

## Planinitiativ.

### Del av gårdsnummer 36/7 og 36/36

Notat. 12.8.2021

Notatet følger malen til oppstartsmøte med Andøy kommune og sendes i forkant til planlegger Emil Iversen og teknisk sjef, John-Petter Karlsen.

#### Rammer for planinitiativ.

Robert Svendsen eier 36/7 og 36/36 på Stave i Andøy. Arealet er avsatt til formål for LNF, eksisterende, i vedtatt arealdel av kommuneplanen.

Tillatelse til tiltak etter §20-1 kan ikke gis før området inngår i reguleringsplan, det er gitt dispensasjon fra plankravet, eller området av avsatt i kommuneplanens arealdel uten plankrav.

I forbindelse med etableringen av Andøya Space Port og utvikling av reiselivsnæringen i kommunen ønskes arealet, sett under ett, å utvikles til område for mikrohus, gårdsrestaurant og markedshage med grøntproduksjon i drivhus.

Bestemmelser i kommuneplanens arealdel som vil få følger for detaljregulering:

§1. Fellesbestemmelser

§3. Landbruks natur og friluftsområder, samt reindrift

#### Formålet med planen:

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av arealet. Avklare areal og infrastruktur til mikrohus, legge til rette for lokaler og uteområder med formål om gårdsrestaurant og produksjon av grønt i drivhus og på friland. Formålet med planarbeidet er å få godkjent en detaljregulering for området, eller de deler av området som må reguleres ihht. plan- og bygningsloven, for at utviklingen av område sett under ett skal kunne realiseres som ønsket.

#### Planområdet og evt. virkninger utenfor planområdet

Hele området er på 28daa. 18daa ikke dyrket på grunn av svakt jordsmonn og dårlig arrondering. 10daa er dyrket men med marginal nytte som landbruksareal på grunn av tørkesvakt jordsmonn. Vurdering av jordsmonnets beskaffenhet er vurdert i delingssaken og konsesjonen for 36/36.

#### **Vedlegg: Landbrukskonsulentens behandling av konsesjon for 36/36.**

Området ligger mellom Stave-elva og fylkesvei 7702. Det er per i da to avkjøringer til området etter funksjon om å opprettholde tilgang til området for landbruksformål. Avkjøring og avklaring av fart blir en del av planarbeidet.

#### Planområdet og kjente forekomster av natur, miljø og kulturmessige verdier:

Tema	Funn	Lenke	Vurdering
Kulturminnesøk.no	Nei	<a href="#">Lenke</a>	Ingen observasjoner i nærheten av området.
Naturbase.no	Ja	<a href="#">Lenke</a>	Naturtyper: Området øst for arealet som tenkt utviklet er avmerket som Svært viktig myrområde, kystmyr. Arter og artsforvaltning: Øst for området går Staveelva. Dette er et lakseførende vassdrag. Det er også registrert Elvemusling i vassdraget, elvemusling er en ansvarsart for Norge.

			NIN-landskapstyper: Området er definert som Svært bølgeeksponert kystslettelandskap. Friluftsliv: Området vest for planområdet og FV 7702 er kartlagt som friluftslivsområde og tilgjengelig strandsone. Forurensning og støy: Området er ikke kartlagt for utsatt forurensning eller støy. Naturfare: Det er ikke registrert naturfare eller aktsomhet i forhold til radon i området. Løsmasser og jordsmonn: Marine strandvaskede sedimenter med jevn kornstørrelse over variert forekomst av berg.
Artsdatabanken.no	Nei	<a href="#">Lenke</a>	En observasjon i nærhet av området. Fjellfrøstjerne (2018). Ikke rødlistet art. Funnet bør dokumenteres som en del av planprosessen.
Havnivå	Nei	<a href="#">Lenke</a>	Ikke berørt av havnivåstigning på opp til 4 meter i 2090 og 1000 års stormflo.
Faresoner	Nei	<a href="#">Lenke</a>	Ingen faresoner er registrert
Aktsomhetskart	Ja	<a href="#">Lenke</a>	Det er registrert aktsomhet i forbindelse med flom for den østre delen av planområdet -området ned mot Stavelva. Forholdet avklares i detaljplanleggingen.
Grunnforurensning	Nei	<a href="#">Lenke</a>	Ikke registrert grunnforurensning innenfor planområdet

Virkinger for omgivelser utenfor planområdet ansees å være av liten negativ virkning. Tiltakene som er tenkt er myke i den forstand at de passer godt inn i landskapet, og ellers i tråd med intensjonen i rådende landbrukspolitik og arealpolitikk i kommuneplanens samfunnsdel.

#### **Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

Planområdet er tenkt delt i tre. Sørlige del på ca 10 daa settes av til formål for å kunne plassere inntil 10 mikrohus. Midtre del, ca 8daa settes av til gårdsrestaurant, servicebygg og trafikkareal. Nordre del, ca 10daa settes av til markedshage/drivhus/grøntproduksjon og bygninger tilknyttet til foredling av råvare fra landbruksproduksjonen. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har bedt Direktoratet for byggforvaltning om å komme med forslag til endringer til teknisk forskrift og byggesaksforskriften. Målet med endringene er å kunne tilrettelegge for enklere oppføring av mikrohus til boligformål og imøtekomme regjeringens mål om at det i større grad åpnes opp for alternative og effektive boformer. Forslag til endringer ligger nå på høring fram til 9.september 2021. Høringsnotatet er lagt ut på Direktoratet for byggkvalitet sine nettsider. Planarbeidet vil følge

utviklingen av dette arbeidet og sørge for å foreslå bestemmelser med bakgrunn i de endelig vedtatte endringer.

### **Utbyggingsvolum og byggehøyder**

For delområde mikrohus er det tenkt en lav utnyttelse. Mikrohusene er frittliggende en etasjes boliger på inntil 30m<sup>2</sup> uten kjeller. De skal oppleves som selvstendige, men med følelsen av å ligge i et tun. Byggehøyde på maks 4-5 meter.

For delområde gårdsrestaurant/service og trafikkareal er det ønskelig med en høy utnyttelse, men med maksimal byggehøyde på 6 meter.

For delområde markedshage er det ønskelig å lage en skjermet markedshage på friland.

Avskjermingen skjer ved bygging av drivhus mot sør-vest og sør-øst, og med vindskjerming mot nord og sør. Byggehøyde på inntil 6 meter, avhengig av løsning/leverandør av drivhus.

### **Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Arealet skal utvikles med fokus på stedstilpasset design og tilpasning av bygningene. Det er ønskelig å ta i bruk utradisjonelle byggemetoder og gjenbruk av materialer så langt det lar seg gjøre.

### **Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser**

Landskapet vil med bygningsmassen som er planlagt endre opplevelsen av området. Samtidig ønskes det stort fokus på design, tilpasset materialbruk, gjenbruk av materialer og/eller lavmælte bygninger i naturmaterialer.

Drivhus kan være en kilde til lysforurensning i vinterhalvåret, derfor er det ikke planer om helårsdyrking av bær og grønt, men dyrking i sesongen mars til oktober.

Tiltaket vil føre til noe mer trafikk i området, samtidig som det er å forvente at trafikken på fylkesveien vil øke, mest av andre årsaker enn denne etableringen.

### **Forholdet til kommuneplanen evt gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid.**

Arealet er avsatt til LNF i eksisterende arealdel. Arealet sør ca 10daa er i dag slåttemark. Arealet i nord ca 18daa er ikke brukt til landbruksproduksjon. Dette arealet er per i dag ikke arrondert slik at traktor med utstyr kan høste graset på arealet. Arealet totalt sett, har liten produktiv landbruksmessig verdi med utgangspunkt i svært tørkesvakt jordsmonn og derav svært variabel avling.

Deler av tiltaket er i tråd med LNF-formålet. Grøntproduksjon og drivhus vil øke den totale landbruksmessige verdien for området og gården, enn dagens grasproduksjon, arealet sett under ett.

### **Vesentlige interesser som påvirkes av planarbeidet**

Beslutningen om å bygge Andøya Space Port og utviklingen i reiselivet, utløser et behov for, og gir muligheter til å skape boligformer som er utradisjonelle og moderne. Samtidig ønsker jeg å utvikle gården som et levebrød for meg selv og familien. Med dagens muligheter for landbruksproduksjon er det marginalt hva det tradisjonelle landbruket kan gi av avkastning på denne typen areal, men å kunne tilby lokalprodusert mat og matopplevelser i et voksende marked som space og reiseliv, ser vi som en stor mulighet for gården og Stave.

### **Hvordan samfunnsikkerhet ivaretas -forebygge risiko og sårbarhet**

Området scorer godt på ytre risikofaktorer som havnivåøkning, fare for forurensning, ras og faresoner. Mindre tilpasninger til flomfare bør løses gjennom planarbeidet og opparbeiding/arrondering av tomte evt. tilpasning av bygningsmasse.

### **Hvilke berørte offentlige organer og andre interessenter som skal varsles planoppstart**

Organer som skal uttale seg i henhold til planarbeid etter plan- og bygningsloven. Eier av fylkesvei.

## **Prosesser for samarbeid og medvirkning for berørte fagmyndigheter grunneiere, festere, naboer og andre berørte**

Planprosessen gjennomføres i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser om medvirkning og offentlighet.

## **Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt**

I følge vedlegg 1. til forskrift om konsekvensutredninger -punkt 25 skal "Nye bolig- og fritidsområder som ikke er i samsvar med overordnet plan" alltid ha planprogram, melding eller konsekvensutredning. Med bakgrunn i de opplysninger som finnes om planområdet og størrelsen på avgrensing av den delen av området som skal brukes til byggeformål, eksisterende bruk av området og hvilke muligheter som ligger innenfor dagens arealbruk, mener vi at planen ikke får vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og ønsker kommunens vurdering på om tiltaket er av et slikt omfang at det utløser KU etter forskriften.

## **Viktige avklaringer fra Andøy kommune som er til nytte i planarbeidet.**

- Området vil få ny avkjøring fra fylkesvei. Dagens 60-sone må derfor vurderes, og også gjelde for avkjøringen til dette området, slik at trafiksikkerheten kan ivaretas på best mulig måte.
- Andøy kommunes vurdering av behovet for KU etter forskriften vil være viktig å få avklart i oppstartsmøte mellom utbygger og kommune.

**Robert Svendsen 12.8.2021**

Vedlegg:

Andøy kommunes behandling av konsesjon for 36/36 - Robert Svendsen

Andøy kommunes behandling av deling etter jordloven 36/36. Jan Erik Næss.

Prinsippskisse for arealbruk:

<https://kommunekart.com/?urlid=6c82600d-34c3-4be3-a91a-57d5d15773ad>

