

Planinitiativ for Reguleringsplan for Tranøy fritidsboliger

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

Planinitiativ for Gnr/bnr 26/78 med flere, Tranøyveien 1427, 8297 Tranøy, / Områdenavn / Stedsnavn

Utarbeidet av Mestergruppen Arkitekter AS

Datert 10.03.2020

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Mestergruppen Arkitekter
	Kontaktperson	Kristoffer Bakk Thørud
	E-post	kristoffer.thorud@mgarkitekter.no
	Telefon	91 50 04 15
Forslagstiller	Firma	Tranøy Fritidsboliger AS
	Kontaktperson	Knut Høivaag
	E-post	kh@byggmesterhoivaag.no
	Telefon	90 15 51 99
Hjemmelshaver	Navn	Knut Høivaag
	E-post / Telefon	90 15 51 99

Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

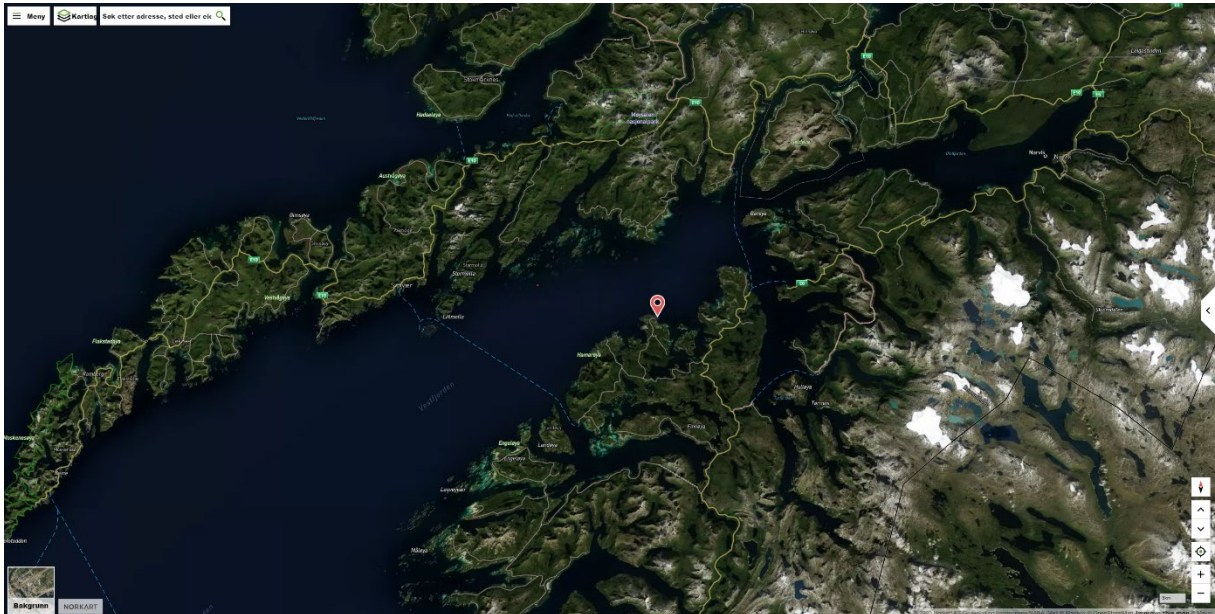
1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Hensikten med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse og utbedring havneanlegget på Tranøy. Planen skal fastsette rammene for utbygging av boliger, fritidsboliger, tilhørende næring, veistruktur og havneanlegg. Dette for å tilrettelegge for en fremtidsrettet utnyttelse av den gamle industrihavnen, som kan skape nytt liv til denne delen av Tranøy. Fremtidig arealformål for planområdet tenkes å være fritidsbebyggelse, næring og havn.

2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering

Planområdet er på omtrent 48,5 daa på Tranøy i nye Hamarøy kommune. Området har ingen tilgrensende bebyggelse i sør, øst og vest. I nord grenser deler av området til eneboligbebyggelse og galleriet på Tranøy. Planområdet omfatter Tranøy havn på eiendom 26/78. I tillegg omfatter planområdet deler av eiendommene 26/82, 121/1, 26/83, **26/24, 33** og 26/24/1. (Gards og bruksnummer blir redefinert etter kommunesammenspelsen)



Foreslått plangrense

Beskrivelse av planområdet



Ortofoto fra kommunens karttjeneste med plangrense.

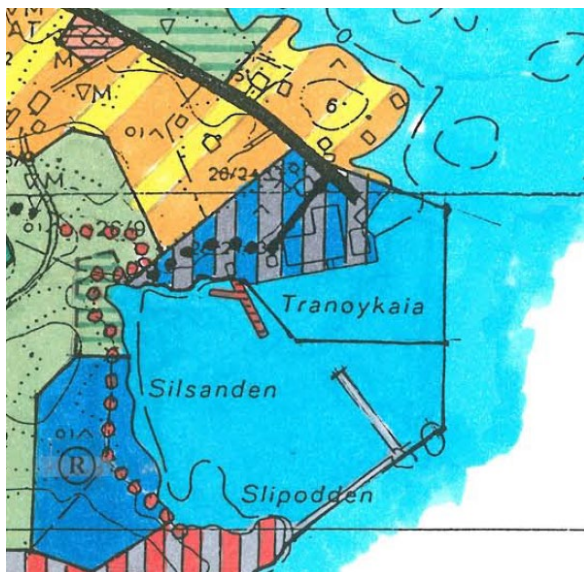
På flyfoto av området kan man se det gamle mellageret, posthus, og uthus som i dag er revet. Hvalfangstbåten «Svolværingen» står på kaien og er bygget om til restaurant og pub. Kaien er i betong og tre. I vestenden av kaien går Loskaia ut i sjøen og videre fra denne kommer flytebrygger og en bølgedemper. Havneanlegget brukes i dag til fritidsbåter.

Eiendommen ligger sentralt på Tranøy, hvor det er etablert boligbebyggelse, infrastruktur og næring. Eiendommen skjermes av en kolle/ås i vest. Innenfor planområdet i nord er det en liten høyde med høyeste punkt ca. 8 moh. Bebyggelsen i området rundt består hovedsakelig av enebolighus i to etasjer, noen med sokkeletasje, og uthus. De fleste husene i området har saltak.

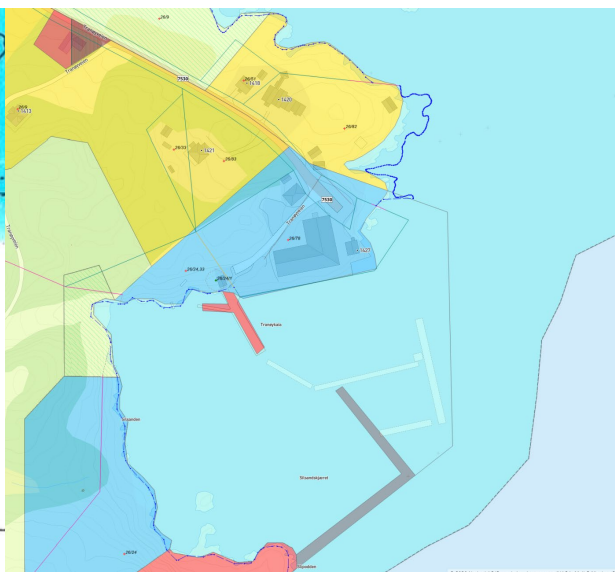
3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Forholdet til kommuneplan

Planområdet omfattes av kommunedelplan for Nordbygda, planID 199901, vedtatt 09.11.1999. I kommuneplanen er planområdet avsatt til kombinert næring og havn, kombinert bolig og næring og offentlige bygninger. På plankartet er det tegnet inn eksisterende gangvei og sti som går ut av planområdet i vest.



Original Kommunedelplan



Kommunedelplan fra Kommunekart.com

TEGNFORKLARING	
PBL §20-4, 1. LEDD: Nr. 1 Byggeområder Eksist. Nye Boliger og næring (forretn., ktr., handv.) Næring (spesielt) Industri (grov / lett) Havn Naust og båthavn Offentlige bygninger Friomsråde Lysløype	
PBL §20-4, 2. LEDD: Bokstav a, b, c og h: ⓐ Krav om reguleringsplan ⓑ Krav om bebyggelsesplan ⓓ Omfang (antall enheter i planperioden) ⓔ Eksist. plan som fortsatt skal gjelde	
Nr. 2 Landbruks- natur- og friluftsområde LNF-område LNF-område hvor spredt bolig/næringsbebyggelse er tillatt LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt	
Nr. 3 Områder for råstoffutvinning Massetak (godkjente)	
Nr. 4 Områder som er båndlagt eller skal båndlegges Friluftsområde / Naturservat Kulturminne	
Nr. 5 Bruk eller vern av sjø og vassdrag Sjøareal som er disponert	
Nr. 6 Viktige ledd i kommunikasjon Veier Gangveier og stier Parkering Høyspentlinje	
Oversiktsplanretningslinjer LNF-område med særlige natur- og landskapskvaliteter	
Streksymboler Planens begrensnings Begrensning kartutsnitt Begrensning detaljområd	
Andre symboler Nedslagsfelt vannverk Flyttelei for rein Samleplass for rein Automatisk fredete kulturminner	
0 1 km 2 km 	
HAMARØY KOMMUNE KOMMUNEDELPLAN FOR NORDBYGDA AREALDELEN ENDELIG PLAN vedtatt i Hamarøy kommunestyre 9. september 1999, sak 99/0065 Henvisninger: I Kartutsnitt for: Tranøy tettsted II Tranøy fyr III Steinsosen IV Sommersel V Helland skole Kartgrunnlag oversiktskart: N50 (fotostatforstørret) Kartgrunnlag kartutsnitt: ØK. (fotostat)	

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Området er i dag uregulert, det er den 20 år gamle kommunedelplanen som er gjeldende.

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Multiconsult er i gang med en områderegulering i fjorden nord/nordvest for Tranøy på vegne av Nordlaks Oppdrett AS: Områderegulering Havfarm, PlanID 201902. Hensikten med planen er å åpne for akvakultur, ved å drive havbruk med flyttbart akvakulturanlegg. Denne planen vil ikke påvirke planen som presenteres i dette planinitiativet.

Forholdet til interkommunal kystzoneplan

Kommunene Evenes, Narvik, Ballangen, Tysfjord og Hamarøy har i felleskap startet en interkommunal planprosess for å utarbeide en kystzoneplan for felles kystområder og fjordsystem. Denne planen skal være et styringsverktøy for forvaltning av sjøarealene. Kystzoneplanen er en interkommunal plan på kommuneplannivå og utarbeides etter kapittel 11 i plan og bygningsloven (PBL).

Planen er et overordnet strategidokument for økt fokus på samfunnssikkerhet og beredskap. Samt tilrettelegge for næringsetablering, og utvikling i regionen. Vi anser dette planforslaget til å være en liten aktør i denne sammenhengen, men allikevel et positivt bidrag til en bærekraftig utvikling av kystområdene som planen legger opp til.

4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

I dette planinitiativet presenteres det 2 alternativer for utvikling av havneanlegget på Tranøy. Bebyggelsesstrukturen tenkes å bygge på samme hovedstruktur for begge alternativene. Adkomsten til fritidsboligene blir fra Fv 665. De to alternativene er skissert på hver sin illustrasjonsplan som vedlegg 1 og 2. Vi presiserer at dette er bare et utgangspunkt for videre bearbeiding. Grunneier har vært i dialog med kommunen og Kystverket som avgjør hvordan løsningen blir for havneanlegget.

Bebyggelsesstruktur:

Bebyggelsen tenkes plassert i en rekke langs havnefronten og en rekke i grensen mot nord. Mellom fritidsbebyggelsen dannes et felles areal, i utgangspunktet tenkt som et felles tun tilgjengelig for alle. Fellesarealet tenkes avgrenset av et volum regulert til næringsareal/ fritidsbebyggelse. Havnefronten vil reguleres til offentlig formål. Her anlegges havnepromenaden, tydelig utformet som offentlig areal.

Bebyggelsen mot nord kan ha sokkeletasje der terrenget og grunnforhold tilsier det. Bebyggelsen mot havnefronten vil være over to etasjer, med mulighet for takterrasse/utgang på tak. Terrenget vil utnyttes slik at den bakerste rekken også skal få luft og utsikt i den øverste etasjen.

Det legges stor vekt på å tilpasse bebyggelsen til klima, samtidig som man skaper gode og attraktive kvaliteter for dem som skal bo der. Det er viktig at alle enhetene får gode solforhold og skjermede uteplasser i forhold til vind. Bebyggelsen vil få et tidsriktig uttrykk som passer til det marine miljøet. Endelig utforming og utsende blir ikke bestemt i reguleringsplanen, den vil bli definert i en byggesøknad.

I rommet mellom bebyggelsen tenkes det etablert felles lek/uteopphold og gangadkomst til fritidsboligene. Felles lek/uteopphold vil få gode solforhold. Det tenkes tydelige skiller mellom det som blir offentlig tilgjengelig og det som blir privat og tilhørende fritidsbebyggelsen. Bryggekannten mot sør, mellom bebyggelse og vannet, blir offentlig tilgjengelig. Dette området vil være tilgjengelig for allmenn ferdsel, skjermet fra private uteplasser som legges høyere i terrenget.

Parkering blir beskrevet under de to alternativene.

Areal avsatt til næring vil kunne tilrettelegge for aktivitet i området og på Tranøy. Det er derfor viktig at en bevarer åpenheten og mulighetene for fremtiden i denne planen.

Utbyggingsvolum og byggehøyder:

Det tenkes hovedsakelig 2 og 3 roms leiligheter, mulig sokkel med liten leilighet i rekken mot nord, pga. terreng her. Antall enheter som planlegges oppført vil avhenge av hvilket alternativ for havneanlegget som blir videreført i planarbeidet. Avhengig av alternativ planlegges det

mellom 20 og 28 enheter. Dette er noe en vil jobbe med i planprosessen. Ut fra størrelsen på planområde mener vi overordnede retningslinjer tilsier at man skal legge opp til en bærekraftig utnyttelse av bebygde områder.

Det etableres to- tre «rekker» med leiligheter. Muligens noen enheter som vil bryte rekken pga. tomteforhold og terreng. Rekken mot havnefronten og mot nord blir mest sammenhengende. Mulig bebyggelse mot øst åpnes mer opp, slik at volumene fremstår som mindre og «lettere». Alle volumene vil ha en viss brytning i seg for å tilpasses tomten, bryte opp uttrykket og lette tilgjengeligheten internt i området.

Når det gjelder høyder, tenkes det leiligheter over to og tre etasjer, mulig sokkel hvor terrenget tillater det i rekken mot nordvest.

Hovedforskjellen mellom alternativ 1 og 2 er løsningen av havneanlegget. Dersom havneanlegget skal være en del av detaljreguleringen for fritidsbebyggelsen må vi få en forpliktende tilbakemelding fra myndighetene som har beslutningsmyndighet her.

Alternativ 1:

Se vedlegg 1: Tegning nr A109 datert 20.11.18 prosjekt nr 180414

Alternativ 1 viser havna slik den er i dag med pir og utliggere for småbåthavna. Utkastet baserer seg i hovedsak på å bevare og oppruste eksisterende flytebrygge med bølgedemper.

Eierforhold og vedlikeholdsansvar for fritidshavnen vil ikke endre seg med denne utbyggingen, men det vil være hensiktsmessig å sikre infrastruktur for videre aktivitet gjennom regulering.

Adkomst til eksisterende fritidshavn må struktureres i en detaljregulering, og legges i dette tilfellet mot nord. Adkomstvei til den offentlige havnen planlegges med senterlinje mellom eiendommene 26/78 og 76/83.

Parkering til den kommunale havnen må sikres gjennom tinglyste avtaler. Her er det foreslått et parkeringsareal nær adkomsten til bryggen, på et areal uten betydelige natur- eller friluftsr resurser. Her er det foreløpig tegnet inn 10 parkeringsplasser, hvorav 1 stk. HC.

Det er også tatt hensyn til eksisterende sjøhus på 26/24/1.

Parkeringen for fritidsbebyggelsen, som ikke er integrert i bebyggelsen, er planlagt i nord-øst. Her er det også planlagt en snuhammer stor nok for lastebil. Dette sikrer at det blir minimal trafikk inne på boligområdet.

Utfordringene for denne løsningen er:

- Tilkomst til småbåthavna for brukerne av havna
- Parkering for brukerne
- Kystverket ser for seg økt bruk i fremtiden med økt trafikk i Vestfjorden. Piren er utsatt for østavind. Det er den vindretningen som er mest kritisk for havna og bruken. Dette

gir også dårlige liggeforhold. Det er ved dårlig vær Kystverket benytter Tranøy Havn for å øke sikkerheten og kunne sette los om bord på skip.

- Flytebryggeanlegget er festet med to kjettinger i piren, ved en eventuell avdrift av anlegget er piren svært utsatt for havari.
- Skal dette alternativer benyttes i fremtiden trenges en oppgradering av piren.

Alternativ 2:

Se vedlegg 2: Tegning nr A106 datert 20.11.18 prosjekt nr 180414

Dette er et utkast som er mer fremtidsrettet, og legger til rette for en ny betongflytebrygge i øst. En slik løsning vil tilrettelegge for en skjermet fritidshavn mot vest, og muliggjør at større fartøy som los og kystvakt kan legge til mot øst.

Alt av plassering og løsning for et slik havneanlegg er kun illustrativt, som et utgangspunkt for videre drøfting. For konkrete reguleringsforslag baserer vi oss på kystverket sin kompetanse og anbefalinger.

Adkomst til flytebryggen legges via et felles parkeringsområde for å tillate sambruk av trafikkareal. Videre går det en molo/vei ut til flytebryggene. Denne er lagt til et område vi har tolket til å gi minimal innvirkning på kystmiljøet. Det er intensjonen at adkomsten ut til betongflytebryggen kan utformes kjørbare.

Illustrasjonsplanen 2 viser parkering for både regulert bebyggelse og offentlig havneanlegg. Det er satt av 10-15 plasser til havnen. Parkeringsarealet går delvis inn på eiendom 26/82.

Utfordringer med denne løsningen:

- Denne løsningen er mere kostnadskrevende å få på plass en alternativ 1
- Parkeringsbehovet for anlegget må kartlegges og dimensjoneres for bruken i begge alternativene.
- Utliggeren må dimensjoneres slik at nødvendige behov er dekket i fremtiden.

Fordeler med denne løsningen er:

- Gir en helårshavn og god beskyttelse mot østavinden.
- Gir Kystverket bedre bruksforhold i dårlig vær
- Gir brukerne av havna og næringslivet bedre forhold.

5 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Hvordan forholder prosjektet seg til analysen av området/nærområdet?

Eiendommen skjermes av en kolle/ås i vest, slik at bebyggelsen vil ha et grønt «bakteppe». Det gjør at inntrykket av bebyggelsen her vil dempes noe. Byggehøydene blir i samsvar med bebyggelsen rundt. Volumene tenkes brutt opp også internt for ikke å virke ruvende i landskapet. Materialbruken tilpasses prosjektet og omgivelsene rundt.

Hvilke virkninger har prosjektet utenfor planområdet?

Det vil bli en økning i trafikk forbi bebyggelsen ned til fritidsboligene, samt økning i trafikk og folk i havneområdet. Økt aktivitet i området vil være positivt. Det vil etableres en offentlig havnepromenade i forkant av fritidsbebyggelsen, med tydelig skille mellom privat og offentlig for å ivareta tilgjengeligheten til sjøen, men også som et grep for å lage gode og sammenhengende turstier/forbindelser med resten av området som henger sammen med havna.

Nevn aktuelle utredningstema selv om planen ikke utløser kravet til konsekvensutredning (KU).

6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

ROS-analyse fylles ut i forbindelse med planarbeidet.

7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8).

§ 6, planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

a), b) og c) Planområdet er utredet i KDP for Norbygda. Eiendommen er der avsatt til Næring/havn. Formålet bolig/fritidsbolig vil ikke gi vesentlig annen belastning og vi mener derfor at endring fra næring til å inkludere fritidsbolig/boligformål ikke medfører behov for konsekvensutredninger.

Tiltaket kommer ikke under vedlegg 1 for konsekvensutredninger.

§7 Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding.

a) og b) Planen/tiltaket kommer ikke under vedlegg1 eller 2 for konsekvensutredninger.

§8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

a) og b) Tiltaket/planen faller ikke under vedlegg 1 eller 2 for konsekvensutredninger.

Kap 3. Vurdering av om planer eller tiltak etter § 8. krever konsekvensutredning.

§9 Opplysninger som skal legges frem av forslagstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter §11 eller §12.

a) Etablering av boligområde på denne tomten vil ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, da eiendommen er i et etablert boligområdet med etablert infrastruktur. Området

generelt vil kunne bli mer brukt av fremtidige beboere og lokale, da hele området får en oppgradering og vil fremstå som attraktivt for både turgåing og muligens havneområde.

b) Ingen miljøverdier antas å bli vesentlig berørt og kreve særskilt hensyn.

c) Ingen vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall.

d) Ingen forventede vesentlige virkninger som følge av bruken av naturressurser, da det ikke er bruk av naturressurser.

10. Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:

a) Planområdet er på ca. 48,5 daa.

b) Planen omfatter ikke bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser.

c) Planen omfatter ikke avfallsproduksjon og utslipp.

d) Planen omfatter ikke risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

a) Planen er ikke i konflikt med verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V, eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven

b) Planen er ikke i konflikt med truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv

c) Planen er ikke i konflikt med statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.

d) Planen er ikke i konflikt med større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsliv formål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet

- e) Planen er ikke innenfor område hvor fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet og kan derfor ikke gi økt belastning.
- f) Planen vil ikke gi negative konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning
- g) Planen vil ikke medføre vesentlig forurensning eller klimagassutslipp

I referat fra oppstartsmøte (som følger i e-post sendt 2. juli 2018) konkluderes det at planen ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning. Det blir begrunnet med at eiendommen er avsatt til næring/havn. Formålet bolig/fritidsbolig vil ikke gi vesentlig annen belastning og medfører dermed ikke behov for konsekvensutredninger.

8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?

Tilgrensende eiendom i nord blir berørt av trafikken til planområdet. Det samme gjelder veien ned til Tranøy havn, da denne vil øke noe. Samtidig vil dette kunne føre til økt aktivitet for Tranøy med flere folk i området, noe som vil være positivt for det lokale næringslivet.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

Det varsles på Hamarøy Kommune nettsider, i AN og sendes ut brev til offentlige og private berørte parter.

Omtal prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Følger ordinær planprosess. Møte med kystverket

Det er ønskelig å involvere lokalbefolkningen og Tranøy båt- og velforeningen (TBV) i utviklingen av havneområdet og brykkanlegget. Det er derfor planlagt en informasjonsmøte i påsken 2020. Videre medvirkningsprosess blir vurdert.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Vedlegg #1
2. Vedlegg #2