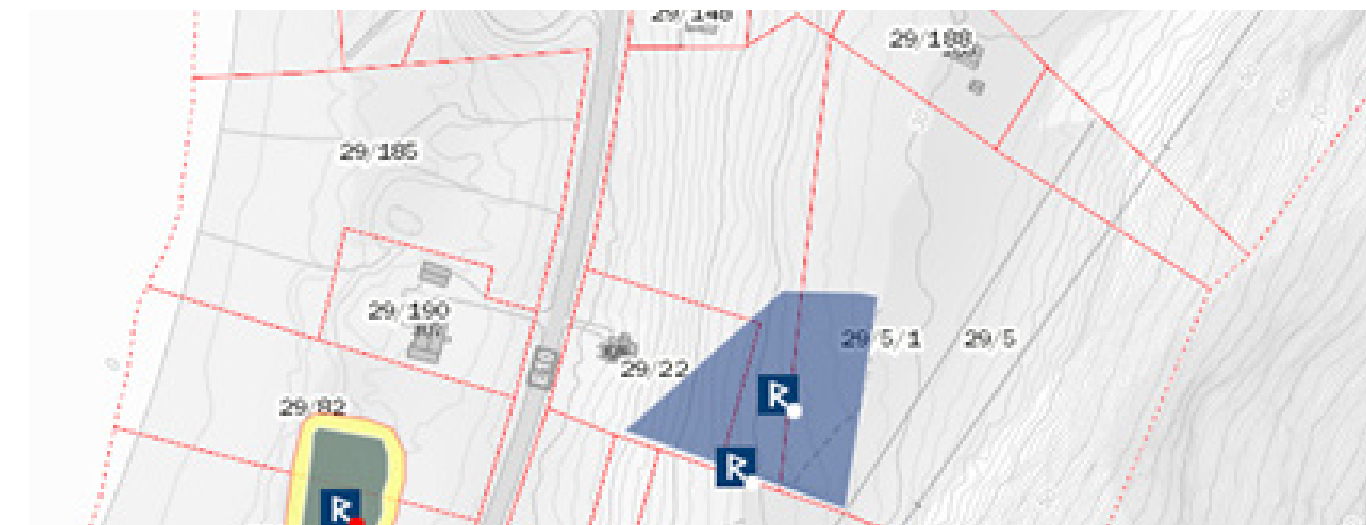


BEFARING AV HENSYNSSONE FOR KULTURMINNER

Arkeolog fra fylkeskommunen har gjennomført et arkeologisk feltarbeid på eiendom gnr 29 bnr 185, Flakstad kommune. Det befarte området ligger øst for E10, og har et kjent kulturminne (lokalitet id 74790) i østre del av eiendommen. Kulturminnet har tidligere vært registrert som en automatisk fredet boplass fra jernalder, inneholdende to tuffer og ei røys. Gjennom befaring ble det påvist seks arkeologiske strukturer (tre tuffer, to rydningsrøys og en steingard), tolket til å være etterreformatoriske. Det er sannsynlig at strukturene knytter seg til bruk av området til beite for tamdyr, der strukturene representerer skjul for dyrene og kanskje sommerfjøs. Det finnes også noen rydda flater i den skarpe skråningen, som kan ha vært brukt til potetland eller slåttemark. Det ble gjort en rekke prøvestikk på eiendommen uten funn. Det vil i ettertid bli utarbeidet en fagrapport fra arbeidet.

Lokalitet id 74790 har fått endret geometri til å inkludere samtlige arkeologiske enkeltminner, og strikket nye lokalitetsgeometri rundt disse. Vernestatus er endret til ikke fredet. Oppdatert informasjonen i Askeladden er gjengitt i kartutsnitt under. Det er under befaringen gjort vurdering av planlagt tiltak (omfattende enebolig med carport på fjellsiden), og fylkeskommunen konkluderer med at så langt det er kjennskap til, er tiltaket ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner innenfor fylkeskommunens forvaltningsområde.

Fylkeskommunen oppgir i uttalelse datert 06.07.2020 at alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Skulle kommunen innvilge søknad om tiltak på tomten, vil fylkeskommunen derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.



OMRÅDEANALYSE

LANDSKAP

Landskapet er typisk bratt, alpint Lofoten-fjellterreng. Den ca 1km 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

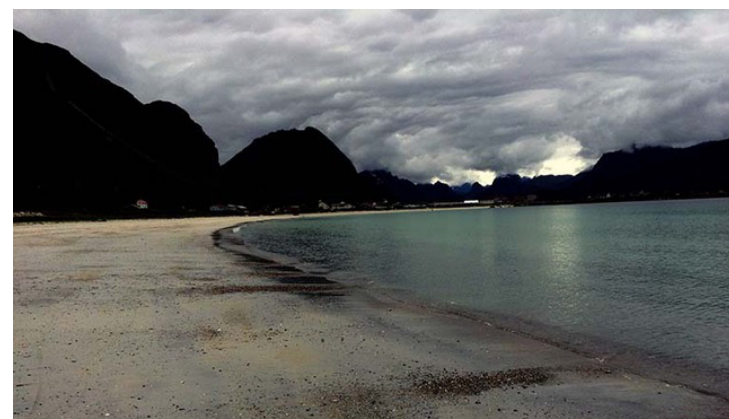
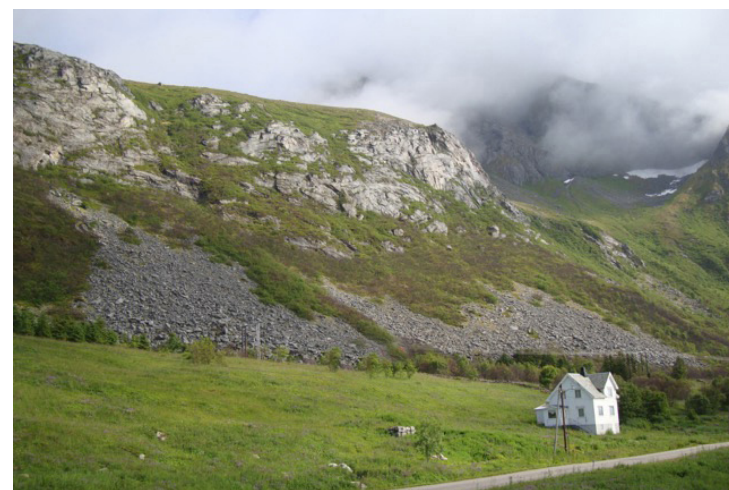
E10 går gjennom eiendommen (og deler den i to; fjellsiden og sjøsiden) og utgjør en vesentlig sikkerhetsbelastning på stedet. E10 er en trafikkert gjennomfartsvei med hastighet 60km/t. Årsdøgns trafikken målt langs E10 fra Leknes til Moskenes varierer fra 900 - 1600, og var per 2018 ca. dobbelt så stor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

STØY

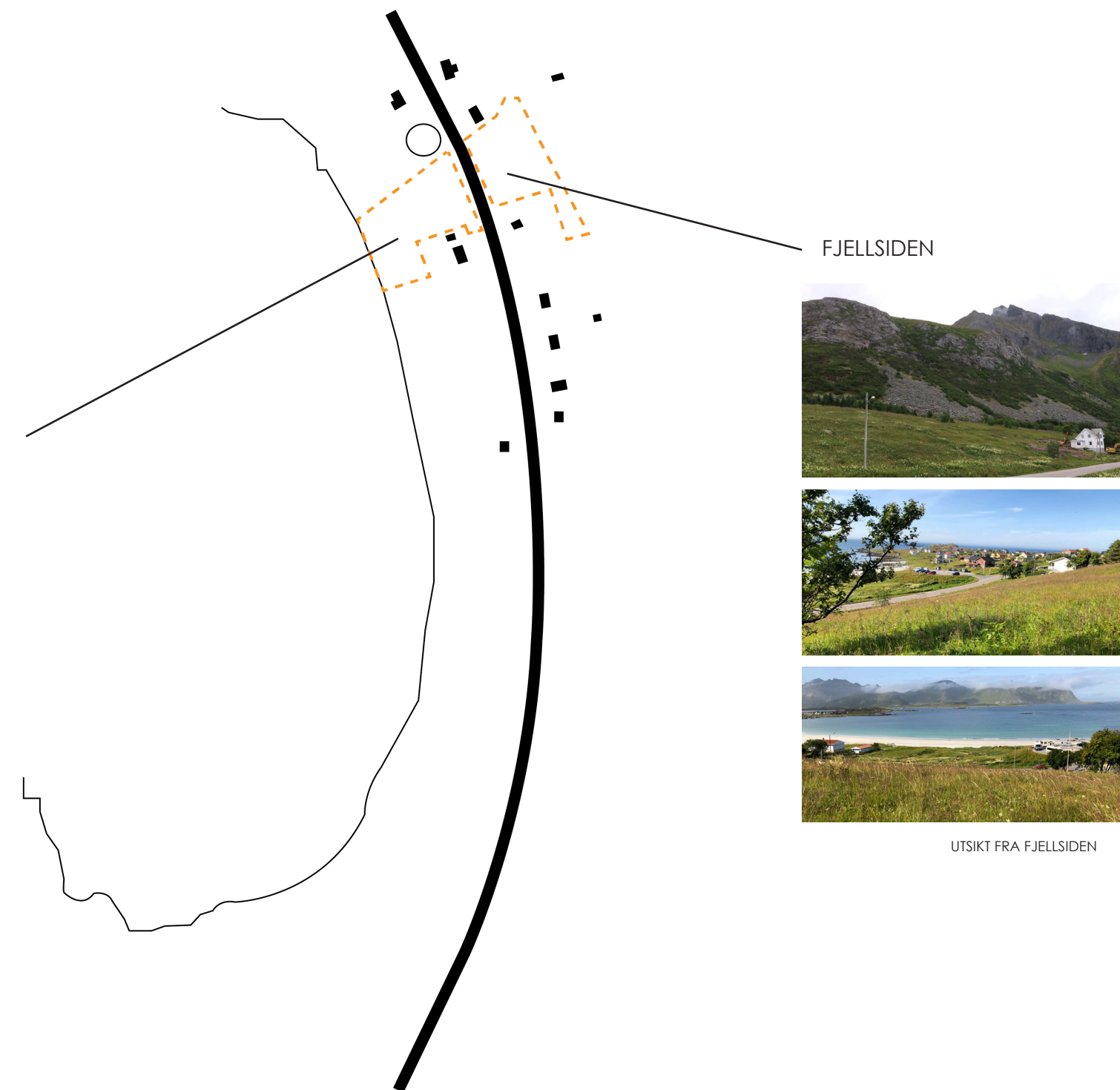
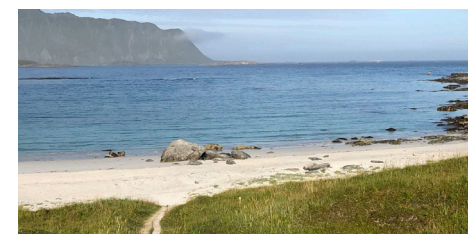
Det er i dag moderat trafikkstøy knyttet til stamvei gjennom Ramberg; Flakstadveien (E10). Veien har hastighet 60km/t og varierende ÅDT fra 600-1600 (KVU-E10)

RISIKO OG SÅRBARHET (miljø)

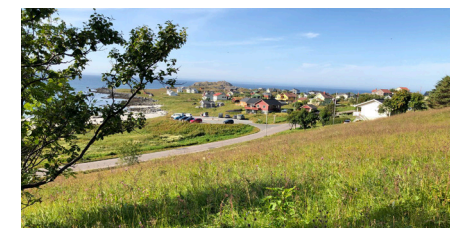
Ramberg omfattes av store skredsoner som legger vesentlige begrensninger på utbyggingmuligheter. Skredsonkart fra 2020 er lagt til grunn i tomteanalysen.



STRANDSIDEN

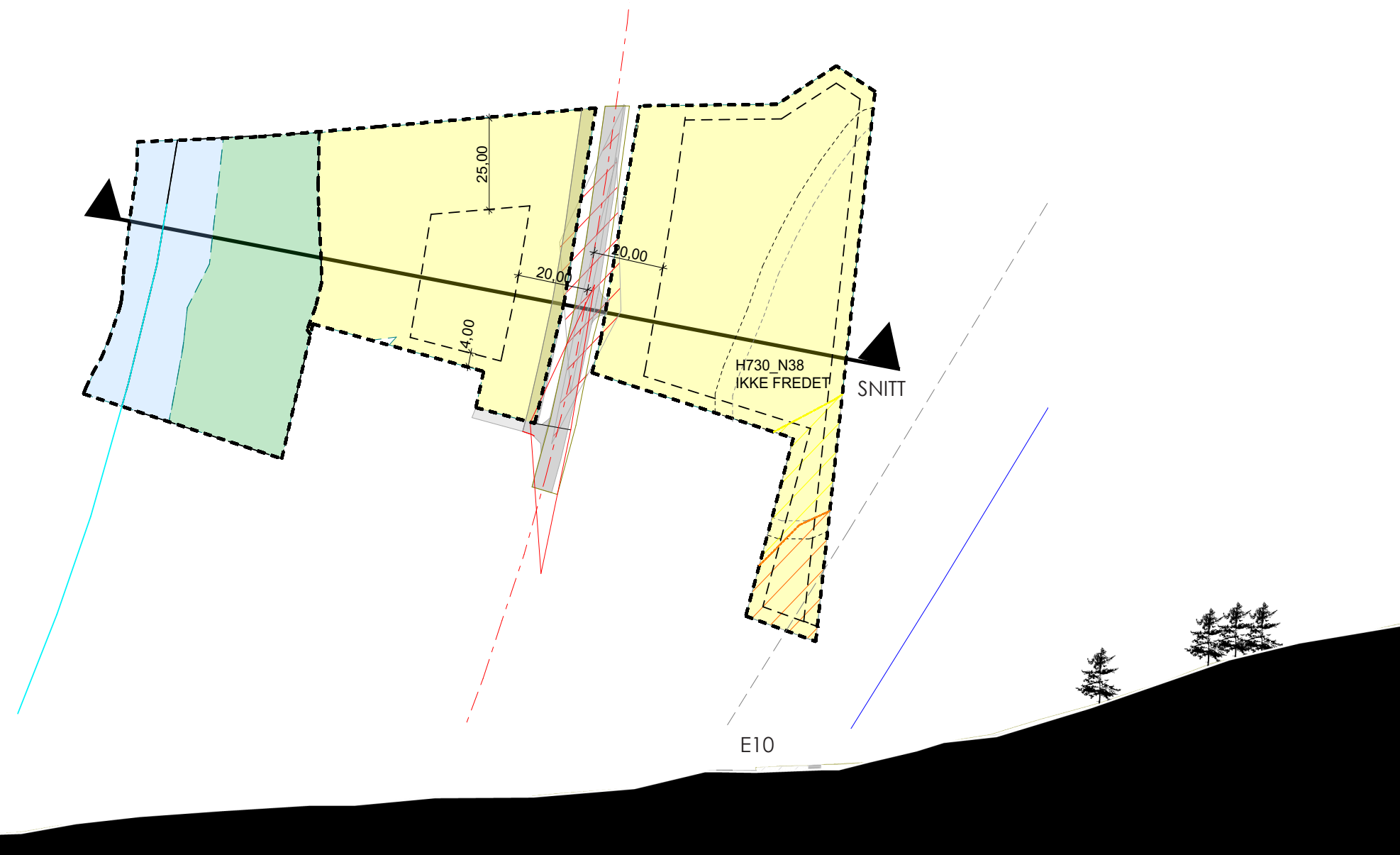


FJELLSIDEN



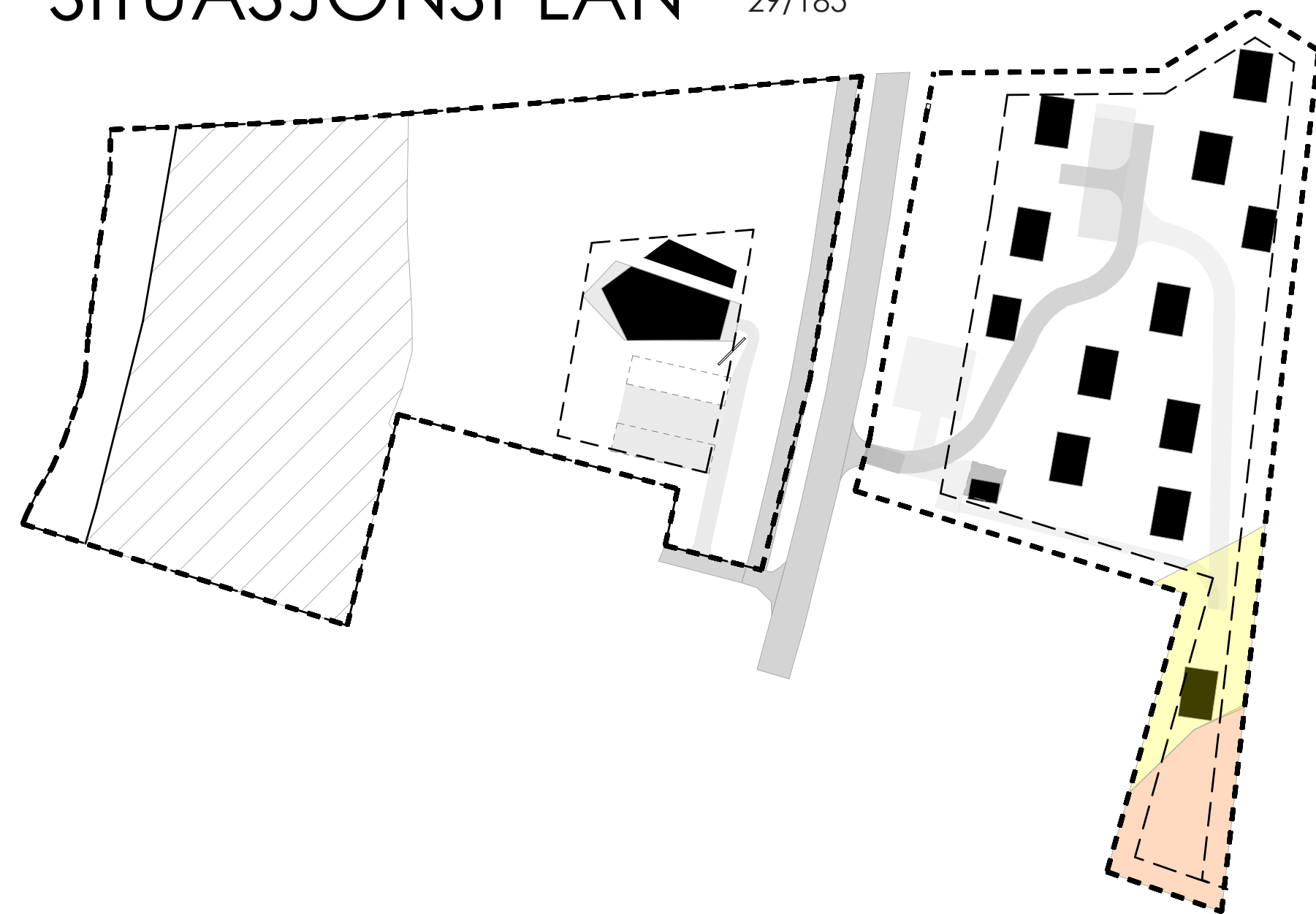
UTSIKT FRA FJELLSIDEN

TOMTEANALYSE



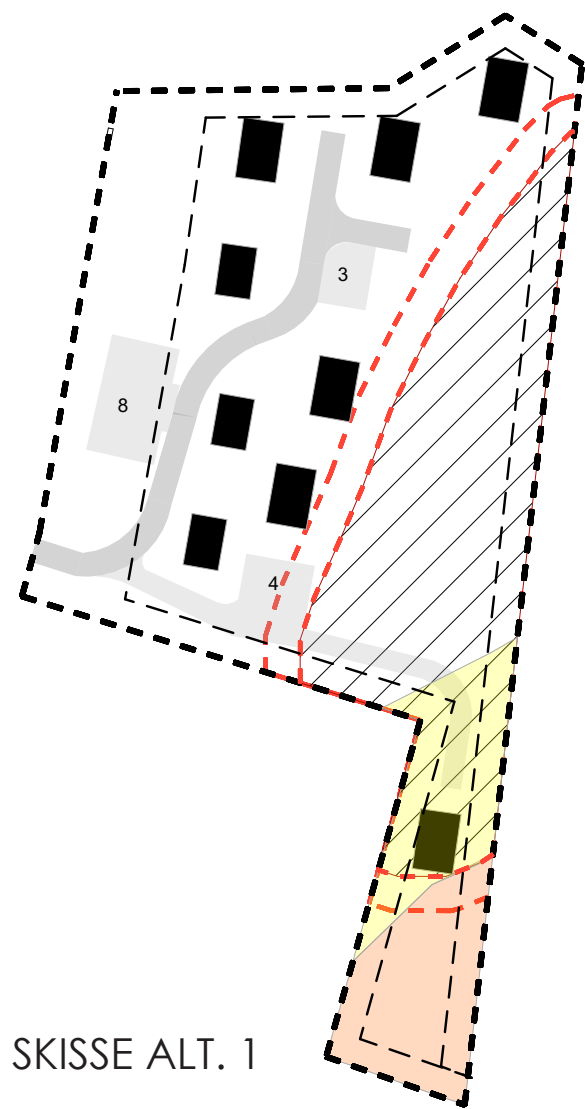
SITUASJONSPLAN

29/185

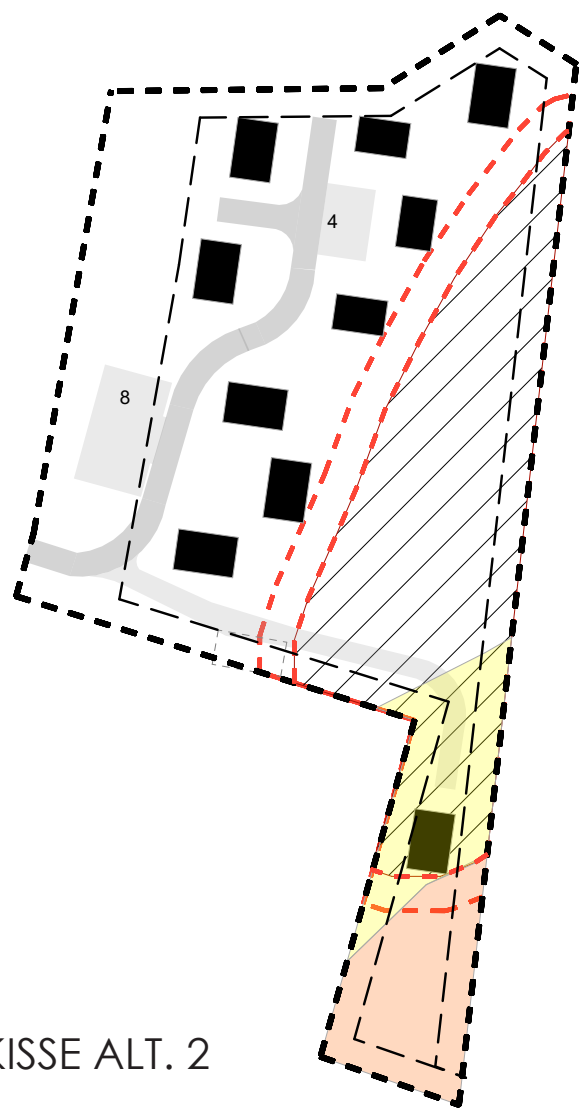


SITUASJONSPLAN

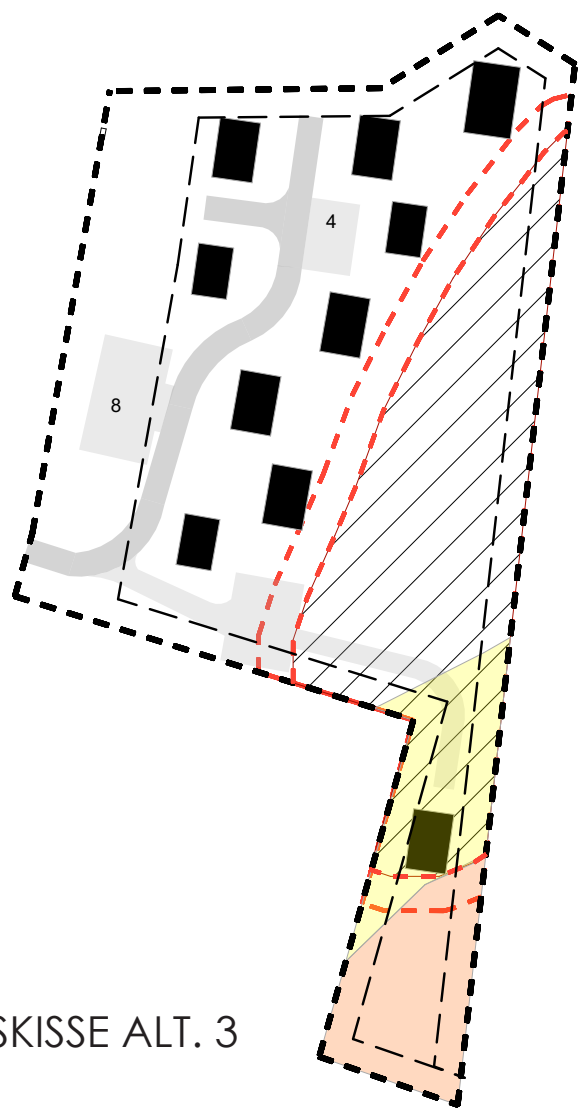
FJELLSIDEN; SKISSER AV PLANALTERNATIVER
MED BEBYGGELSE UTENFOR HENSYNSSONEN



SKISSE ALT. 1



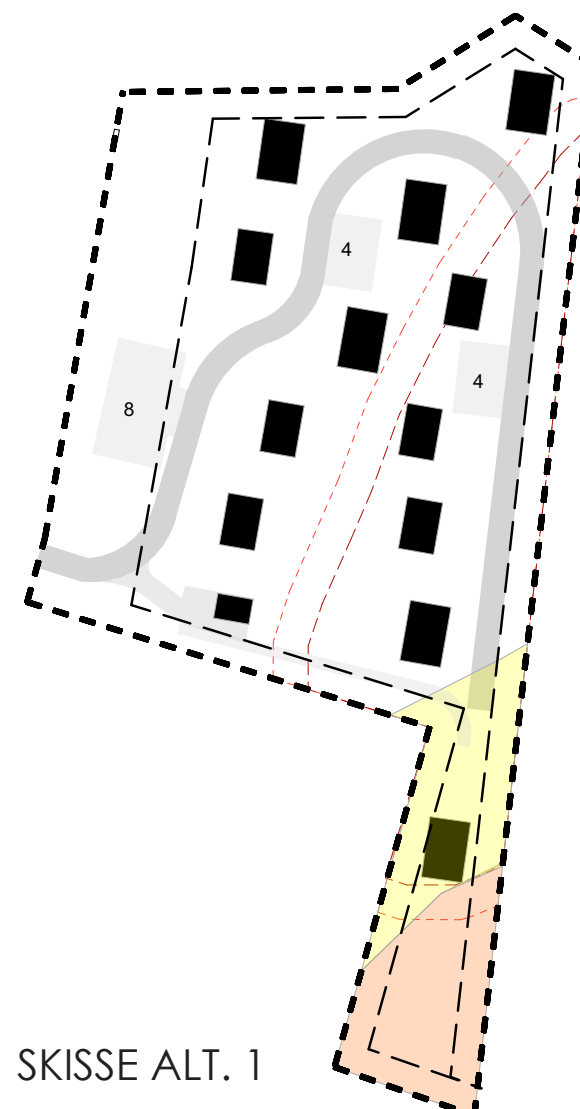
SKISSE ALT. 2



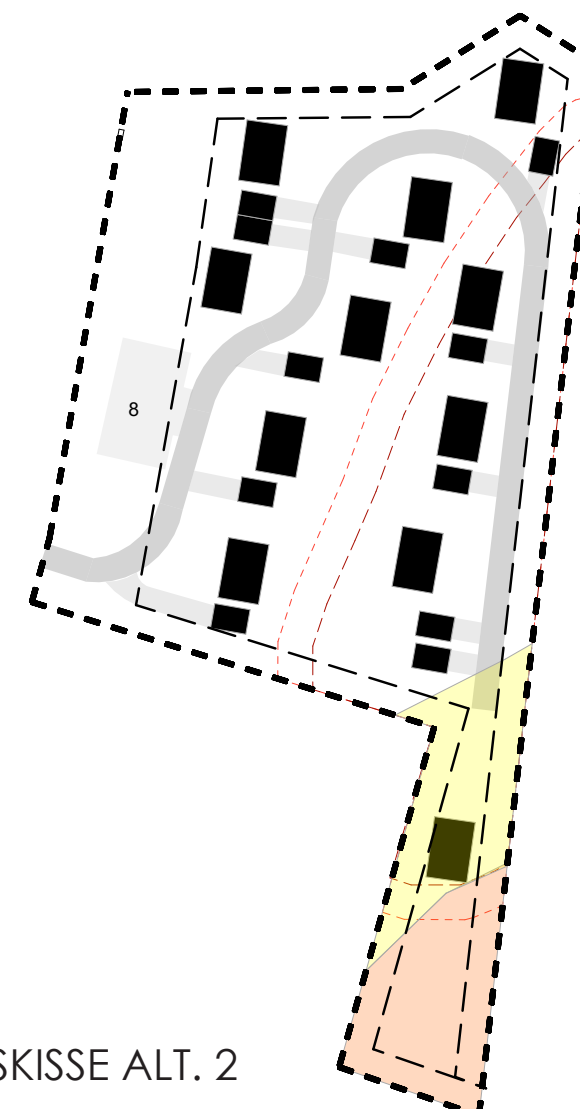
SKISSE ALT. 3

SITUASJONSPLAN

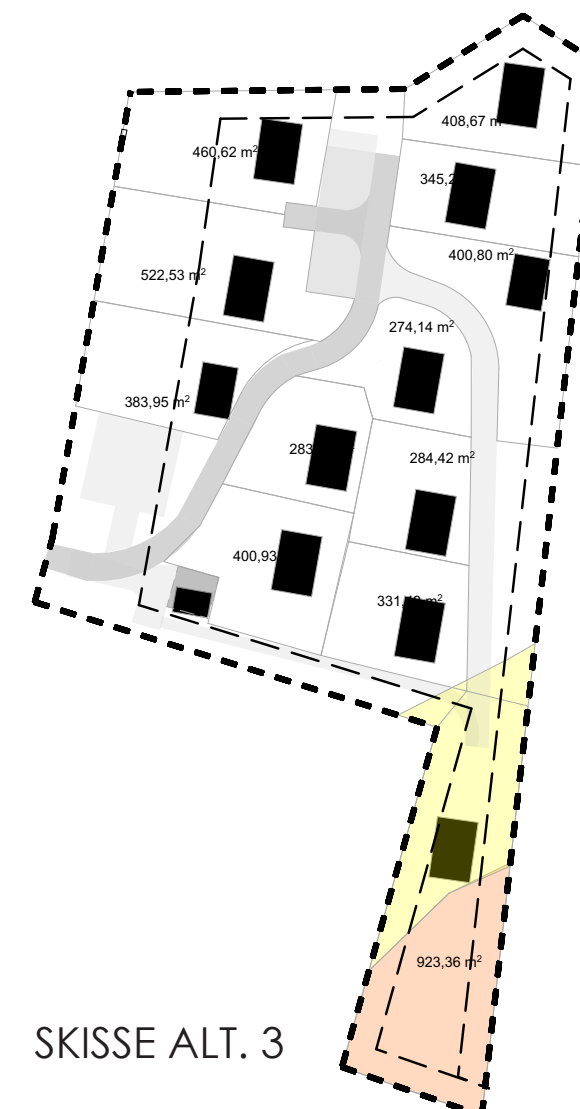
FJELLSIDEN; SKISSER AV PLANALTERNATIVER
MED BEBYGGELSE INNENFOR HENSYNSSONEN



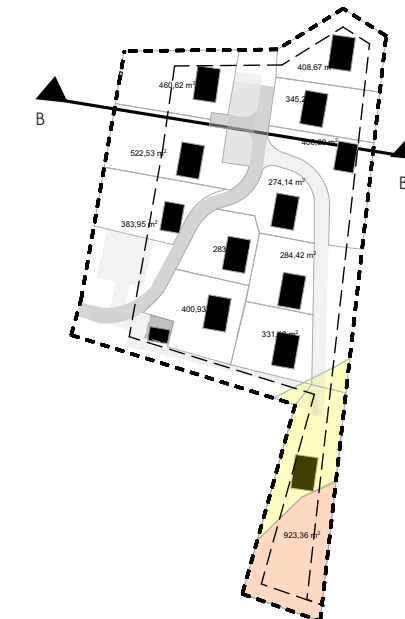
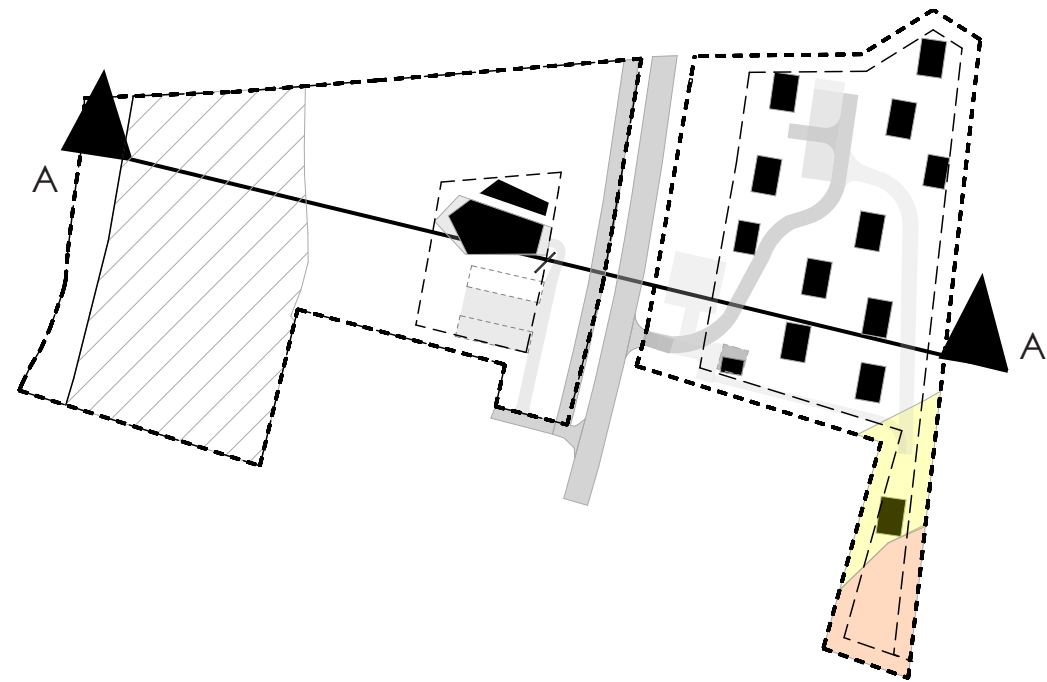
SKISSE ALT. 1



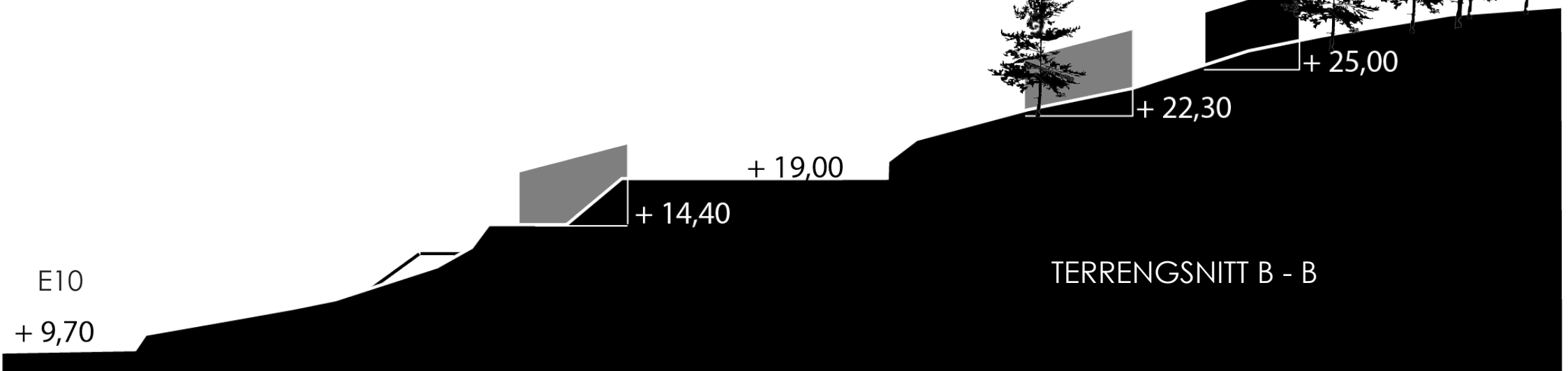
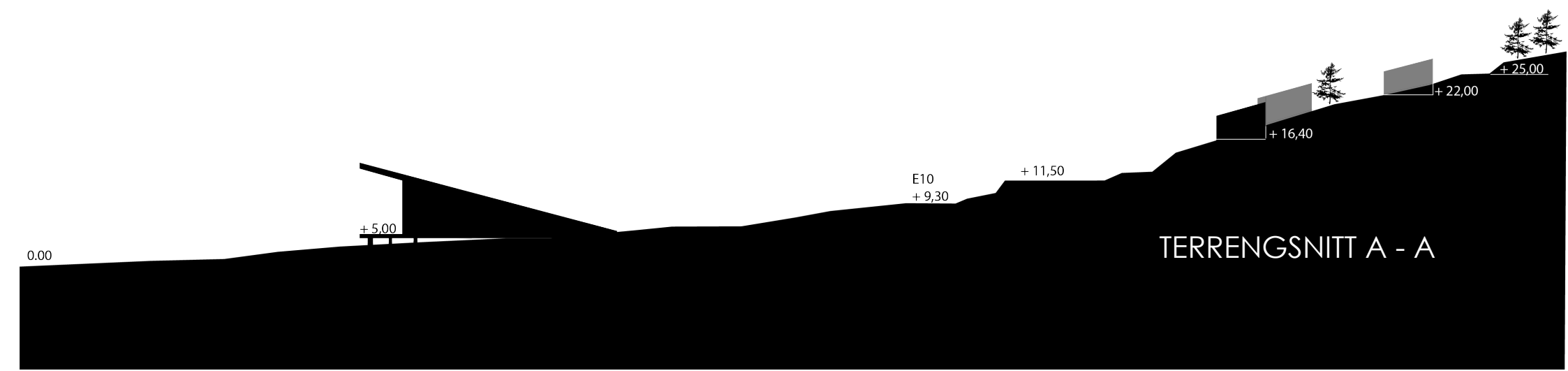
SKISSE ALT. 2



SKISSE ALT. 3

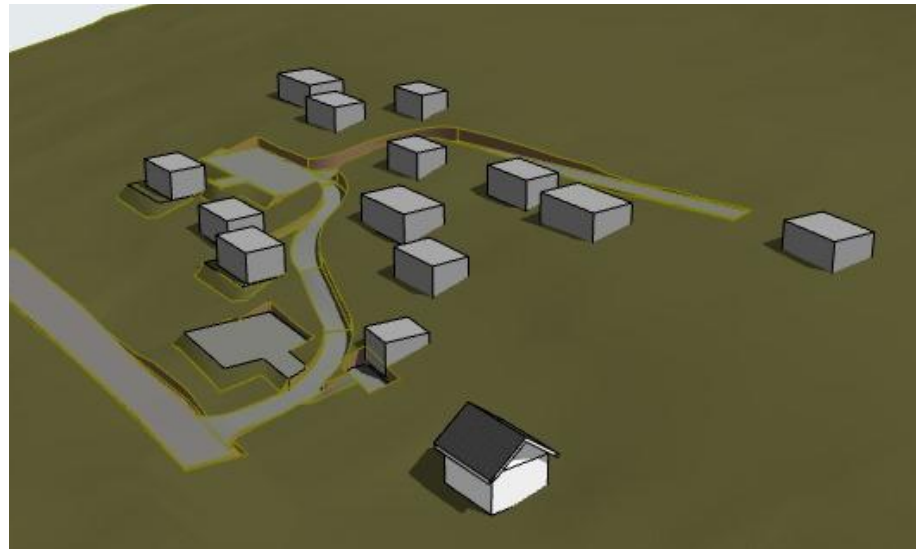


SKISSE ALT. 3

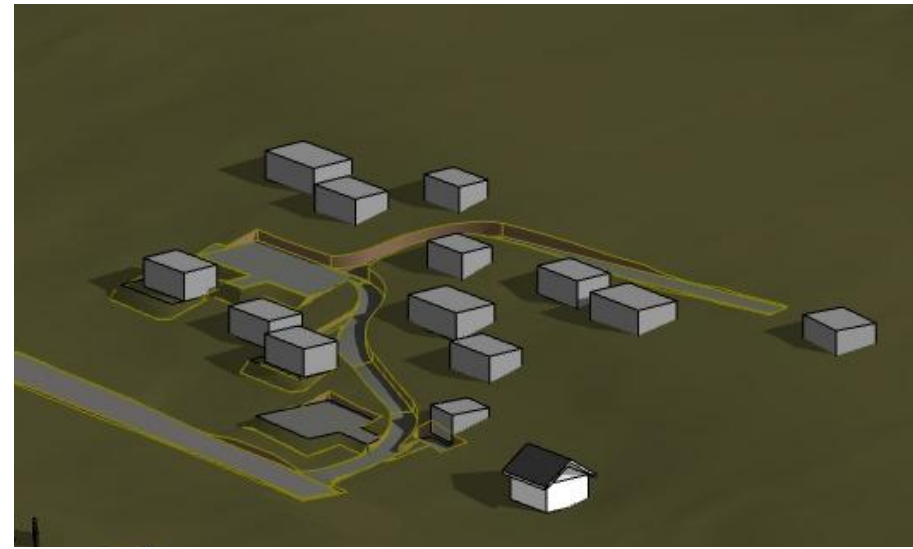


SOL - SKYGGE STUDIER

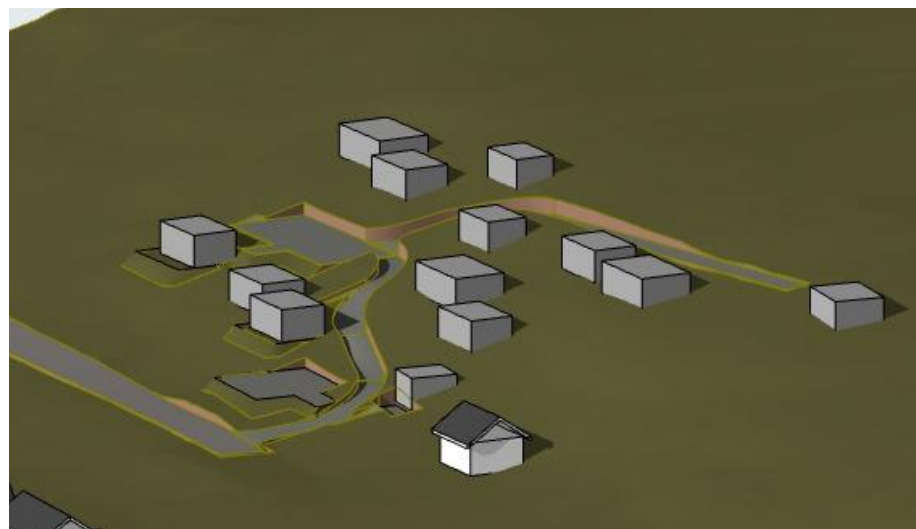
SKISSE ALT. 3



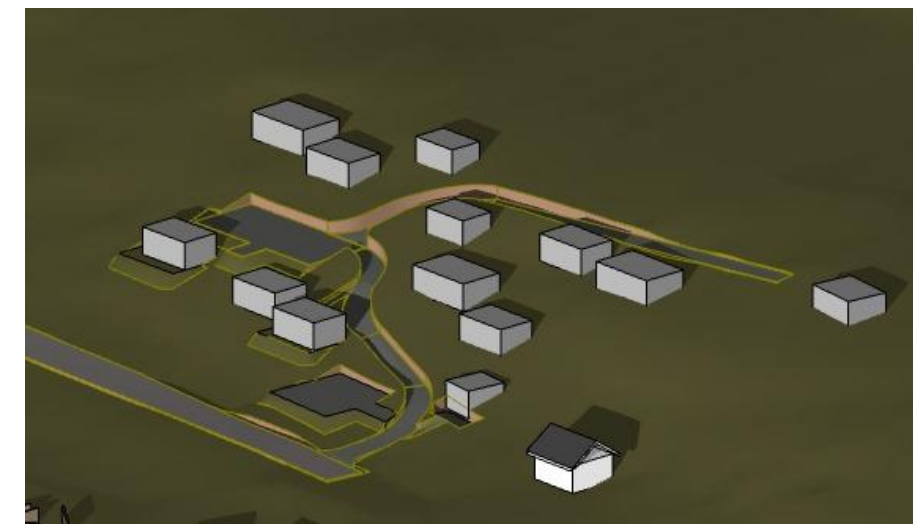
21. JUNI 12.00



21. MARS 12.00



21. JUNI 17.00



21. MARS 17.00



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.

