



Planbeskrivelse

Reguleringsplan for «Vasshaug Utleiehytter»

Grunneiendom med gårds- og bruksnummer 12/5, 1927 Tranøy.

Forslagsstiller:	Oddvar Vasshaug
Plankonsulent:	Senja Prosjektering AS
Plan ID:	1927201901
Dato:	04.12.19

Innhold

1. Innledning.....	1
1.1 Bakgrunn.....	1
2. Beskrivelse av området	2
2.1 Beliggenhet og planavgrensning	2
2.2 Topografi.....	3
2.3 Eiendom og eierforhold	3
2.4 Eksisterende infrastruktur	3
3. Rammer og premisser for planarbeidet	4
3.1 Statlige lover, retningslinjer og planbestemmelser	4
3.2 Regionale føringer og strategier.....	4
3.3 Eksisterende planer i området	4
3.4 Vurdering av behov for konsekvensutredning	4
3.5 Planprogram, planskjema, KU og ROS-analyse	5
3.5.1 Planprogram.....	5
3.5.2 Planskjema.....	5
3.5.3 KU og ROS-analyse	5
4. Beskrivelse av planforslaget.....	8
4.1 Plankart	8
4.2 Arealregnskap	9
4.3 Planfaglig tema i forhold til KU og ROS.....	10
4.3.1 Konsekvensutredning, natur- og miljøforhold.....	10
4.3.2 Konsekvensutredning, samfunn.....	10
4.3.3 Risiko og sårbarhetsanalyse.....	12
4.3.4 Andre aktuelle forhold.....	12
4.4 Beskrivelse av områder i planforslaget	13
4.5 Rekkefølgebestemmelser	16
5. Virkninger av planforslaget.....	17
5.2 Konsekvenser av forslaget – Forslagsstillers vurdering.....	17
6. Konsekvensutredning	18
7. Planprosess og medvirkning.....	19
7.1 Gjennomførte aktiviteter i planprosessen.....	19
7.2 Merknader etter kunngjøring om oppstart regulering	19
8. Referanseliste	22
9. Vedlegg	23

Figurliste

Figur 1: Flyfoto med planområdet indikert med rød sirkel. Eiendom 12/5 i Tranøy kommune.	1
Figur 2: Planavgrensning for området ved eiendom 12/5 i Tranøy kommune.....	2
Figur 3: Utsnitt av plankart	8
Figur 4: Figur D.7 i håndbok N100.....	15

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Oddvar Vasshaug fremmer planforslaget med hjelp fra Senja Prosjektering. Planen skal legge til rette for utbygging av utleiehytter.

Valg av tomt er gjort etter grundig utredning, derav konsekvensutredning og ROS-analyse tilknyttet arbeidet med kommuneplanen.

Områdets formål er i kommuneplanen avsatt til fritids- og turistformål (BFT-11). Planarbeidet skal legge til rette for oppføring av tiltak med fritids- og turistformål i næringssammenheng. Planforslaget vil derfor være i tråd med kommuneplanen.

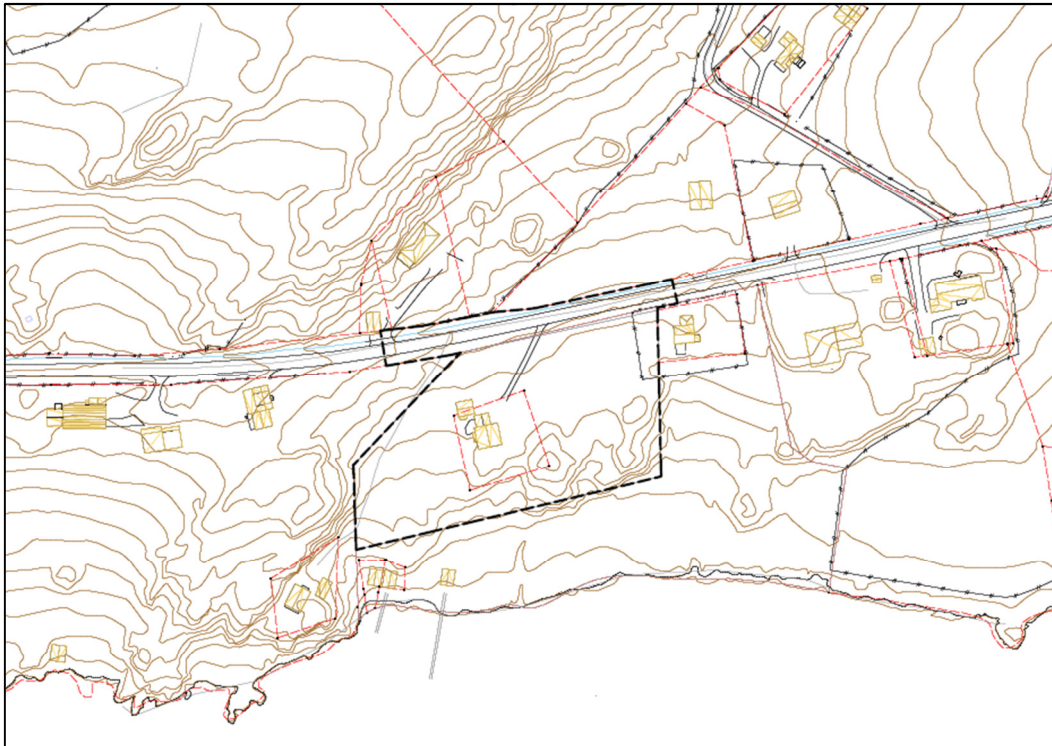


Figur 1: Flyfoto med planområdet indikert med rød sirkel. Eiendom 12/5 i Tranøy kommune.

2. Beskrivelse av området

2.1 Beliggenhet og planavgrensning

Planområdet ligger ved Å i Tranøy kommune, like ved det regionale hovedvegnettet. Den konkrete avgrensninga av planområdet ble definert av kommunens planavdeling, men planområdet er utvidet til og med en del av vegområdet til fylkesvegen etter initiativ fra Statens Vegvesen.



Figur 2: Planavgrensning for området ved eiendom 12/5 i Tranøy kommune.

2.2 Topografi

Området skråner nedover mot strandlinjen med god utsikt mot havet. Det er passelig med vegetasjon på eiendommen, men området vil være utsatt for vind fra sør og sørvest. Planavgrensningen ligger utenfor fareområdet for jord- og flomskred, og over høyeste vannstand.

2.3 Eiendom og eierforhold

Planen regulerer eiendommene:

Gnr/bnr, eier, ref.

12/5, Oddvar Vasshaug, del av utbyggingsområdet.

12/96, Ivar Simonsen (1/2 del) og Stig Simonsen (1/2 del), privat eiendom innenfor planavgrensning.

12/121, Troms Fylkeskommune, medtatt i planavgrensning etter ønske fra grunneier.

Planforslaget inneholder i grove trekk:

- 4 tomter for fritids- og turistformål.
- 1 bebygd tomt for fritidsbebyggelse.
- Areal for kjøreveg, veggrunn og parkeringsplass.
- Grøntområde/friområde.

2.4 Eksisterende infrastruktur

○ Bebyggelse:

Arealet for utbygging inneholder en eksisterende hytte. Ellers er bygningsmasser i området rundt av blandet alder og kvalitet som bl.a. har vært brukt til gårdsdrift, bolig, hytte, forretning/lager/kontor.

○ Trafikk og tilkomst:

Hovedtilkomsten til planområdet er fra eksisterende avkjøring ved fylkesvegen.

○ Vann- og avløpsnett:

Utbyggingsområdet ligger relativt nærme fylkesvegen. Her ligger også kommunal vannledning. Derimot er det ingen kommunal avløpsledning i nærheten.

○ Strøm:

Utbyggingsområdet er i bruk med etablert strømtilførsel til eksisterende bygg på planområdet og naboer. Planområdet ligger nærme trafostasjon ved behov for oppgradering.

3. Rammer og premisser for planarbeidet

3.1 Statlige lover, retningslinjer og planbestemmelser

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- T-5/93 Retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging
- H-2/14 Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven

- Det er ikke kjent at tiltaket må belyses eller vil kreve tillatelse etter annet lovverk. Det forutsettes at sektormyndighetene i så fall vil informere om dette i forbindelse med høringa.

3.2 Regionale føringer og strategier

- Regionalt planforum
- Fylkesplan for Troms 2014-2025
- Regional planstrategi 2016-2019
- Regional plan for friluftsliv, vilt, og innlandsfisk 2016-2027
- Strategi for reiselivet i Troms 2013-2017
- Regional transportplan for Troms 2014-2023

3.3 Eksisterende planer i området

Området er avsatt til fritids- og turistformål i kommuneplanen.

3.4 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Det er gjort en konsekvensutredning og ROS i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplanen, og vurderes å ikke medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det anses å ikke være behov for oppgradering av konsekvensutredningens formelle status og det vil derfor ikke bli konsekvensutredet på nytt.

3.5 Planprogram, planskjema, KU og ROS-analyse

3.5.1 Planprogram

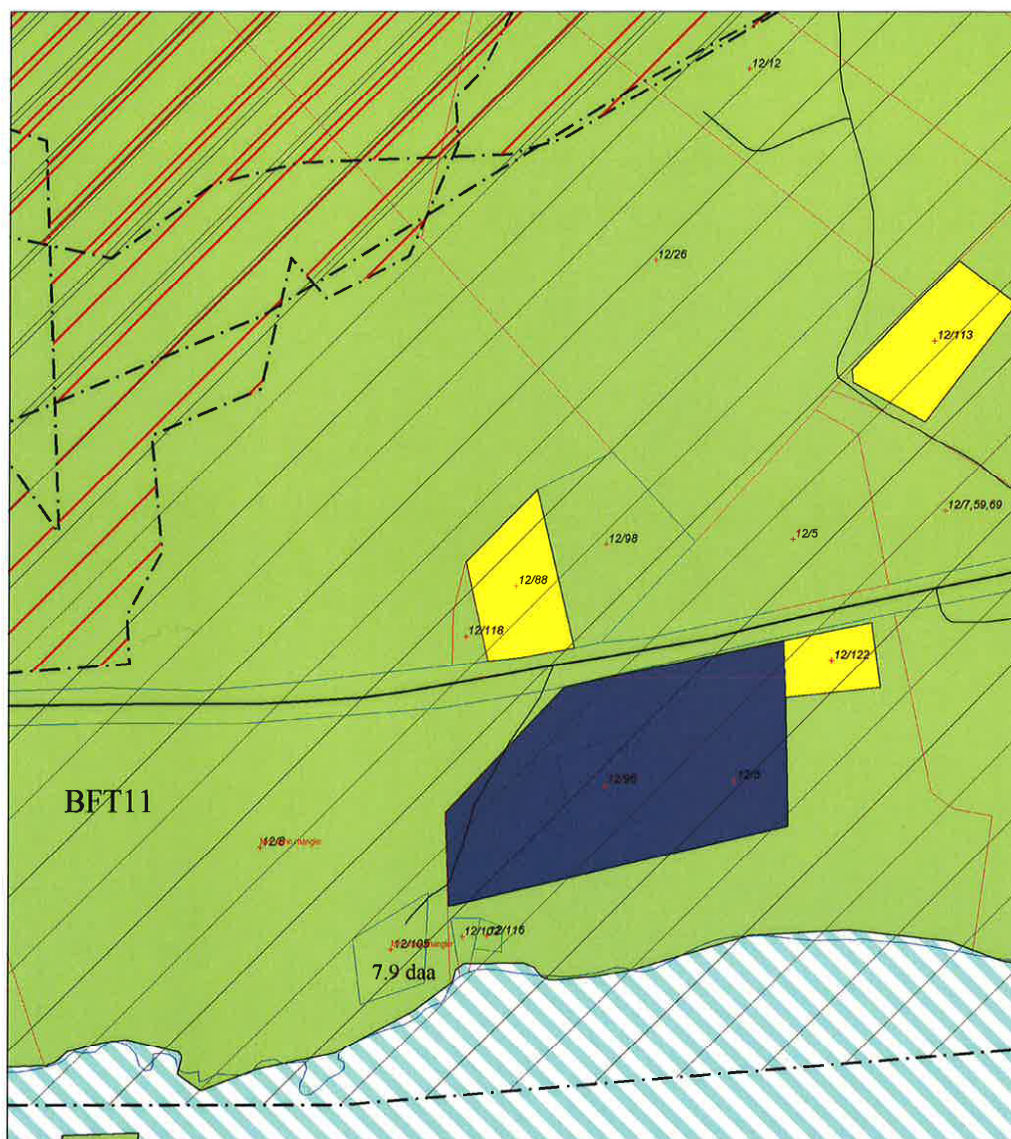
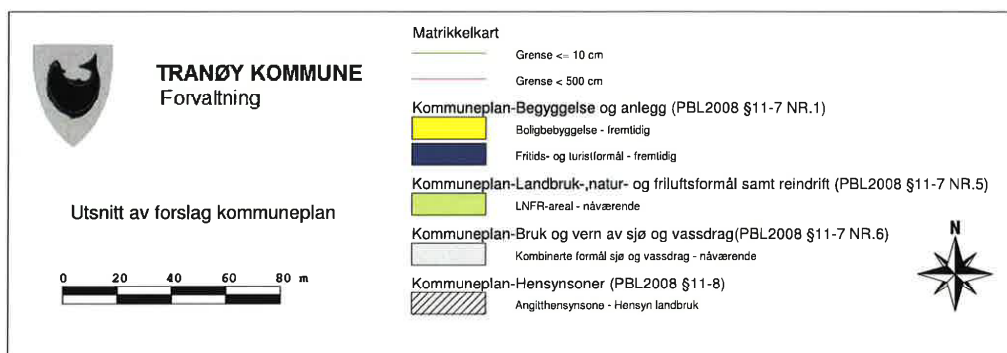
Planprogrammet beskriver blant annet følgende utredningstemaer som er vurdert i konsekvensutredninga (KU): Natur- og miljøforhold, kulturmiljø, geotekniske forhold/landskapstype, universell utforming og tilgjengelighet, samfunnsforhold, teknisk infrastruktur, støy og ROS (risiko- og sårbarhetsanalyse).

3.5.2 Planskjema

I planskjemaet oppsummeres alle aktuelle forhold som er omtalt i planprogrammet og som videre er vurdert i konsekvensanalysen og ROS-analysen.

3.5.3 KU og ROS-analyse

Det er tidligere utarbeidet en KU og ROS-analyse hvor relevante temaer er risikovurdert. Resultatet av analysen viser at det er lite eventuelle farer som kan oppstå i eller som et resultat av utbyggingen. Det er ikke sannsynlig at tiltaket vil medføre risiko som gjør at områdene ikke bør bygges ut. Det konkluderes at tiltaket anbefales under forutsetning av at området innskrenkes til halve og legges mot vest, slik planområdet er skissert. Det forutsettes også at det ikke kommer frem kunnskap om naturmangfold som ikke lar seg forene med en utbygging i området.



Konsekvensutredning og ROS					
Nr. FT 13	GNr 12	BNr 5	Beliggenhet: Å		
Nåværende bruk	LNF/aktivt landbruksområde		Størrelse, dekar: 7,5 dekar		
Foreslått bruk	Fisketurisme		Forslagstiller: Oddvar Olsen		
Ortofoto/skråbilde			Markslagskart 		
Beskrivelse: Søkere beskriver se: Satsing på havfisketurisme med utgangspunkt bruk av havn i Frovåg. Dette vil medføre økt aktivitet i området. Det ligger et naust på eiendommen ved siden av to naust som er ligger på egne tomter. God plass til 4-8 boenheter avhengig av utnyttelse av arealet.					
Konsekvensutredning		Verdi	Konsekvens	Beskrivelse av verdi og konsekvensene	
Natur- og miljøforhold					
Naturmangfold/biologisk mangfold		2	-1	Tiltaket berører ikke vernet areal eller sårbare naturtyper, men det er gjort funn av sårbar art: Catabrosa aquatica (kildegrås) Innenfor området.	
Landskapstype		2	-1	Strandflate med jordbrukspreg og høy infrastruktur.	
forur. jord, vann, sedimenter og luft		2	-1	Fjerning av noe vegetasjon. Økt trafikk. Evt. avreinn kan unngås med høy grad av rensing.	
Støy		2	0	Et par småhus vil påvirke støy og lys i liten eller ingen grad	
Jordbruk og skogbruksressurser				Nedbygging av dyrka jord/lite produktiv lauvskog på en eiendom som er kjøpt som tilleggsjord til bruk i drift. Eiendommen ligger svært viktig LNF-område på Å. Deler av den dyrka jorda er nylig satt i høstbar stand. Tiltaket vil i praksis kreve ca 4 dekar fulldyrka jord selv om det er 2 dekar som er tegnet inn.	
		2	-2	Nedbygging av dyrka jord et dårlig signal til omgivelsene. Alternativ mer konsentrert utbygging tar kun 2	
Reindrift		3	-1	Vinter, vår, høstbeite. 200 m fra drivingie/trekkele på nordsiden av velen. Ikke reinbeite på dyrka mark.	
Kulturminner og kulturmiljø		0	0	Ingen registrerte kulturminner på eiendommen. Mulig å tilpasse kultur/landskapet med et noen få småhus	
Samfunn (innbyggerinteresser, næringsliv, samferdsel, kommuneplan)					
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		1	-1	Tidligere dyrka jord/kulturlandskap omgjøres til turisme	
Strandsone (100 m belte)		2	-1	Privatisering av strandsone	
Sosial infrastruktur		0	0	Ikke relevant	
Næringsliv og sysselsetning		1	1	1-2 sesongarbeidsplasser	
Teknisk infrastruktur og adkomst		2	2	Adkomst ikke beskrevet, men sannsynlig utvidet mulighet ved avkjøring til eiendommen 12/96	
Trafikksikkerhet og transportbehov		2	0		
Påvirkning av konkurranseforhold		1	1	Positiv konsekvens med flere aktører innenfor fisketurisme.	
Bosettingsmønster/folketallutvikling		1	1	Deltidsarbeidsplass styrker grunnlaget for fast bosetting	
Folkehelse		0	1		
Næringsutvikling		3	3	Næringsfyrtn. Grunnlag for deltidsarbeidsplass	
Barn og unge		0	0		
Risiko- og sårbarhetsanalyse					
Hendelse	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar og risikoreduserende tiltak
Snø- og steinsred	nei	0	0	0	ligger utenfor fareområde for snø og steinskred
Jord- og flomskred	nei	0	0	0	ligger utenfor fareområde for jord og flomskred
Tidevann/ havstigning	nei	0	0	0	Området ligger over høyeste vannstand
Byggegrunn	Ja	1	1	2	Marin strandavsetning. krever nyere undersøkelser
Radon	Ja	1	1	2	Ikke alunskifer, liten fare for radon
Værforhold (lokale fenomener)	Ja	1	1	2	Utsatt for vind fra sør og sørvest
Kraftlinjer og transformatorer	nei	0	0	0	Ikke kraftlinjer i området
Industri og næringsliv	Ja	1	1	2	Ingen faremomenter i forhold til øvrig næringsliv
Brann, bilulykker	Ja	1	1	2	God tilgang til sjøvann for slukking ved brann
Trafikk, farlig transport	Ja	1	1	2	Lite transport av farlig gods
Annet	Nei	0	0	0	
Samlet vurdering og eventuelle alternativer/avbøtende tiltak					
Natur- og miljøforhold: Naturmangfoldloven (§§ 8-12); Kunnskapsgrunnlaget som er lagt til grunn for vurdering av påvirkning av naturmangfoldet er beskrevet i felles redegjørelse av data og kilde i KU dokumentet. Basert på denne redegjørelse er kunnskapsgrunnlaget vurdert som tilstrekkelig for å vurdere gjeldende tiltak på kommuneplanivå, jf. NML § 8. Det er vurdert å at det foreligger nødvendig kunnskap til å vurdere risiko for skade på verneverdier og naturmangfold, og til å fatte avgjørelse i saken. Føre-var-prinsippet i NML § 9 tillegges vekt på grunnlag av sårbar rødlistart. Før en eventuell utbygging må er det relevant å gjøre ytterligere vurderinger i henhold til NML for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet. Det forutsettes at kostnadene med enkelttiltak bæres av tiltakshaver, jf. § 11 og at man benytter miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Tiltaket vil, avhengig av antall hytter/hus og plassering ha middels negative konsekvenser i forhold til landbruk. Det er et uheldig signal å først å kjøpt eiendommen som tilleggsjord og så bygge ned dyrka jord. For reindrift er det vurdert å gjøre minst skade ved å fortette bebyggelse langs veg i stedet for å ta i bruk nye områder.					
Samfunnsinteresser: Reiseliv/havfiske er ett av Tranøys næringsfyrtn og tiltaket ses i dette lys som positivt Risikovurdering: Ingen forhold som tilsier risiko for sårbare hendelser					
Konklusjon:					
Tiltaket anbefales under forutsetning av at det innskrænkes med til det halve og legges mot vest. Det forutsettes også at det ikke kommer fram kunnskap om naturmangfold som ikke lar seg forende med en utbygging.					

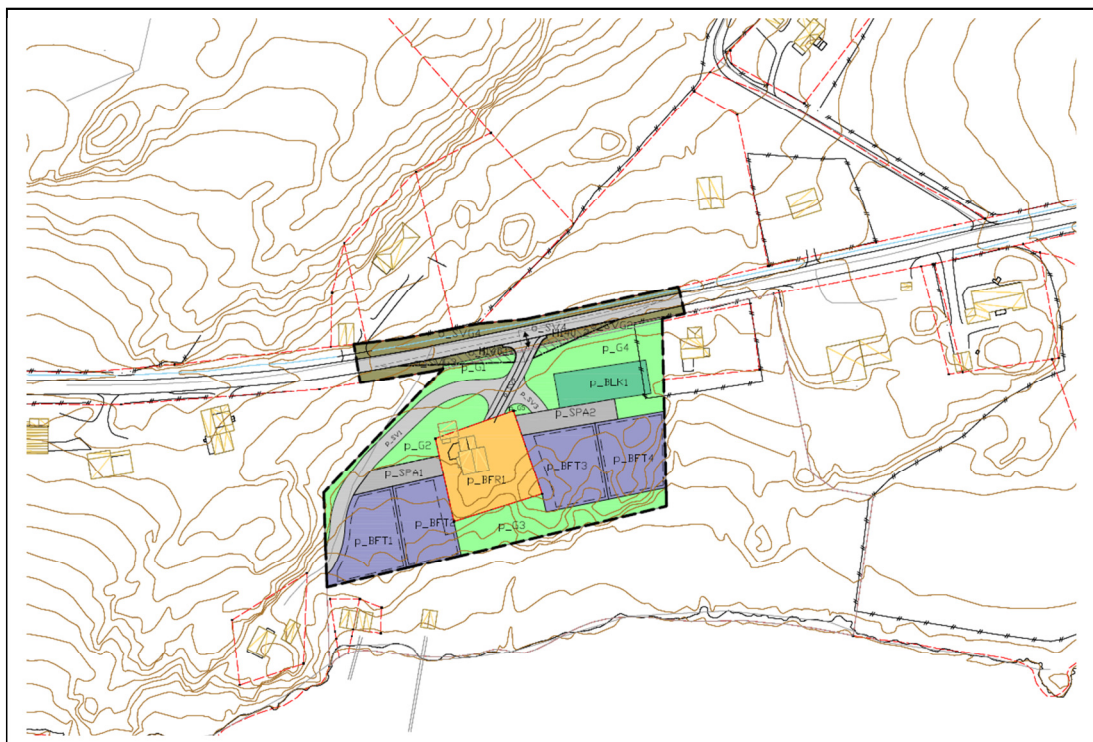
4. Beskrivelse av planforslaget

4.1 Plankart

Planen omfatter et areal på 9,36 daa og skal legge til rette for utbygging av fritids- og utleieboliger i forbindelse med næringsvirksomhet.

Det gjeldende området er i kommunedelplanen avsatt til fremtidig fritids- og turistformål. Det planlegges en fremtidig oppføring av 4 utleieboliger, samt opparbeidelse av teknisk infrastruktur som VA, veg og parkeringsplasser. Detaljreguleringen er i tråd med kommunedelplanen.

Avkjøringa til planområdet vil bli tilpasset og utvidet slik at det blir tilfredsstillende friskt i krysset i samråd med SVV.



Figur 3: Utsnitt av plankart

4.2 Arealregnskap

<i>Formål</i>	<i>Feltnavn</i>	<i>Areal (daa)</i>
Bebyggelse og anlegg		
Fritidsbebyggelse	BFR	1,019
Fritids- og turistformål	BFT	2,656
Lekeplass	BLK	0,435
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Veg	SV	1,429
Annen veggrunn – grøntareal	SVG	0,781
Parkering	SPA	0,498
Grønnstruktur		
Grønnstruktur	G	2,545
Sikringssone		
Frisikt	H140	0,242
Totalt areal for planområdet		9,36

4.3 Planfaglig tema i forhold til KU og ROS

4.3.1 Konsekvensutredning, natur- og miljøforhold

Tema	Kommentar
Naturmangfold/biologisk mangfold	Det er gjort funn av <i>Catabrosa aquatica</i> (kildegas) innenfor området. Arten vurderes som nær truet (NT) fordi den har hatt sterk tilbakegang i Sør- og Midt-Norge og særlig i innlandet sørpå. Årsaken til at arten ikke får strengere kategori (sårbar) er at den fortsatt er vanlig og langt på vei stabil langs kysten av Norge. Som følge av dette anses det at planforslaget ikke har nevneverdig negativ betydning for den aktuelle arten, naturmangfoldet, eller i forhold til det biologiske mangfoldet i området. Kilde: https://artsdatabanken.no/Rodliste2015/rodliste2015/Norge/99965
Landskapstype	Terrenget er kupert med stedvis fjell i dagen. Eksisterende infrastruktur hensynstas ved opparbeidelse av tomter, veg og parkeringsplass. Strandlinjens kvaliteter søkes bevart i planen, derav trær mm. hvor det er mulighet for dette.
Forur. jord, vann, sediment og luft	Forurensing som følge av økt trafikk vil være den primære kilden til utslipp for planområdet. Trafikken anses å ikke være stor nok til å være nevneverdig og medfører ikke behov for tiltak i planområdet. Vegetasjon og trær bevares der det er mulighet for dette.
Støy	Ingen spesielle forhold av betydning er kartlagt i KU- og ROS-analyse. For hvert tiltak må det vurderes tekniske krav iht. byggetekniske forskrifter og lover.
Jordbruk og skogbruksressurser	Det avsettes ingen områder til jord- og skogsbruk. Det opprinnelige tenkte planområdet er innskrenket ned til det halve og lagt mot vest for å ivareta en del av dyrkbar jord jfr. KU. Generelt skal grøntområder bevares som et naturelement så langt det er mulig.
Reinbeite	Det er observert en del rein som ferdes i området. Av hensyn til reinbeite tillates det ikke å gjerde inn/avsperre eiendommen på en slik måte at beite og dyrenes bevegelse blir hindret. Det er ikke mottatt noen merknader fra naboer eller berørte parter og instanser som opptar temaet.
Kulturminner og kulturmiljø	Planforslaget har ingen områder avsatt / skjermet for kulturminner. Tiltak og området generelt tilpasses kulturlandskapet.

4.3.2 Konsekvensutredning, samfunn

Tema	Kommentar
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv	Generelt skal grøntområder bevares som et naturelement så langt det er mulig.
Privatisering av strandsone	Som følge av praktisk betydning og for å ivareta Statens Vegvesens krav om byggegrense på 15 m fra fylkesveg 221 vil tomter komme innenfor kommuneplanens byggegrense mot strandsone. Ifølge kommuneplanens arealdel punkt 4.3 g) er byggegrensen mot strandsone, vann og vassdrag 50 m. I planforslaget vil 3 av 4 tomter komme nærmere en tillatt, den nærmeste på ca. 30 m, den lengst unna ca. 45 m. Tomtene grenser i en bratt terrengskråning med delvis fjell i dagen mot stranda. Dette danner et naturlig skille mellom strandområdet og bebyggelsesområdet. Ifølge statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ligger Troms innenfor sone 3, som er definert som minst sårbar for utbygging. Planforslaget sikrer at allmennheten fortsatt har tilgang til strand og sjøliv. Tiltaket anses ikke å være til hinder eller ulempe for allmennhetens ferdsel langs strandsonen, men derimot legge til rette for allmennheten. Strandlinjens

	kvaliteter søkes bevart i planen. Ut ifra de lokale forholdene vurderes tiltaket til å være av beskjedent omfang når en ser helheten av tiltaket. Omsøkte tiltak må også gis den beste landskapstilpasning. Det er heller ikke mottatt merknader fra naboer eller innspill fra andre parter som taler mot forslaget.
Sosial infrastruktur	Ikke relevant.
Næringsliv og sysselsetting	Fremtidige tiltak kan genere arbeidsplasser og bidra positivt for næringsutvikling i området.
Teknisk infrastruktur og adkomst	Adkomst: Det er planlagt en felles adkomst til planområdet. Dagens avkjøring skal tilpasses og utvides iht. Statens vegvesens standarder og normer. Vannforsyning: Det ligger en kommunal ledning ved fylkesvegen som kan påkobles. Det forutsettes at eksisterende offentlig ledning har tilstrekkelig kapasitet slik at området for vannforsyning tilknyttet gjennom denne ledningen. Spillvann: Det ligger ingen offentlig avløpsledning tilgjengelig for området. Det er ikke satt spesifikke føringer fra Tranøy kommune, men det må sikres en tilfredsstillende rense- og overføringsløsning i samråd med teknisk etat i Tranøy kommune. En mulighet kan være å legges en felles utslippsledning fra bygningene direkte til sjøen fra slamavskiller. Slamavskiller dimensjoneres i henhold til belastning og krav til oppholdstid, og utslippet føres til tilstrekkelig dybde. Dette utføres etter forurensningsforskriften og Tranøy kommune er forurensningsmyndighet. Dette må spesifiseres og omsøkes i en utslippstillatelse til kommunen. Overvann: Overvann ledes til grunnen. Terrenget arronderes på en slik måte at overvann får effektiv avrenning mot sjøen. Overvannet har naturlig fall fra FV221 og forventes derfor ikke å berøre FV221. Brannvann: Det er god tilgang til sjøvann for slukking ved brann. Andre krav til sløkkevann og sprinklervann må avklares på et senere tidspunkt.

Trafikksikkerhet og transportbehov	Adkomst: Som nevnt tidligere skal Statens vegvesens håndbøker, normer og standarder følges for ny avkjøring til fylkesveg 221. Veger: Internveger iht. håndbok N100 (2019). L2 øvrig lokalveg, fartsgrense 30 km/t, min. vegbredde 3,5 m. (Tidligere kalt A1 adkomstveg). G/S: Planområdets planlagte tiltak utløser ikke behov for gangveger. Parkering: Det avsettes tilstrekkelig areal til parkering for å unngå parkering langs fylkesvegen.
Påvirkning av konkurranseforhold	Positivt med flere aktører i området.
Bosettingsmønster/folketallsutvikling	Fremtidige tiltak og arbeidsplasser kan styrke sjansen for fast bosetting.
Folkehelse	Gode omgivelser gir folkehelse og trivsel. Dette skal planforslaget ivareta ved å legge til rette for friluftsliv og turisme.
Næringsutvikling	Reiseliv er ett av Tranøys næringsfyrtårn. Fremtidige tiltak vil bidra i positiv retning til å øke turisme og næringsutvikling i området, samt ringvirkninger av

	dette.
Barn og unge	Det avsettes areal til lek for barn i området. Mye uberørt område utenfor planområdet i strandsone mm. kan benyttes til lek i friluft og sikres allmenn tilgjengelighet.

4.3.3 Risiko og sårbarhetsanalyse

Hendelse	Kommentar
Snø- og steinskred	Ikke aktuelt.
Jord- og flomskred	Ikke aktuelt.
Tidevann/havstigning	Ikke aktuelt. Planområdet er over minimum kotehøyde for byggverk.
Byggegrunn	Grunnforholdene varierer. Enkelte områder med fjell i dagen, andre områder med varierende tykkelse jordlag. Ved utbygging gjøres det nærmere undersøkelser av ansvarlig prosjekterende for å ivareta byggegrunn på en god og hensiktsmessig måte.
Radon	Liten fare. Det anses som tilstrekkelig at fremtidige tiltak i området radonsikres i henhold til gjeldende regler og forskrifter.
Værforhold	Det foreligger ingen opplysninger om gjentakende ekstremvær i området. Området ligger utsatt til for vind og dette må tas med i betraktning når fremtidige tiltak skal planlegges.
Kraftlinjer og transformator	Ikke aktuelt.
Industri og næringsliv	Liten sannsynlighet for konflikt med øvrig eller fremtidig næringsliv.
Brann, bilulykker	Tilgang til sjøvann ved krisesituasjoner.
Trafikk, farlig transport	Ingen spesielle forhold.
Annet	Tas i eget avsnitt. Se kap. 4.3.4

4.3.4 Andre aktuelle forhold

El kraft	Det er pr. i dag lavspentstrøm i stolper som krysser i planområdet. Disse hensyntas, legges om og tilpasses for kommende tiltak. Det forutsettes nok strømkapasitet til kommende tiltak. En eventuell oppgradering av trafostasjon gjøres i samråd med strømlleverandør i området når tiltak er detaljprosjektert.
Universell utforming (UU)	Det er ikke avdekket forhold innenfor planområdet og planforslaget som tilsier at ikke utforming av bebyggelse og de nært tilgrensede adkomstarealene ikke kan møte behovene for universell utforming og tilgjengelighet etter teknisk forskrift. Utearealer eller er i svakt kupert terreng, og kan være vanskeligere tilgjengelig for brukere med nedsatt funksjonsevne eller avhengighet av mobile hjelpemidler som rullestol ol.

4.4 Beskrivelse av områder i planforslaget

Her beskrives hvert delområde i planforslaget.

Område:	BFT1-BFT4
Formål:	Bebyggelse og anlegg (Plan- og bygningsloven § 12-5.1)
Formålskode:	1170. Fritids- og turistformål
Tillatt grad av utnytting:	35% BYA
Beskrivelse:	

Områdene avsettes for bebyggelse av utleieboliger. Boligene vil sette et moderne, men moderat preg på området. Det trappes inn i landskapet og skal en utstrakt bruk av tre som vil gi god tilpasning og sammenhengende estetikk med den omkransende grønnsstrukturen.

Område:	BFR1
Formål:	Bebyggelse og anlegg (Plan- og bygningsloven § 12-5.1)
Formålskode:	1120. Fritidsbebyggelse
Tillatt grad av utnytting:	35% BYA.
Beskrivelse:	

Eiendommen er bebygd med en hytte, samt et uthus. I samråd med grunneier reguleres eiendommen til fritidsbebyggelse.

Område:	G1-G5
Formål:	Grønnstruktur (Plan og bygningsloven §12-5.3)
Formålskode:	3001
Tillatt grad av utnytting:	-
Beskrivelse:	

Den nye bebyggelsen som følger av planforslaget vil endre kvaliteten av området til det bedre. Grøntstrukturen i og utenfor planforslaget, samt utsikten fra planområdet har potensiale til å bli ei perle sammen med de nye utleieboligene. Generelt ønsker en å tilstrebe mest mulig grønnstruktur naturlig bevart. Terrenginngrep mest mulig skånsomt. Minst mulig beplantning av arter som fremmer allergi.

Område:	BLK1
Formål:	Bebyggelse og anlegg (Plan- og bygningsloven § 12-5.1)
Formålskode:	1610. Lekeplass
Tillatt grad av utnytting:	-
Beskrivelse:	

Areal avsatt for lekeplasser/uteoppholdsareal for barn.

Område:	p_SV1-p_SV3 (privat vegareal)
Formål:	Samferdsel og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningsloven §12-5.2)
Formålskode:	2010. Veg
Tillatt grad av utnytting:	-
Beskrivelse:	

Tilkomstforholdene er for øvrig gode til planområdet. Dagens avkjøring til planområdet er noe smal, derfor er det avsatt område for utvidelse av denne. De interne vegene er utformet etter minstekrav iht. Statens vegvesens standarder, jfr. håndbok N100. Adkomstveger utformes med vegbredde på 3,5 m. Avsatt veggrunn er 5,5 m bredde inkl. grøft. Det er ikke behov for opparbeidelse av gang- og sykkelnett.

Område:	o_SV1 (offentlig vegareal)
Formål:	Samferdsel og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningsloven §12-5.2)
Formålskode:	2010. Veg
Tillatt grad av utnytting:	-
Beskrivelse:	

Offentlig veg, fylkesveg 221.

Område:	SPA1 og SPA2
Formål:	Samferdsel og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningsloven §12-5.2)
Formålskode:	2080. Parkering
Tillatt grad av utnytting:	-
Beskrivelse:	

Det er avsatt tilstrekkelig areal til parkering innenfor planområdet for å unngå parkering langs fv. 221. 5-10 % HC-plasser. Reserverte plasser merkes og opplyses. Parkeringsområdet er plassert for å tilfredsstille kort adkomst iht. universell utforming for boliger.

Område:	SVG1-SVG4
Formål:	Samferdsel og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningsloven §12-5.2)
Formålskode:	2019. Annen veggrunn - grøntareal
Tillatt grad av utnytting:	-
Beskrivelse:	

Regulert et belte på min. 3 m fra vegkant til formålet «Annen veggrunn». Dette for å ivareta nødvendig areal for drift/vedlikehold, skilting og lignende, etter ønske fra Statens Vegvesen, jfr. merknad dat. 25.03.19.

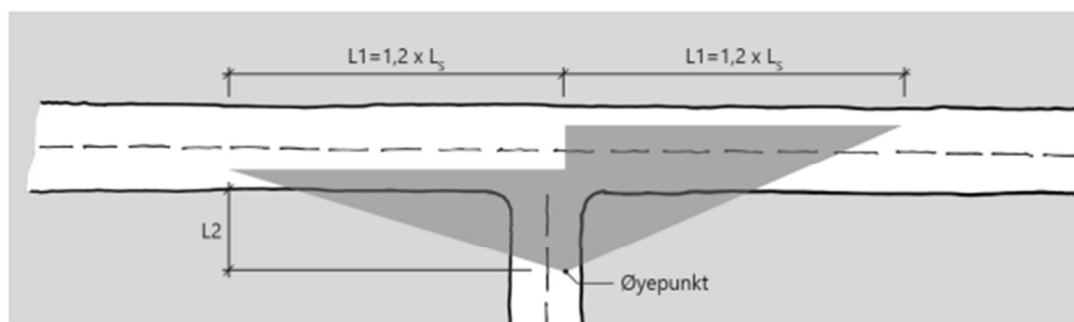
Område:	H140_1 og H140_2
Formål:	Frisiktsone (Plan- og bygningsloven §12-6)
Formålskode:	-
Tillatt grad av utnytting:	-
Beskrivelse:	

Frisiktsone er i henhold til vegvesenets håndbøker. Avkjøring planlegges å forkjørsreguleres slik at siktforhold dimensjoneres iht. SVV's håndbok N100, sikt krav i forkjørsregulerte T- og X-kryss (s.53-54).

Gjelder adkomstveg til planområdet.

Parametere: $L1 = 54 \text{ m}$ ($1,2 \times L_s$, der $L_s = 45 \text{ m}$).

Fartsgrense primærveg er 60 km/t, hvilket gir $L2 = 6 \text{ m}$.



Figur 4: Figur D.7 i håndbok N100.

4.5 Rekkefølgebestemmelser

I henhold til Plan- og bygningsloven §12-7 tiende ledd skal det fastsettes en særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester er tilstrekkelig etablert.

- I. Avkjørsel til planområdet
Tekniske tegninger av regulert avkjørsel fra fv. 221 skal forelegges og godkjennes av Statens vegvesen før søknadspliktige tiltak innenfor planområdet kan igangsettes.
- II. Veier og teknisk infrastruktur
Før opparbeidelse av veier og teknisk infrastruktur igangsettes skal det foreligge godkjente planer og avtaler for etablering, drift og vedlikehold av anleggene.
- III. Innmåling av vegobjekter
Adkomster som oppgraderes eller stenges må innmåles og data for bl.a. linjegeometri oversendes Statens Vegvesen iht. deres normer og standarder, herav bl.a. Nasjonal vegdatabank (NVDB). Dersom andre vegobjekter berøres eller endres skal disse også innmåles og oversendes.
- IV. Vann, avløp og kraftforsyning
Før nye tiltak settes i gang må det søkes om tilkobling av kommunalt vann, samt at avløpsløsning godkjennes av kommunen. Før oppstart må det også meldes fra til kraftselskap for tilkobling av elkraft.

5. Virkninger av planforslaget

5.2 Konsekvenser av forslaget – Forslagsstillers vurdering

Forutsatt at planforslagets bestemmelser og kart, samt planbeskrivelse legges til grunn for tiltak i området vurderes konsekvenser som følge av forslaget.

Planforslaget er i tråd med kommunedelplanen der området er avsatt til fremtidig fritids- og turistformål. Etablering av utleieboliger med supplerende turist- og aktivitetstilbud vil være en viktig grunnpilar for å bl.a. fremme folkehelse og skape fremtidig arbeidsplasser.

For å ivareta Statens Vegvesens ønske om byggegrense på min. 15 m fra fylkesveg 221 vil noen tomter komme innenfor kommuneplanens byggegrense. Jamfør kommuneplanens arealdel punkt 4.3 g) er byggegrensen mot strandsone, vann og vassdrag 50 m. I planforslaget vil 3 av 4 tomter komme nærmere en tillatt, den nærmeste på ca. 30 m, den lengst unna ca. 45 m. Tomtene grenser i en bratt terrengskråning mot stranda som danner et naturlig skille mellom strandområdet og bebyggelsesområdet. Ifølge statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ligger Troms innenfor sone 3, som er definert som minst sårbart for utbygging. Planforslaget sikrer at allmennheten fortsatt har tilgang til strand og sjøliv. Ut ifra de lokale forholdene vurderes tiltaket til å være av beskjedent omfang når en ser på totaliteten.

Det er ikke påvist nevneverdige negative konsekvenser for tilgrensede fritids- og boligområder innenfor planområdet eller utenfor planområdets grenser. Forslaget legger med dette til rette for en helhetlig tilgjengelighet innad i planområdet. Reguleringsplanforslaget tilrettelegger også for utbyggingsprosjekt som vil være viktig for lokalsamfunnet og den vil ha betydning for videre utvikling av området og omegn. Løsningen vil bidra til at dette verdifulle området åpnes for allmennheten og håper at det kan skape positive ringvirkninger både for næringslivet og for videre utbygging i og nær området.

6. Konsekvensutredning

Konsekvensutredning skal være en integrert del av planprosessen etter plan- og bygningsloven.

Forskrift om konsekvensutredning angir blant annet hvilke planer som skal konsekvensutredes.

Planforslaget ble i innledende fase av planarbeidet avklart med planmyndigheten av planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning (KU) etter forskriften. Dette er begrunnet i at planforslaget anses å være i tråd med kommunedelplan arealdel (KDP) for Tranøy, jfr. Forskrift om konsekvensutredning §6, ledd b). I forbindelse med utarbeidelse av KDP ble det gjort en konsekvensutredning og laget en ROS-analyse. Denne er vedlagt planbeskrivelsen.

Forslagsstillers vurdering av krav til KU

Reguleringsformålet omfattes som nevnt ikke av krav om KU etter Forskrift om konsekvensutredning.

Vurdering av planens forhold til bestemmelser i Forskrift om konsekvensutredning:

- Vedlegg I: Reguleringsplan omfattes i av bestemmelsene.
Formål er i tråd med overordnet plan, jfr. punkt 25.
- Vedlegg II: Reguleringsplan omfattes ikke av bestemmelsene.

Tatt i betraktning at det allerede er utarbeidet KU og ROS for området, samt at det planforslaget ikke utløser krav om KU konkluderes det med at det ikke er behov for ny KU.

7. Planprosess og medvirkning

7.1 Gjennomførte aktiviteter i planprosessen

Dato	Aktivitet	Merknad
21.12.18	Forhåndskonferanse	Diskutere planforhold og muligheter for regulering av eiendom. Avtaler oppstartsmøte 01.02.19. Deltakere: Audun Sivertsen, Tranøy kommune Estela Garcia, Tranøy kommune Kristian Pedersen, Senja Prosjektering AS Oddvar Vasshaug, grunneier
01.02.19	Oppstartsmøte	Enighet om oppstart. Signert referat ettersendes.
28.02.19	Varsling per brev til hjemmelshavere og høringsinstanser	Varsling om oppstart.
01.03.19	Varsling om oppstart på nettsted	Varsling om oppstart er lagt ut på www.senjaprojektering.no
01.03.19	Kunngjøring i Folkebladet	Annonsering i Troms Folkeblad.

7.2 Merknader etter kunngjøring om oppstart regulering

Det er ikke kommet opp noen interesseløstninger i innkomne innspill. Planarbeidet ble varslet i Folkebladet 01.03.19. Merknadsfrist ble i hovedsak satt til 01.04.19. Det har totalt innkommet 5 merknader. Alle innkomne merknader er behandlet i planarbeidet.

Nr	Merknadsstiller	Dato
1	Statens Vegvesen	25.03.19
2	Troms Fylkeskommune	12.04.19
3	Fylkesmannen i Troms og Finnmark	06.05.19
4	Sametinget	23.07.19

Forslagsstillers merknadsbehandling

1	Statens Vegvesen	25.03.19
Merknadsstiller viser til at: a) <u>Planavgrensning</u> : Planområdet bør utvides slik at arealet inn mot fv. 221 tas med av hensyn til adkomst. b) <u>Annen veggrunn</u> : Langs fv. 221 skal det reguleres et belte på 3 m fra vegkant til formålet «annen veggrunn». c) <u>Adkomst fra fv. 221</u> : Det tillates kun en adkomst fra fv. 221 til planområdet med teknisk utforming i tråd med vegnormaler. Frisikt tegnes inn i reguleringsplanen. d) <u>Rekkefølgekrav</u> : I reguleringsbestemmelser må det tas med et eget punkt om at tekniske tegninger av regulert avkjørsel fra fv. 221 skal forelegges og godkjennes av Statens vegvesen før søknadspliktige tiltak innenfor planområdet kan igangsettes. d) <u>Byggegrense</u> : Det må sikres ei byggegrense langs fv. 221 på 15 meter fra senterlinje fylkesveg. e) <u>Parkering</u> : Det må avsettes tilstrekkelig areal til parkering innenfor området. f) <u>Nasjonal vegdatabank (NVDB)</u> : Alle oppdaterte og endringer av vegobjekter langs fylkesvegen som avkjørsler, kryss, grøfter, stikkrenner, rekkverk, skilt mm. skal oppdateres i nasjonal vegdatabank. Det bes derfor tatt inn som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelser.		
Forslagsstillers kommentar: Forslagsstiller tar merknaden til følge og viser til planens reguleringsbestemmelser, beskrivelse og plankart.		
2	Troms Fylkeskommune	12.04.19
Merknadsstiller viser til at: a) <u>Kulturminnevernet</u> : Det minnes om tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt. Det er ikke påvist automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. b) <u>Landskap – strandsoner</u> : Jamfør Plan- og bygningsloven skal estetisk utforming av omgivelser ivaretas. Vi ber om at tiltakets virkninger på omgivelsene beskrives og vurderes i det videre planarbeidet. Det bør velges løsninger som sikrer at nybygg ikke blir dominerende i landskapet, og som sikrer plassering og utforming etter de premisser landskapet legger. Det bør også benyttes bestemmelser for å sikre at vegetasjon bevares. Adgang til strandsonen for allmennheten må opprettholdes. c) <u>UU</u> : Fellesfunksjoner/arealene for reiselivsanlegg er betegnet som publikumsbygg og skal tilfredsstille alle kravene til universell utforming. I byggverk som har mange rom med samme funksjon (hotell, campinghytter ol.) er minimumskravet at 1/10 av rommene skal være universelt utformet. Det anbefales universell utforming av hele anlegget da det vil være et konkurransefortrinn. d) <u>Oversending av planforslag – SOSI</u> : Ved høring av planforslag bes SOSI-fil og PDF inkl. tegnforklaring av plankart oversendt pr. e-post: plantromso@kartverket.no .		
Forslagsstillers kommentar: Forslagsstiller tar merknaden til følge og viser til planens reguleringsbestemmelser, beskrivelse og plankart.		

3	Fylkesmannen i Troms og Finnmark	06.05.19
Merknadsstiller viser til at: a) Det påpekes manglende vurdering av konsekvensutredning (KU), iht. Forskrift om konsekvensutredning. b) Det påpekes manglende info om tiltakets forhold til gjeldende plan i varsel om oppstart, samt en skrivefeil fra oppstartsmøtet der området er benevnt som BFT13. Rette benevnelsen er BFT11 (dette er avklart med Tranøy kommune). c) Det foreligger ingen oversikt hvem som har fått tilsendt oppstartsvarsel. Med Fylkesmannens samordningsoppgave i forhold til regionale statsaktører har vi ingen mulighet til å sjekke at relevante etater har fått varselet. d) Det informeres om reguleringsveileder fra Miljøverndepartementet på www.planlegging.no. e) Universell utforming: Reiselivsanlegg er under tiltak som skal være universelt utformet. Det anbefales også en kotesatt uteromsplan som viser hvordan fremkommeligheten og orienterbarheten er løst. f) Strandsonevern: Strandsone, sjø og vassdrag er tema som skal utredes videre. Viktig å bevare og sikre allmennheten tilgang til strandsonen og samtidig unngå privatisering. Det vises til kommunens byggegrense mot strandsone, vann og vassdrag som er 50 m. Forslagsstillers kommentar: Forslagsstiller tar punkt a-e til følge og viser til reguleringsbestemmelser, beskrivelse og plankart. Når det gjelder punkt f) er temaet utredet i KU og planbeskrivelsen. Deler av tomtene vil likevel komme nærmere enn 50 m da faktorer som bl.a. sikkerhet, helse og miljø til slutt avgjorde mest gunstig plassering (se plankart for plassering av tomtene). Likevel mener forslagsstiller at strandsonen er godt ivaretatt og forslaget sikrer fortsatt allmennheten til tilgang.		
4	Sametinget	23.07.19
Merknadsstiller viser til at: Det er ingen registrerte automatisk fredete samiske kulturminner i det omsøkte planområdet. Skulle det likevel under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes til Sametinget omgående. Pålegg formidles videre til tiltakshaver. Forslagsstillers kommentar: Forslagsstiller tar merknaden til informasjon.		

8. Referanseliste

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. *Plan- og bygningsloven. LOV-2008-06-27-71.*

Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>

Klima- og miljødepartementet, Kommunal- og moderniseringsdepartementet. *Forskrift om konsekvensutredning. FOR-2018-12-20-2067.* Tilgjengelig fra:

[https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854#KAPITTEL 9](https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854#KAPITTEL_9)

Klima- og miljødepartementet. *Lov om forvaltning av naturens mangfold. LOV-2019-06-21-54.*

Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2009-06-19-100>

Klima- og miljødepartementet. *Lov om kulturminner. LOV-2018-12-20-119.* Tilgjengelig fra:

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1978-06-09-50>

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (10.09.2018). *Reguleringsplanveileder.* Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/sec1>

Vegdirektoratet (2019). *Håndbok N100 - Veg- og gateutforming.* Tilgjengelig fra:

<https://www.vegvesen.no/fag/publikasjoner/handboker>

Vegdirektoratet (2013). *Håndbok V121 - Geometrisk utforming av veg- og gatekryss.* Tilgjengelig fra:

<https://www.vegvesen.no/fag/publikasjoner/handboker>

Andre nettressurser:

www.kulturminnesok.no

www.planlegging.no

www.atlas.nve.no

www.artsdatabanken.no

www.dibk.no

www.ngu.no

www.tromsatlas.no

www.vegvesen.no

9. Vedlegg

Vedlegg 1. Plankart	1 kart
Vedlegg 2. Forslag til reguleringsbestemmelser	4 sider
Vedlegg 3. Referat fra oppstartsmøte	8 sider
Vedlegg 4. Kunngjøring og varsling	1 sider
Vedlegg 5. Innspill/merknader	8 sider
Vedlegg 6. Konsekvensutredning og ROS-analyse	2 sider



TRANØY KOMMUNE Forvaltning

Utsnitt av forslag kommuneplan



Matrikkelkart

- Grense <= 10 cm
- Grense < 500 cm

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritids- og turistformål - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)

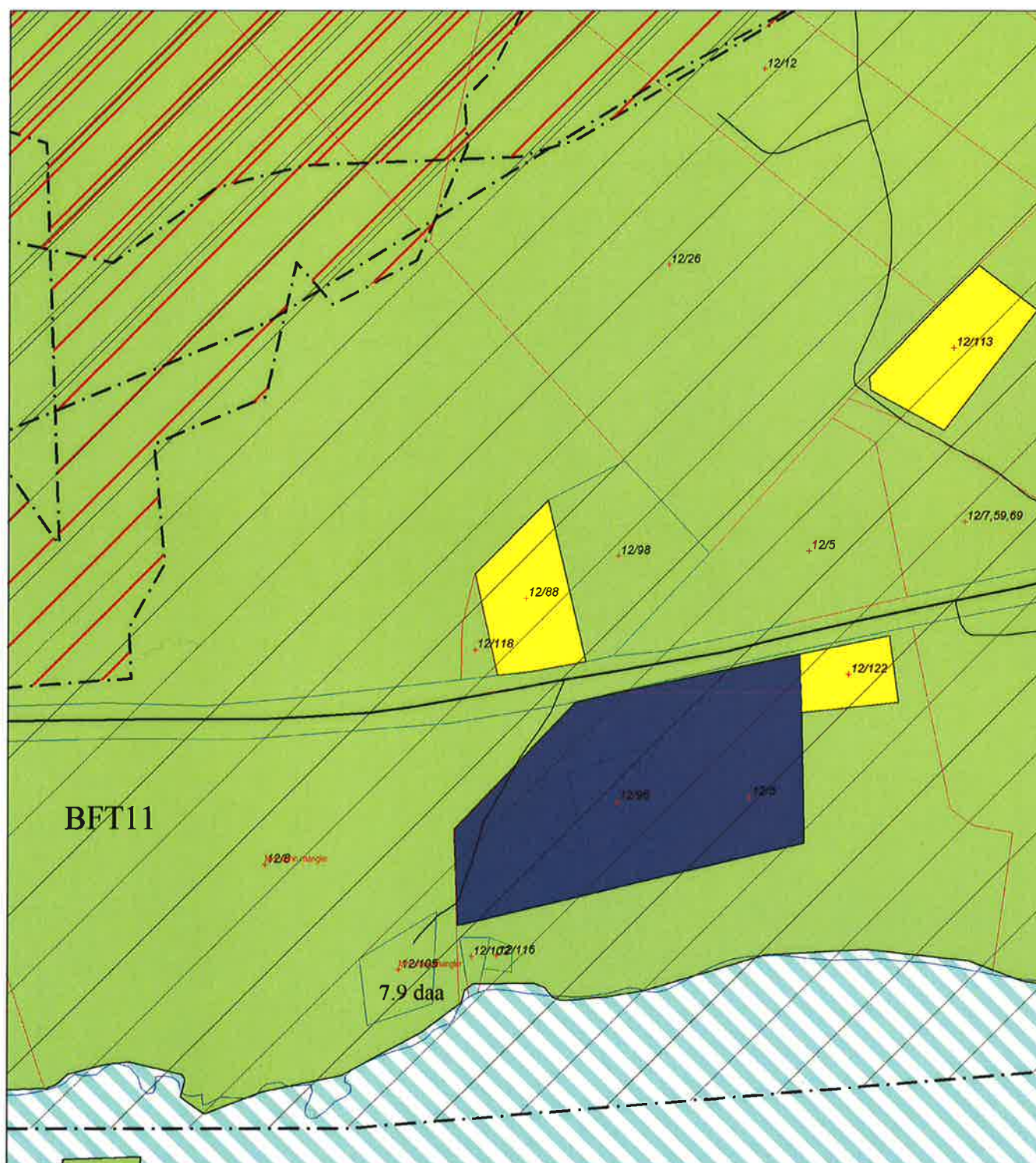
- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)

- Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Anglitthensynsone - Hensyn landbruk



Konsekvensutredning og ROS					
Nr. FT 13	Gnr 12	Bnr 5	Beliggenhet: Å		
Nåværende bruk	LNF/aktivt landbruksområde		Størrelse, dekar: 7,5 dekar		
Foreslått bruk	Fisketurisme		Forslagsstiller: Oddvar Olsen		
Ortofoto/skråbilde			Markslagskart		
					
Beskrivelse: Søkers beskrivelse er: Satsing på havfisketurisme med utgangspunkt bruk av havn i Frovåg. Dette vil medføre økt aktivitet i området. Det ligger et naust på eiendommen ved siden av to naust som er ligger på egne tomter. God plass til 4-8 boenheter avhengig av utnyttelse av arealet.					
Konsekvensutredning	Verdi	Konsekvens	Beskrivelse av verdi og konsekvensene		
Natur- og miljøforhold					
Naturmangfold/biologisk mangfold	2	-1	Tiltaket berører ikke vernet areal eller sårbare naturtyper, men det er gjort funn av sårbar art: Catabrosa aquatica (kildegass) innenfor området.		
Landskapstype	2	-1	Strandflate med jordbrukspreg og høy infrastruktur.		
Forur. jord, vann, sedimenter og luft	2	-1	Fjerning av noe vegetasjon. Økt trafikk. Evt. avreinn kan unngås med høy grad av rensing.		
Støy	2	0	Et par småhus vil påvirke støy og lys i liten eller ingen grad		
Jordbruk og skogbruksressurser	2	-2	Nedbygging av dyrka jord/lite produktiv lauvskog på en eiendom som er kjøpt som tilleggsjord til bruk i drift. Eiendommen ligger svært viktig LNF-område på Å. Deler av den dyrka jorda er nylig satt i høstbar stand. Tiltaket vil i praksis kreve ca 4 dekar fulldyrka jord selv om det er 2 dekar som er tegnet inn. <u>Nedbygging av dyrka jord et dårlig signal til omgivelsene. Alternativ mer konsentrert utbygging tar kun 2</u>		
Reindrift	3	-1	Vinter, vår, høstbeite. 200 m fra drivinglei/trekkelei på nordsiden av veien. Ikke reinbeite på dyrka mark.		
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Ingen registrerte kulturminner på eiendommen. Mulig å tilpasse kulturlandskapet med et noen få småhus		
Samfunn (Innbyggerinteresser, næringsliv, samferdsel, kommuneplan)					
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv	1	-1	Tidligere dyrka jord/kulturlandskap omgjøres til turisme		
Strandsone (100 m belte)	2	-1	Privatisering av strandsone		
Sosial infrastruktur	0	0	Ikke relevant		
Næringsliv og sysselsetning	1	1	1-2 sesongarbeidsplasser		
Teknisk infrastruktur og adkomst	2	2	Adkomst ikke beskrevet, men sannsynlig utvidet mulighet ved avkjøring til eiendommen 12/96		
Trafikksikkerhet og transportbehov	2	0			
Påvirkning av konkurranseforhold	1	1	Positiv konsekvens med flere aktører innenfor fisketurisme.		
Bosettingsmønster/folketallutvikling	1	1	Deltidsarbeidsplass styrker grunnlaget for fast bosetting		
Folkehelse	0	1			
Næringsutvikling	3	3	Næringsfyrtårn. Grunnlag for deltidsarbeidsplass		
Barn og unge	0	0			
Risiko- og sårbarhetsanalyse					
Hendelse	Aktuelt?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Kommentar og risikoreducerende tiltak
Snø- og steinsred	nei	0	0	0	ligger utenfor fareområde for snø og steinsred
Jord- og flomskred	nei	0	0	0	ligger utenfor fareområde for jord og flomskred
Tidevann/ havstigning	nei	0	0	0	Området ligger over høyeste vannstand
Byggegrunn	Ja	1	1	2	Marin strandavsetning, krever nøyere undersøkelser
Radon	Ja	1	1	2	Ikke alusnifer, liten fare for radon
Værforhold (lokale fenomener)	Ja	1	1	2	Utsatt for vind fra sør og sørvest
Kraftlinjer og transformatorer	nei	0	0	0	Ikke kraftlinjer i området
Industri og næringsliv	Ja	1	1	2	Ingen faremomenter i forhold til øvrig næringsliv
Brann, bilulykker	Ja	1	1	2	God tilgang til sjøvann for slukking ved brann
Trafikk, farlig transport	Ja	1	1	2	Lite transport av farlig gods
Annet	Nei	0	0	0	
Samlet vurdering og eventuelle alternativer/avbøtende tiltak					
Natur- og miljøforhold: Naturmangfoldsloven (§§ 8-12); Kunnskapsgrunnlaget som er lagt til grunn for vurdering av påvirkning av naturmangfoldet er beskrevet i felles redegjørelse av data og kilde i KU dokumentet. Basert på denne redegjørelse er kunnskapsgrunnlaget vurdert som tilstrekkelig for å vurdere gjeldende tiltak på kommuneplanivå, jf. NML § 8. Det er vurdert å at det foreligger nødvendig kunnskap til å vurdere risiko for skade på verneverdier og naturmangfold, og til å fatte avgjørelse i saken. Føre-var-prinsippet i NML § 9 tillegges vekt på grunnlag av sårbar rødlisteart. Før en eventuell utbygging må det relevant å gjøre ytterligere vurderinger i henhold til NML for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet. Det forutsettes at kostnadene med enkelttiltak bæres av tiltakshaver, jf. § 11 og at man benytter miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Tiltaket vil, avhengig av antall hytter/hus og plassering ha middels negative konsekvenser i forhold til landbruk. Det er et uheldig signal å først å kjøpt eiendommen som tilleggsjord og så bygge ned dyrka jord. For reindrift er det vurdert å gjøre minst skade ved å fortette bebyggelse langs veg i stedet for å ta i bruk nye områder.					
Samfunnsinteresser: Reiseliv/havfiske er ett av Trøgøys næringsfyrtårn og tiltaket ses i dette lys som positivt					
Risikovurdering: Ingen forhold som tilsier risiko for sårbare hendelser					
Konklusjon:					
Tiltaket anbefales under forutsetning av at det innskrenkes med til det halve og legges mot vest. Det forutsettes også at det ikke kommer fram kunnskap om naturmangfold som ikke lar seg forende med en utbygging.					

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR «VASSHAUG UMLEIEHYTTER», Å I TRANØY KOMMUNE

Plan ID: 1927201901

Datert: 04.12.19

Siste rev.:

§ 1. HENSIKT

Hensikt med planen er å legge til rette for utbygging av utleiehytter. Planen skal også legge til rette for allmenne turisme- og friluftsinnteresser i området. I nærområder er det allerede etablert en del private hytter. Planen skal sikre, ivareta og videreutvikle ferie- og turismemarkedet i området, men på en slik måte at det både er et aktivum for området som boområde og som en integrert del av dette.

§ 2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§ 2.1 GENERELT

- a) Byggegrense langs fylkesveg 221 settes til 15 meter fra senterlinje fylkesveg.
- b) Regler for støy må opprettholdes. Konkret utforming og utførelse av eventuelle lokale støytiltak avklares gjennom byggesaksbehandling.
- c) Tiltakshaver eller de som utfører arbeid for han plikter å stoppe arbeider og melde fra til kulturminnemyndighet dersom det oppdages spor etter tidligere menneskelig aktivitet jfr. kulturminnelovens meldeplikt.
- c) Ved sprengningsarbeid skal det gjennomføres bygningsbesiktigelse i en radius på minimum 100 meter før sprengningsarbeid. Dette må dokumenteres skriftlig.

§ 2.1. ESTETIKK

Bebyggelsen innenfor planområdet skal gis en tidsriktig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart. Det legges vekt på god terrengtilpassing av hvert tiltak.

§ 2.2. UNIVERSELL UTFORMING

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for utforming av byggverk og uteområder i samsvar med TEK 17.

§ 2.3. INFRASTRUKTUR

- a) Nye oppføring som skal tilknyttes vann skal tilknyttes eksisterende kommunalt vann i området.
- b) Det er ikke fastsatt spesifikke føringer for avløpsanlegg i planområdet. Det må sikres en tilfredsstillende rense- og overføringsløsning i samråd med teknisk etat i kommunen.
- c) Prinsipp om lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for utbygging. All overflatevann skal infiltreres i grunnen, ledes bort i eget avløp til vassdrag eller fordrøyes.

- d) Nye oppføringer/tiltak i området skal tilknyttes eksisterende kraftforsyningsanlegg, som i nødvendig utstrekning utbygges med transformatorstasjon. En utbygging omsøkes kommunen der plassering av tiltak skjer i samråd med kommune innenfor planområdet.
- e) Innenfor feltene skal det avsettes tilstrekkelig plass til avfallshåndtering og renovasjonsutstyr. Det kan etableres en felles løsning for flere tiltak.
- f) Avkjørsel for planområdet er inntegnet på plankart og er veiledende, - ikke juridisk bindende. Det tillates justering av angitt plassering, og nøyaktig plassering og utforming av ny avkjøring fastsettes i en egen søknad til Statens Vegvesen der det fremlegges tekniske tegninger av regulert avkjørsel i henhold til Statens Vegvesens vegnormal.
- g) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det skriftlig dokumenteres parkeringsbehov for det enkelte utbyggingsprosjektet og hvordan kravet til antall P-plasser tilfredsstilles.

§ 2.4. MILJØ

- a) En skal legge vekt på å bruke de til enhver tid mest miljøvennlige løsningene for utforming og materialbruk. Dette gjelder produkter/materialer, videre til å bruke varige produkter og løsninger som er energisparende.
- b) Ved anleggsarbeid eller annet arbeid i planområdet må det vises aktsomhet for å unngå mulige skader på arter, naturtyper og økosystemer.

§ 3. BESTEMMELSER OM AREALFORMÅL

§ 3.1. FELT BTF 1-4 (FRITIDS- OG TURISMEFORMÅL) OG BFR 1 (FRITIDSBEBYGGELSE)

Eierform: Privat

- a) Tillatt utnyttelsesgrad 35%-BYA. Parkeringsplasser inngår ikke i BYA.
- b) Maks mønehøyde 8,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Bygninger skal utformes i samme stil.
- d) Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng og landskap.
- e) Bygninger med tilhørende uteområde skal være universelt utformet i samsvar med gjeldende teknisk forskrift. Det aksepteres at deler av uteområdet ikke er tilgjengelig for bevegelseshemmede.

§ 3.2. FELT BLK 1 (LEKEPLASS)

Eierform: Privat

- a) Området benyttes til felles lek- og uteoppholdsareal.
- b) Det tillates utstyr for lek og avkobling.
- c) Feltet er felles for alle boenheter i planområdet.

§ 3.3. FELT SV 1-3 (KJØREVEG)

Eierform: Privat

- a) Området skal benyttes til intern kjøreveg i planområdet.

b) Utformes etter minstekrav iht. Statens Vegvesen standarder, jfr. håndbok N100. Øvrig lokalveg (L2), fartsgrense 30 km/t. min. vegbredde 3,5 m (Tidligere A1 adkomstveg).

§ 3.4. FELT SV 4 (KJØREVEG)

Eierform: Offentlig

a) Området benyttes til areal for fylkesveg 221.

§ 3.5. FELT SVG 1 – 4 (ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL)

Eierform: Offentlig

a) Området benyttes for areal til offentlig vegmyndighet for å ivareta nødvendig areal for drift/vedlikehold, skilting og lignende.

§ 3.6. FELT SPA 1-2 (PARKERING)

Eierform: Privat

a) Området er avsatt primært til parkering.

b) Det kan tillates tekniske anlegg, elkraft og oppstillingsplass for renovasjon om parkeringsbehovet innfris. Det tillates ikke bebyggelse utover nødvendige tekniske anlegg.

§ 3.7. FELT G1 – 4 (GRØNNSTRUKTUR)

Eierform: Privat

a) Området benyttes til grønnstruktur. Det tillates primært ikke ny bebyggelse på gjeldende areal, gjerder eller andre inngrep i terrenget. Gjelder ikke eksisterende byggverk.

b) Det kan tillates bebyggelse av nødvendig teknisk anlegg.

c) Nødvendig fjerning av vegetasjon som hindrer fri sikt tillates fjernet.

§ 4. SIKRINGSSONER

§ 4.1. FELT H140_1 og H140_2 (FRISIKTSSONER).

Innenfor frisiktsonen tillates ikke sikthindrende etableringer. Området må holdes ryddet til enhver tid for vegetasjon eller annet som kan hindre fri sikt.

§ 5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 5.1. Tekniske tegninger av regulert avkjørsel fra fv. 221 skal forelegges og godkjennes av Statens vegvesen før søknadspliktige tiltak innenfor planområdet kan igangsettes.

§ 5.2. Før opparbeiding av veier og teknisk infrastruktur igangsettes, skal det foreligge godkjente planer og avtaler for etablering, drift og vedlikehold av anleggene.

§ 5.3. Adkomster som oppgraderes eller stenges må innmåles og data for bl.a. linjegeometri oversendes Statens Vegvesen iht. deres normer og standarder, herav bl.a. Nasjonal vegdatabank (NVDB). Dersom andre vegobjekter berøres eller endres skal disse også innmåles og oversendes.

§ 5.4. Før nye tiltak settes i gang må det søkes om tilkobling av kommunalt vann, samt at avløpsløsning godkjennes av kommunen. Før oppstart må det også meldes fra til kraftselskap for tilkobling av elkraft.