

**JK ARKITEKTKONTOR AS
BYGG-TEMA AS**

FORSLAGSTILLERS PLANBESKRIVELSE

Datert: 28.07.2019

Tranøy kommune

Detaljreguleringsplan for eiendommen 14/14 – Plan 1927 2019 01

INNHALDSFORTEGNELSE

1.	NØKKELOPPLYSNINGER.....	3
2.	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET.....	3
3.	PLANENS INTENSJON/ SAMMENDRAG	4
4.	PLANSTATUS	4
5.	PLANOMRÅDET- DAGENS SITUASJON.....	6
6.	EIENDOMSFORHOLD	7
7.	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....	7
8.	UTTALELSER OG MERKNADER.....	7
9.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	9

1. NØKKELOPPLYSNINGER

Bydel	
Adresse	Dragøy, Tranøy
Gårdsnr./bruksnr.	14/14
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Vedtatt reguleringsplan 20101927003
Forslagstiller	Bygg-Tema AS v/Andreas Blomli
Grunneiere (sentrale)	Mette Rønneberg Blomli og Andreas Blomli
Plankonsulent	JK Arkitektkontor AS
Ny plans hovedformål	Detaljregulering av eiendommen 125/645
Planområdets areal i daa	ca. 20 daa
Nytt næringsareal (T-BRA)	under 15 000 m2 (125/645)
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Jfr, reguleringsplan 20101927003
Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)	n
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	n
Kunngjøring oppstart, dato	29.03.2019
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte avholdt.(j/n)	n

2. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Planområdet ligger på Senjas sørøstre side, mellom Skrolsvikveien og Stonglandet like sør for Stonglandseidet.

Planens formål er å regulere veier og tomteparseller bedre i samsvar med de naturgitte forhold på eiendommen. Den tidligere godkjente planen tok ikke i tilstrekkelig grad hensyn til myrområder som foreløpig ønskes beholdt. Det forutsettes at detaljreguleringsplanen nå skal fremstå som en komplett plan der utforming og lokalisering av alle formål skal være presentert slik den nye Lov om planlegging og byggesaksbehandling bestemmer.

Gjeldende plan har for en stor del gitt klare og entydige bestemmelser/retningslinjer for arbeidet, og det søkes i minst mulig grad å gjenta disse i beskrivelsen av planen.

Den samlede plandokumentasjonen for reguleringsplanen består av følgende:

- Plankart med bestemmelser
Kartet presenteres i målestokk 1:1000, datert 03.06.2019
- Planbeskrivelse (dette dokument), datert
- Vedlegg

JK Arkitektkontor AS er engasjert for å lage Detaljreguleringsplanen.

3. PLANENS INTENSJON/ SAMMENDRAG

Planområdet ønskes tilrettelagt gjennom detaljregulering med enkelttomter, vegføringer og fellesarealer samt tilhørende felles infrastruktur.

Detaljreguleringsplanen skal gi føringer for en harmonisk bebyggelse.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnet plan

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til videreføring av gjeldende reguleringsplan – hytteområde.

4.2 Reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for Dragøy Hytteområde, plan nr. 201001927003 ble godkjent i kommunestyret i 2011. Detaljreguleringsområdet er i denne regulert til hytteområde med avgrensede tomter samt vegger og fellesanlegg.

4.3 Konflikt i forhold til overordnede offentlige planer.

Det er ikke registrert konflikter mellom det foreslåtte formålet for planområdet og de kjente overordnede planer.

4.3 Miljøoppfølgingsprogram

Gjeldende reguleringsplan nr. 1479 er den eneste som berøres av detaljreguleringsplanen.

5. PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON

5.1 Beliggenhet

Planområdet er beliggende på Senjas sørøstre side like sør for Stonglandseidet.

5.2 Eksisterende bebyggelse

Enkelte av tomtene innenfor planområdet er bebygd i henhold til gjeldende reguleringsplan. Betingelsene for disse endres ikke som følge av denne nye reguleringsplanen.

5.3 Veg og trafikkforhold

Dragøyveien går gjennom reguleringsområdet med forbindelse til Skrolsvikveien (fylkesvei 221) i begge ender. Vegvesenet har i sin uttalelse til varsel om planoppstart bemerket at reguleringsplanen berører Statens vegvesen på to punkter – begge disse knytter seg til kryssene der Dragøyveien møter Skrolsvikveien. Det har tidligere vært påpekt at krysset ved Fv. 221 ved hp 01, km. 6,272 skal flyttes i tråd med tilgrensende reguleringsplan. Tiltaket om flytting av krysset er også lagt inn i Tranøy kommunens trafikksikringsplan.

Det inntas i rekkefølgebestemmelsene at nevnte kryss skal være flyttet og opparbeidet i hht vegnormalene og være godkjent av Statens vegvesen før byggetillatelse kan gis.

5.4 Terrengforhold, klima og vegetasjon

Planområdet er skrånende ned mot sjøen. I øvre del er det flattere partier med myrområder. I planen er det søkt å bevare dette uten bebyggelse. Resten av planområdet er stort sett en blanding av krattskog og en del større løvtrær på skogsbunn. Dels ligger det fjell i dagen.

Fremherskende vindretninger i området er sørvest i vintstid og nordøst om sommeren. På grunn av øyas topografi er reguleringsområdet noe utsatt for fallvind fra vest-nordvest.

5.5 Grunnforhold

Det meste er skogsbunn på et skrint jordlag. Fast fjell ligger stort sett grunt, dels i dagen.

Radonnivåer som overstiger maksimumsgrensen på 200Bq/ m³ er ikke registrert i planområdet.

5.6 Vann og avløp

Etablering av stabil vannforsyning og tilfredsstillende avløpsforhold etter avtale med Tranøy kommune.

5.7 Miljøbelastninger

Ingen spesielle endringer i forhold til gjeldende reguleringsplan.

6. EIENDOMSFORHOLD

Mette Rønneberg Blomli og Andreas Blomli er eiere av eiendommen 14/14 i Tranøy kommune

7. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

7.1 Varsel om oppstart av arbeid med plan

Oppstart ble varslet med brev til naboer og berørte parter i hht. liste fra kommunen, samt annonse i Nordlys og Folkebladet den 29.03.2019.

7.2 Møte med offentlige instanser

På bakgrunn av planens karakter har det ikke vært ansett som nødvendig med møter med kommunen. Kommunikasjon og utveksling av dokumenter har skjedd via telefon og e-post.

7.3 Medvirkning

Det anses ikke å være behov for nye møter med beboerne i området.

7.4 Andre forhold

Det samlede arealet for nybygg på eiendommen er mindre enn 15.000 m² T-BRA og utredninger i henhold til forskrift om konsekvensutredninger er ikke aktuelt.

8. UTTALELSER OG MERKNADER

Sammendrag av uttalelser og merknader med forslagstillers kommentar.

Det er registrert i alt 4 uttalelser/merknader i forbindelse med annonseringen av oppstart av planarbeidet:

1. **Statens vegvesen**, brev av 29.04.2019
Ingen merknader ut over at kryss mot Skrolsvikveien må flyttes, slik det har vært avtalt tidligere.
2. **Fylkesmannen i Troms og Finnmark**, brev av 08.04.2019
Fylkesmannen mener at oppstartsvarselet gir for liten informasjon om tiltaket.

3. **Troms fylkeskommune**, brev av 25.04.2019
Fylkeskommunen mener at oppstartsvarselet gir for liten informasjon om tiltaket.
4. **Troms fylkeskommune**, brev av 02.05.2019
Opplyser at det er registrert automatisk freda kulturminne på eiendommen som skal reguleres. Dette er inntegnet på plankartet og medtatt i reguleringsbestemmelsen i samsvar med fylkeskommunens ønsker.

Til de innkomne merknader knyttes følgende kommentarer fra forslagsstiller:

1. Statens vegvesens brev av 29.04.2019

I vegvesenets brev påpekes det at krysset mot Skrolsvikveien må flyttes slik det har vært avtalt tidligere. Dette forhold knyttes primært opp mot tilgrensende reguleringsplan, men økt trafikkbelastning for angjeldende kryss vil også skyldes denne planen. Flytting av kryss ved km 6,272 er inntatt i Tranøy kommunes traafikksikringsplan. Vegvesenet ønsker at det tas inn i planbestemmelsene for denne plan at det ikke kan gis byggetillatelse før Statens vegvesen har godkjent krysset. Da det ligger utenfor forslagsstillers ansvar å foreta flyttingen av krysset, anses det urimelig å hindre igangsetting av bygging innenfor reguleringsplanen, men vi har inntatt i reguleringsbestemmelsen at det ikke kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest før krysset er flyttet, slik kommunens intensjon er.

2. Fylkesmannen i Troms og Finnmarks brev av 08.04.2019

Fylkesmannen mener oppstartsvarselet gir for lite informasjon til at de kan ta stilling til tiltaket. Reguleringsplanens reelle innhold er etter vårt syn av en slik art at det må være tilstrekkelig forhåndsinformasjon i forbindelse med en så vidt minimal justering av gjeldende plan.

3. Troms Fylkeskommunes brev av 25.04.2019

Fylkeskommunen uttrykker, som fylkesmannen, at varselet oppfattes som mangelfull. Siden det her kun er snakk om en justering avtomter og veger innenfor gjeldende reguleringsplan anser vi det ikke å være nye elementer som krever ny vurdering/behandling av sektormyndighetene. Disse vil uansett ha mulighetene til å gi sine tilbakemeldinger gjennom utlegging av planen til ettersyn.

4. Troms Fylkeskommunes brev av 02.05.2019

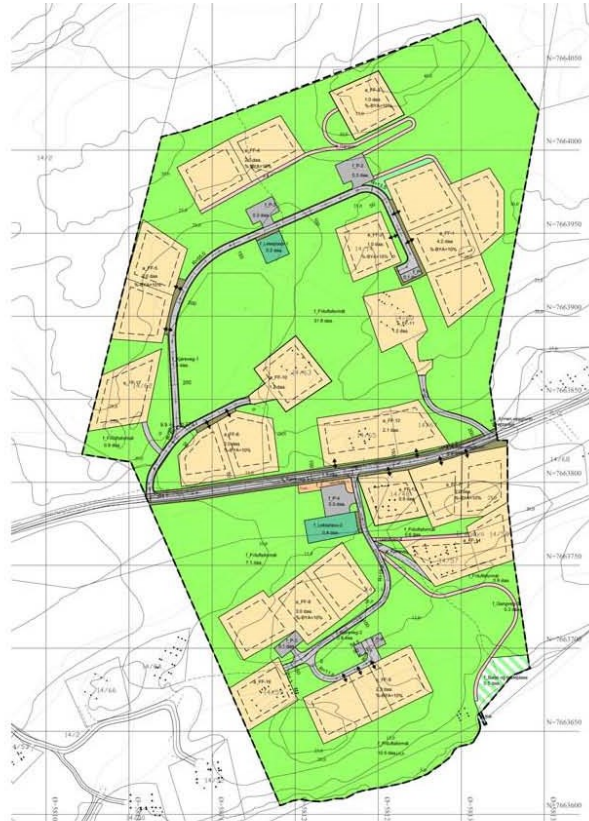
Fylkeskommunen varsler at det ligger et automatisk freda kulturminne som ikke har vært tegnet inn på plankartet. Dette er ivarettatt i planforslaget gjennom inntegning på kartet og inntatt i reguleringsbestemmelsen i tråd med Troms Fylkeskommunens forslag.

9. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

9.1 Innledning

9.2 Planområdet

Planområdet er avgrenset av eiendommene gbnr.14/1 og 14/26 mot vest, 14/3 og 14/12 mot nord og 14/16 mot øst, samt mot sjø.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan



Detaljplanen markert i foto fra sørøst.

9.2.1 Plannavn

Detaljreguleringsplan for eiendommen 14/14 – Plan 1927 2019 01

9.2.2 Plandokumentasjonen består av:

- Plankart i M. 1:100 datert 03.06.2019
- Reguleringsbestemmelser datert 20.06.2019
- Varslingsbrev og annonsetekst
- Planbeskrivelse datert 28.07.2019

9.2.3 Reguleringsformål

Fritidsbebyggelse

9.2.4 Byggeformål

Spredt hyttebygging

9.3 Atkomst og infrastruktur

9.3.1 Adkomst

Adkomst til området skjer via kryss mellom kommunal veg og Fylkes veg 221 ved hp 01, km 5,670 og ved hp 01, km 6,272.

9.3.2 Vann og avløp

Etablering av stabil vannforsyning og tilfredsstillende avløpsforhold etter avtale med Tranøy kommune.

9.3.3 Avfall

Det er avsatt område for renovasjon ved bruk av containere. Tømming avtales med Senja Avfallsselskap.

9.3.4 Energi

Det er etablert ny trafostasjon i området. Denne er ment å skulle være dekkende for området.

9.3.5 Telefoni og fiberoptikk

Telenor har bekreftet at det er telefon- og bredbåndsforsyning i området som kan benyttes.

Det er klargjort for fiber i TK's trekkerør.

9.4 Terrengforhold, klima og vegetasjon

9.4.1 Generelt

Landskapet består dels av berg i dagen, både flater og kupert terreng. Vegetasjonen består av lavbusker, lavskog og myr.

9.4.2 Grønne områder

Kfr. foranstående.

9.5 Miljø

9.5.1 Støy

Det er ingen kjente støyproblemer i planområdet.

9.5.2 Luftforurensning

I forbindelse med etablering og virksomhet i planområdet, skal Forskrift om lokal luftkvalitet legges til grunn.

Dette betyr at luftforurensningen overvåkes og at tiltak må vurderes etter behov, i tråd med gjeldende regler.

For å bidra til reduserte utslipp til luft, iverksettes i praksis ulike avbøtende tiltak. Aktuelle tiltak kan være å bytte til mindre forurensende energibærere, å binde støv ved å holde veier fuktige eller tilføre vann ved tipping av masse.

9.5.3 Estetikk

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, de nære omgivelsene og til fjernvirkning.

Når det gjelder bebyggelse, skal både farge- og materialbruk i fasader og bygningsvolum framkomme gjennom bevisst formgivning. Dette spesielt i forhold til bufferområdene.

Ved planlegging og bygging av vei og andre samferdselstiltak skal det stilles krav til og redegjøres for estetiske tiltak.

Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

På samme måte som bebyggelse, skal utearealer gjennomgå bevisst planmessig behandling.

Utearealene skal framstå som ryddige og rene.

9.6 Konsekvenser av planforslaget

9.6.1 Generelt

Siden dette planforslaget er ment som en tilpasning av gjeldende reguleringsplan til planområdets faktiske arealtyper anses det ikke å ha negative konsekvenser av noen art.

9.6.2 Næringsinteresser

Tiltaket vurderes ikke å ha spesielle konsekvenser for næringslivet i området.

9.6.3 Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen

Reguleringsplanen utløser ikke krav om offentlige innløsninger eller behov for ekspropriasjon.

9.6.4 Utbyggings-/opparbeidingsavtale

Reguleringsplanen skal tilrettelegge for trinnvis utbygging av eiendommen.

Tiltakshaver skal i samråd med Tranøy kommune utarbeide utbyggingsavtale i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser §17-3 og kommunens egne retningslinjer for slike.

Tromsø, 28.07.2019/sek