

Planinitiativ

Privat forslag til detaljregulering

Risøyhamn sjøhus og Hamnholman boligområde

Forslagsstiller
Byggmester Karl Behrens AS

Plankonsulent
Unicotec Schultz
Risøyhamn – 23.11.2022

unicotec
- med omtanke for ditt unike prosjekt



Innhold

Sammendrag	3
A Formålet med planen	4
B Planområde og influensområde	4
C Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	5
D Utbyggingsvolum og byggehøyder	5
E Funksjonell og miljømessig kvalitet	5
F Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser	6
G Plansituasjon	10
H Vesentlige interesser	11
Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	11
Barn og unges interesser	11
Miljø og klima	11
Teknisk infrastruktur	11
Naboer	11
Landbruksforvaltningen	11
Havn og farled	11
I Samfunnssikkerhet	13
Kartlagte friluftsområder	13
Utslipp	14
Løsmasser	14
Berggrunn	15
Fremtidig havnivå og stormflo	15
J Varsling	16
K Samarbeid og medvirkning	16
L Vurdering om konsekvensutredning	16
Kilder og ressurser	18

Sammendrag

Gjeldende forskrift: FOR-2017-12-08-1950, ikrafttredelse 01.01.2018

Forskrift om behandling av private planforslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Forslagsstiller Byggmester Karl Behrens AS
Withs vei 104, 8484 Risøyhamn
mobil 930 45 152, epost karlbehren@yahoo.no

Plankonsulent Unicotec ved Monica Schultz
Kveldroveien 29, 8484 Risøyhamn
mobil 456 30 200, epost post@unicotec.no

Det ønskes å utarbeide privat forslag til detaljreguleringsplan for sjøhussenter og boligområde, adresse Withs vei 61-77. For sjøhus-delen vil planforslaget innebære mindre endringer av gjeldende plan. Planinitiativet omfatter et areal på cirka 30 dekar.

Forslag til navn på plan «Risøyhamn sjøhus og Hamnholman boligområde»

Plankonsulenten vurderer at det ikke er krav om konsekvensutredning i henhold til §§6, 8 og 10 i KU-forskriften.

Foreløpig fremdriftsplan

- Levere planinitiativ november -22
- Oppstartmøte desember -22
- Varsling planstart januar – 23
- Levere planforslag april – 23
- 1. gangs behandling mai -23
- Vedtak kommunestyret august -23

A Formålet med planen

Risøyhamn sjøhus har utnyttet hele potensialet i den gjeldende detaljreguleringsplanen. Det er derfor behov for å se på utvidelsepotensiale i nærliggende areal i nordre ende av dagens anlegg. Innenfor gjeldende plan vil det også gjøres noen justeringer som kan gi nødvendig fleksibilitet.

I tillegg skal det reguleres for boligbebyggelse på GBnr 9/162 og del av GBnr 9/1 som ligger like nord for sjøhussenteret. Boligbebyggelsen vil være tilpasset stedet og ha flere boenheter per bygning. Rammer for arealer og høyder skal vurderes nærmere gjennom planprosessen.

B Planområde og influensområde



Plangrense – rød linje. Influensområde – gul linje.

Liste eiendommer innenfor planområdet gnr/bnr

- ✓ 9/1
- ✓ 9/93
- ✓ 9/116
- ✓ 9/162
- ✓ 9/178
- ✓ 9/261
- ✓ 64/13 (fylkesveggrunn)

Forhold som vurderes nærmere i influensområdet

- ✓ Trafikk på land og sjø
- ✓ Støy
- ✓ Fugleliv

C Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

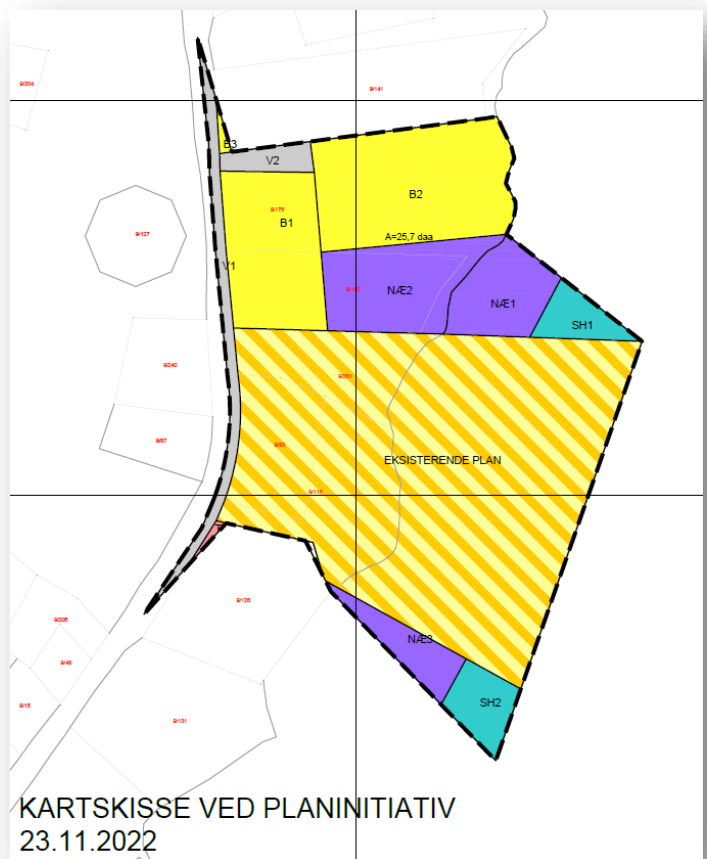
Innenfor planområdet tenkes følgende delområder:

- B1 Boliger (eksisterende – kan videreutvikles)
- B2 Boliger (nytt felt)
- T Tjenesteyting – areal for off. helsebygg som ev. berøres av plangrense
- NÆ utvidelse av areal tilknyttet Risøyhamn Sjøhus
- BAA Eksisterende plan justeres
- V Veg
- VG Annen veggrunn

Innenfor planområdet vil det vurderes detaljering som viser grøntarealer, uteoppholdsarealer, interne veier mv.

Boligområdene vurderes med utgangspunkt i bygninger med flere boenheter. Dette er nødvendig for å få en rasjonell utnyttelse av arealer og fordeling av kostnader i dagens boligmarked.

Eksisterende sjøhusanlegg har behov for utvidelse, og nærmere detaljering av formål mv. innenfor gjeldende plan skal også justeres.



D Utbyggingsvolum og byggehøyder

Delområder for boliger kan bebygges med boliger i 2-3 etasjer, jf. eksisterende boliger på GBnr 9/162, 9/178 og 9/141. Det skal reguleres for flermannsboliger, og størrelser vurderes nærmere i prosessen. Det er nærliggende å tenke at det kan åpnes for inntil 4 boenheter per bygning.

Delområde for nye næringsformål er videreføring av eksisterende sjøhussenters bygningsvolumer og utforming. Gjeldende reguleringsplan er retningsgivende for disse områdene.

Volumer og plassering kan illustreres med 3D-modeller i planforslaget.

E Funksjonell og miljømessig kvalitet

Momenter som vektlegges:

- Tilgjengelighet, UU
- Adkomst og parkering
- Teknisk infrastruktur
- Renovasjon og snørydding
- Uteplasser og lekeplass
- Klimatilpassing – vind og sjø
- Miljøforhold, energibruk
- Materialer og utforming

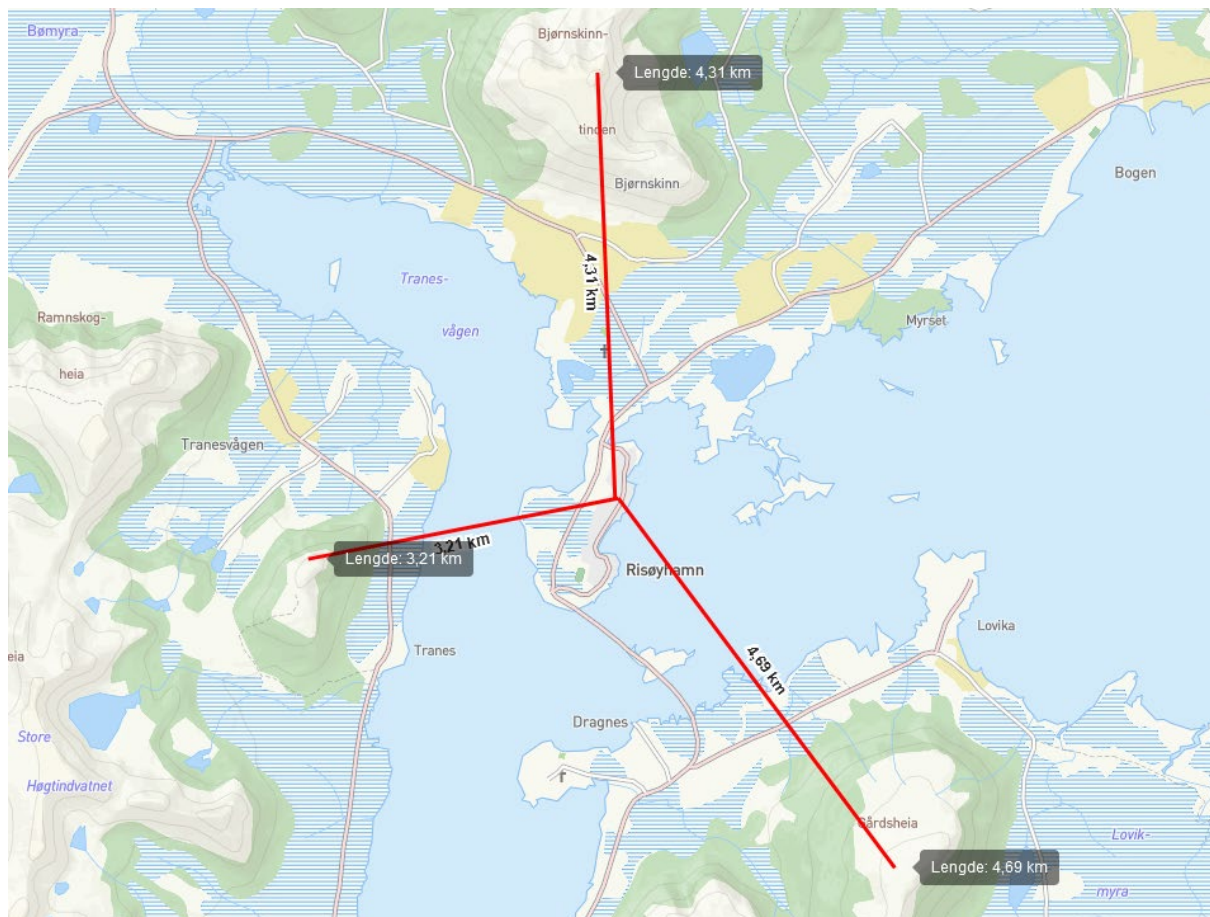
F Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Landskapstype på stedet er kystslettelandskap (NIN), og er registrert som klasse 2 «vanlig utforming av landskapstypen i lokal sammenheng». Risøyhamn ligger på østsiden av ei lita halvøy; Hamarøya. Det smale og grunne Risøysundet ligger mellom Andøya og Hinnøya, og Andøybrua knytter sammen disse øyene for veifarende.

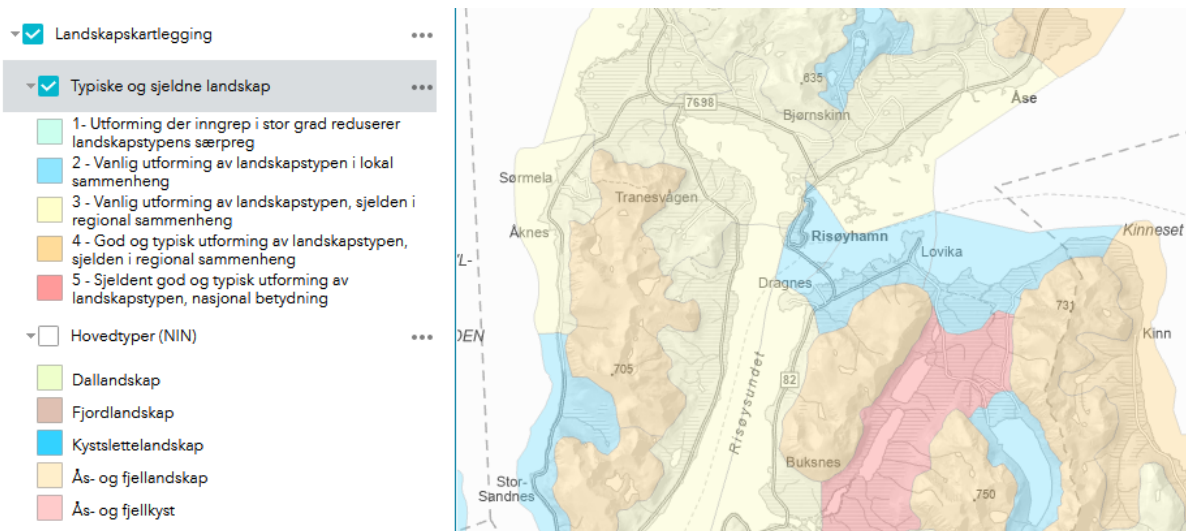
Det er forholdsvis mye båttrafikk gjennom Risøysundet. Den østvendte og skjermede beliggenheten gjør stedet til ei lun havn.

Andre viktige landskapselementer som omrammer stedet:

- ✓ Bjørnskinntinden, 634 moh. 4,3 km i luftlinje retning nord.
- ✓ Lovikfjellet, 470 moh. 4,7 km i luftlinje retning sørøst
- ✓ Stokken, 347 moh. 3,2 km i luftlinje retning vest-sørvest
- ✓ Tranesvågen (som er den eneste lille fjorden på Andøya)
- ✓ Risøya og holmene utenfor
- ✓ Strandland – Lovik kystlinja på motsatt side av sundet



Skjermklipp kommunekart.com 22.11.2022



Landskapskartlegging fra Nordlandsatlas.no



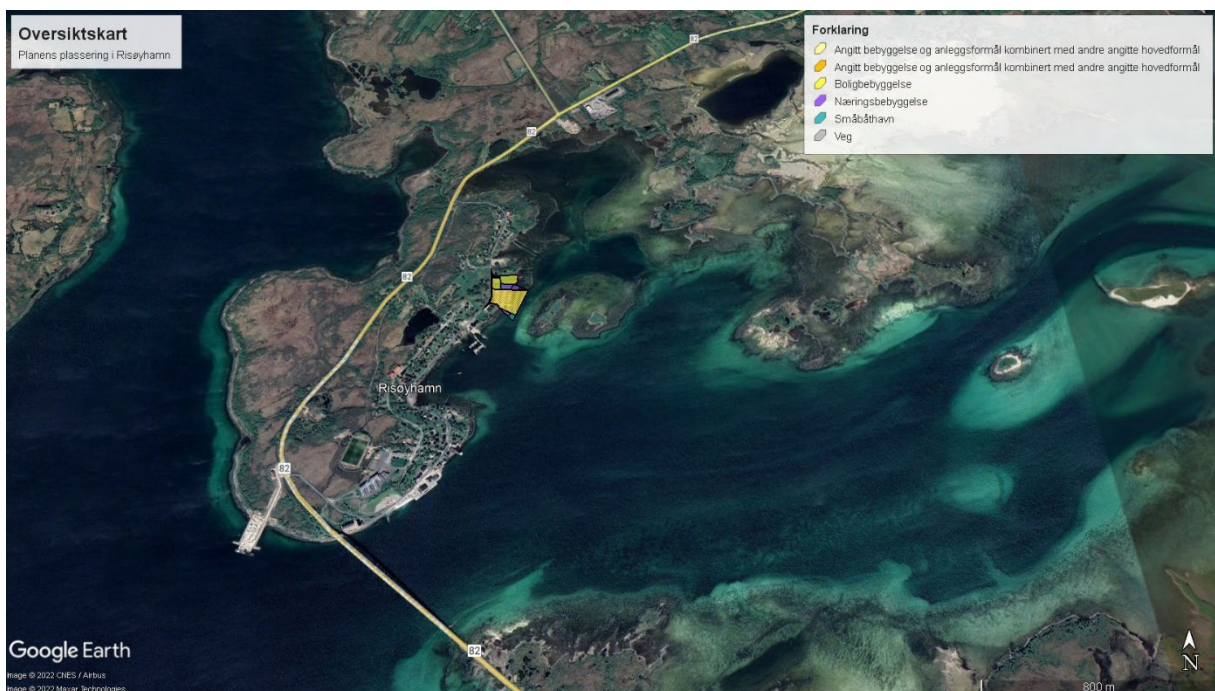
Foto fra Nordlandsatlas.no

Store deler av planområdet er allerede utbygd. Det ligger sentralt i tettbebyggelsen som utgjør stedet Risøyhamn, som er sentralt i forhold til kommunikasjon på sjø og land (knutepunkt). Risøyhamn fremstår som et lite handels- og servicesenter midtveis mellom Andenes og Sortland.

Planområdet er synlig fra sjøsiden og fra landsiden, og bebyggelse skal flettes inn med eksisterende bebyggelse både innenfor og omkring planområdet. Man må derfor være bevisst hvilke rammer som gis for bebyggelsens størrelse, plassering og form. Ved en god tilpasning vil virkningen av planen oppleves som en naturlig videreutvikling av Risøyhamn uten at stedets karakter endres.



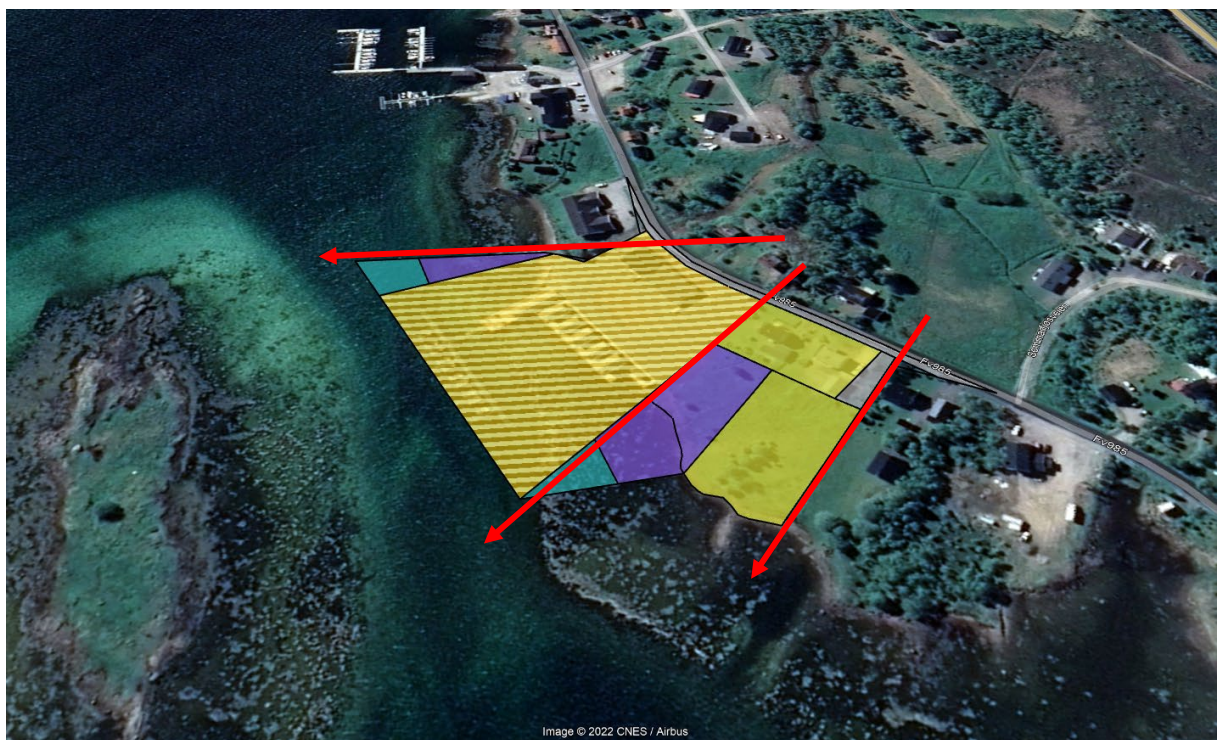
Dronefoto 19.09.2021, Monica Schultz – Risøyhamn sjøhussenter midt i bildet



Montasje Google Earth, 22.11.2022 – oversikt fra sørøst



Montasje Google Earth, 22.11.2022 – oversikt fra nordøst



Siktlinjer som bør beholdes i planen

G Plansituasjon

Overordnet plan er Kommuneplanens arealdel (KPA) vedtatt 17.03.2014, PID 201301.

Formål i KPA er boligbebyggelse (gul), næringsvirksomhet (lilla), bruk og vern av sjø og vassdrag (blå) og et mindre areal tjenesteyting (rød).



Kartutsnitt KPA med inntegnet plangrense (rød linje)

Detaljreguleringsplan 1871_201801, kartutsnitt:



AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

- BKB** Næring/tjenesteyting/forretning (1824)
- BH** Overnatting (1320)
- BN** Beverting/overnatting (1300)
- f_BSB** Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)

- o_SV** Veg (2010)
- f_SV** Gatetun (2014)
- f_SGG** Gangveg (2016)
- o_SVG** Annet veiareal (2019)
- f_SPP** Parkeringsplass (på grunnen) (2082)

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)

- f_GF** Friområde (3040)
- GAA** Friområde/bobilparkering (3900)

H Vesentlige interesser

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Planen vil være i tråd med prinsipper om samordnet bolig- areal og transportplanlegging. Det er kort vei til skole, barnehage, helsetjenester og dagligvarebutikk og andre tilbud. For de aller fleste er alle tilbudene man trenger i det daglige innen gangavstand.

Kollektivtransport med buss i umiddelbar nærhet, og hurtigruteanløp til kai bare 1,1 km fra planområdet - gangavstand /kjøreavstand.

Barn og unges interesser

Skolevei – gangavstand, cirka 1,1 km fra planområdet ligger både barnehage, skole og idrettsanlegg. Man må gå langs Withs vei (50 km/t) i 150 m, krysse denne og derfra gå på kommunale veier i boligfelt med fartsgrense 30 km/t.

Lekeplass / uteområder må vurderes nærmere i planarbeidet. For større barn vil nok det mest attraktive være å samles på idrettsanlegget, for de aller minste vil det være viktig at det avsettes noe areal i umiddelbar nærhet til boliger.

Tilrettelagt nærmiljøanlegg rundt Kveldrovannet er mye brukt av barn og voksne i alle aldre. Anlegget ligger med cirka 400 m gangavstand fra planområdet.

Miljø og klima

Planområdet ligger i strandsonen og er derfor utsatt for havnivåstigning og stormflo. Dette vil ivaretas gjennom planarbeidet med krav om minimumsnivå for bygg og anlegg og eventuelt andre tiltak for å oppnå akseptabelt risikobilde.

Teknisk infrastruktur

Området er tilknyttet privat vannverk, og privat avløpsanlegg. Energiforsyningsanlegg tilknyttes Vestall AS' anlegg, og eventuelle behov for transformatorstasjon kartlegges i løpet av planarbeidet. Plassering av slik stasjon kan gjøres innenfor planområdet – men avklares med anleggseier Vestall AS. Kommunikasjon – det forventes at området kan tilknyttes fiberutbygging i nær fremtid.

Naboer

Minimumsliste over eiendommer gnr/bnr der hjemmelshavere skal varsles:

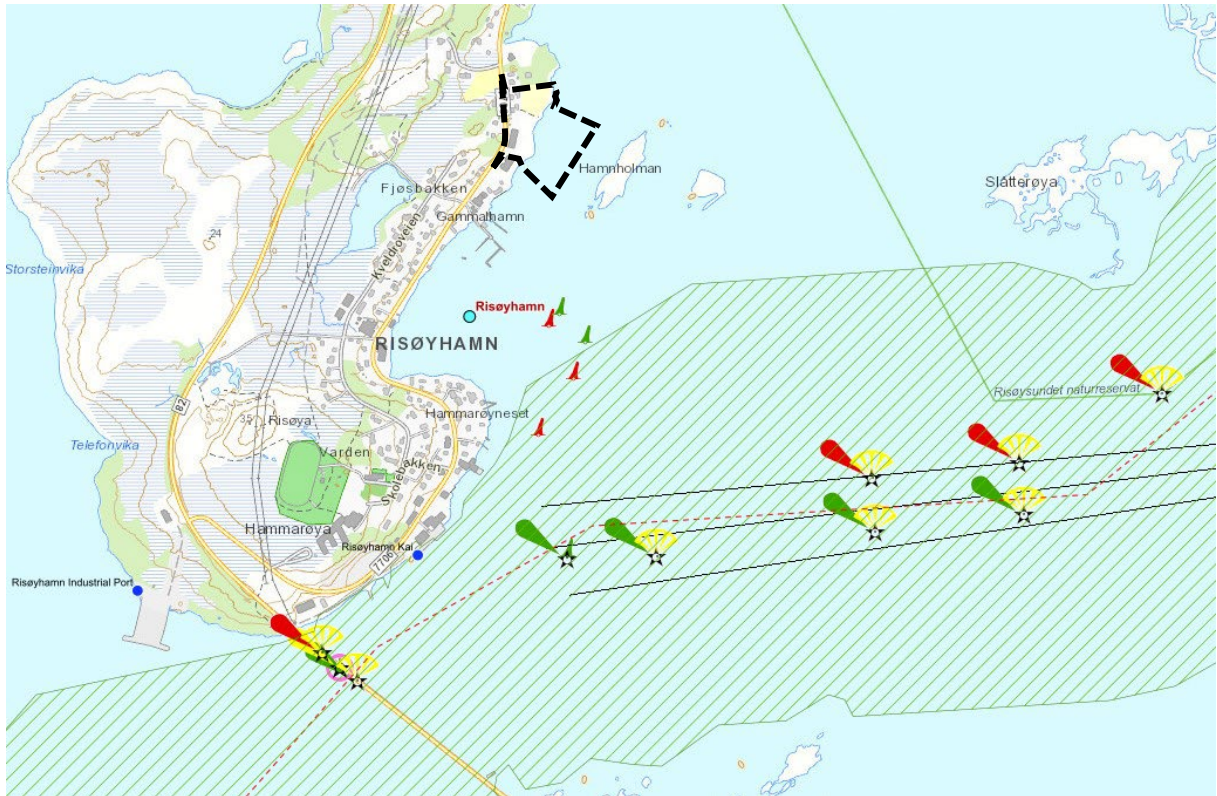
- ✓ 9/1
- ✓ 9/87
- ✓ 9/126
- ✓ 9/127
- ✓ 9/141
- ✓ 9/240

Landbruksforvaltningen

Det er ikke landbruksdrift innenfor planområdet. Et areal på 4 dekar er likevel angitt som innmarksbeite.

Havn og farled

Planområdet berører ikke offentlig tilgjengelig havn, farled eller sjømerker.



Utsjekking av tema i Nordlandsatlas.no og kilden.nibio.no

Tema	Kommentar (alle data innhentet pr 21.11.2022)
Sefrak-registreringer	Ingen
Kulturminner riksantikvaren	Ingen kjente
Marinarkeologisk	Ingen kjente
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Ingen kjente
Fiskeri og akvakultur	Ingen
Naturvernområder	Ingen
Utvalgte naturtyper MDIR	Ingen
Viktige arter	Ingen kjente
Verdiklasser jordbruksareal (NIBIO)	AR50 – arealtype bebygd, samferdsel, industri AR5 – arealtype bebygd + 4 daa innmarsbeite
Livsmiljøer og nøkkelbiotoper i skog (NIBIO)	Ingen kjente
Vann-nett (MDIR/NVE) Kystvannforekomst	Risøysundet-ytre https://vann-nett.no/portal/#/waterbody/0365011300-2-C Økologisk tilstand god (lav presisjon)
Sjøbunnsediment	Er det tatt prøver i fbm forrige planarbeid? I Risøyrenna er det høyt innhold av kalkalger i sediment. Jf rapport fra Rambøll 2011
Berggrunn	Berggrunnskart Andøya (1998) angir gabbro og gabbronoritt i planområdet. https://www.ngu.no/publikasjon/and-ya-berggrunnskart-and-ya-1250-000-trykt-i-farger
Reindriftsinteresser	Andøy omfattes ikke av reinbeitedistrikt

I Samfunnssikkerhet

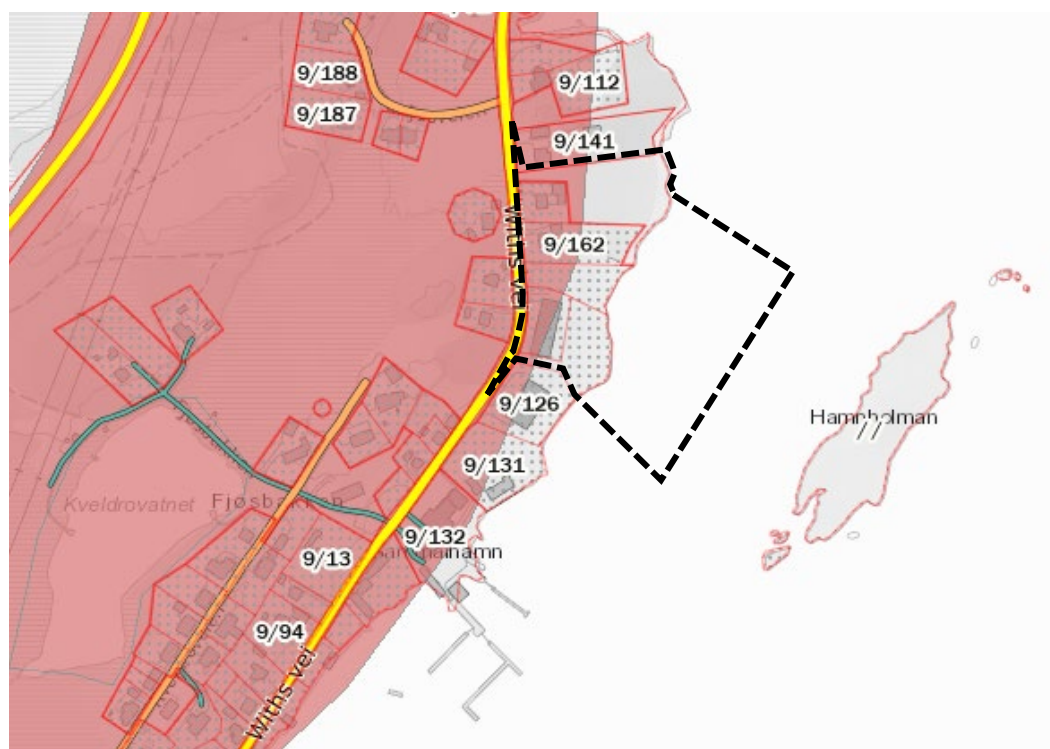
I planarbeidet skal det gjennomføres en ROS-vurdering, med skala for sannsynlighet og konsekvens, og definisjon av akseptabelt nivå i samsvar med hvordan samfunnssikkerhet ivaretas. Der det viser seg nødvendig med avbøtende tiltak, vil disse beskrives. Planmyndighetens mal benyttes eventuelt.

Sammenstilling av forundersøkelser i fase for planinitiativ

Tema	Kommentar (alle data innhentet pr 21.11.2022)
Snøskred	Ikke aktuelt
Jord- og flomskred	Ikke aktuelt
Havnivåstigning	Planområdet berøres av fremtidig havnivåstigning og stormflo. Dette må ivaretas gjennom plandokumenter
Radon	Lav/moderat risiko. Ivaretas uansett i bygningstekniske tiltak.
Naturområder	Ikke berørt
Kulturminner	Ikke berørt
Infrastruktur	Privat vann og avløp. Avkjørsel til fv 7706 Withs vei. Energiforsyning Vestall AS. Fibernett Trollfjord nett.
Friluftsliv, lek, rekreasjon, idrett	Risøyhamn er kartlagt med nærturterreng som viktig friluftsområde https://faktaark.naturbase.no/?id=FK00004113
Forurensning	Registrert kommunalt anlegg med utslipp lenger sør i tettstedet. https://www.norskeutslipp.no/Diverse/Virksomhet/?CompanyID=9152
Trafikk	Trafikkmengde ÅDT 500, 5% tunge kjøretøy. Skjønnsmessig vurdering. https://vegkart.atlas.vegvesen.no
Grunnforhold	Hav-, fjord-, strandavsetning – tynt dekke (<0,5 m) https://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/
Utslipp og forurensning	Ingen registrerte

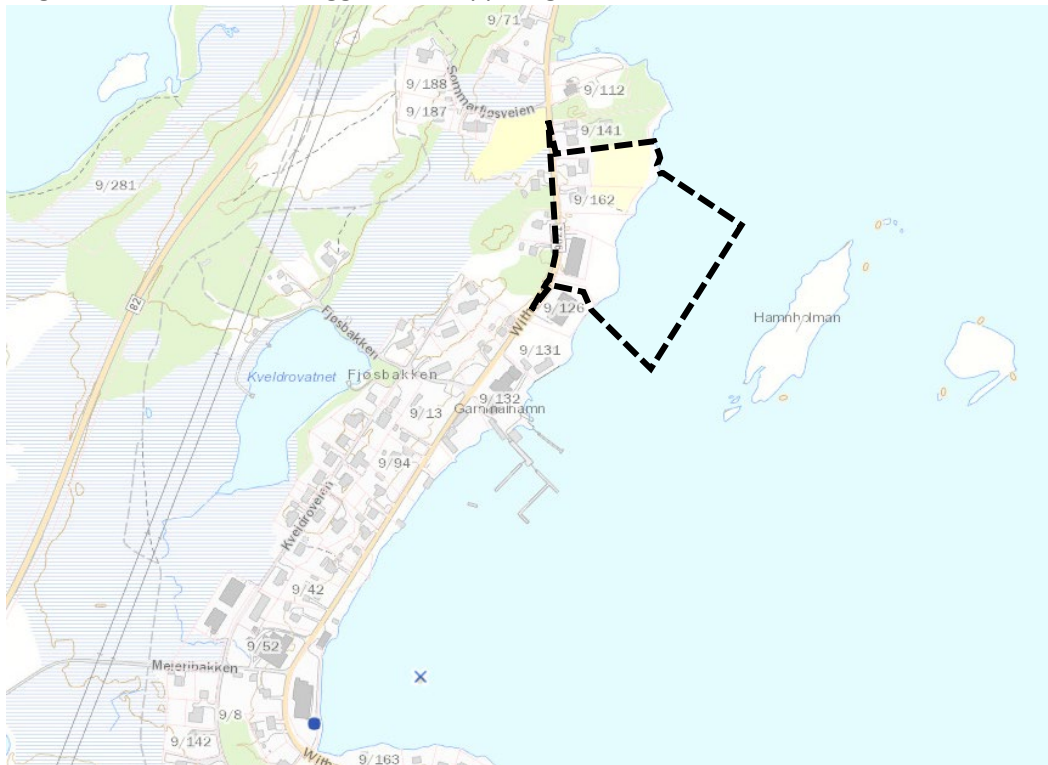
Kartlagte friluftsområder

Risøyhamn er kartlagt med nærturterreng som viktig friluftsområde. 21.11.2022



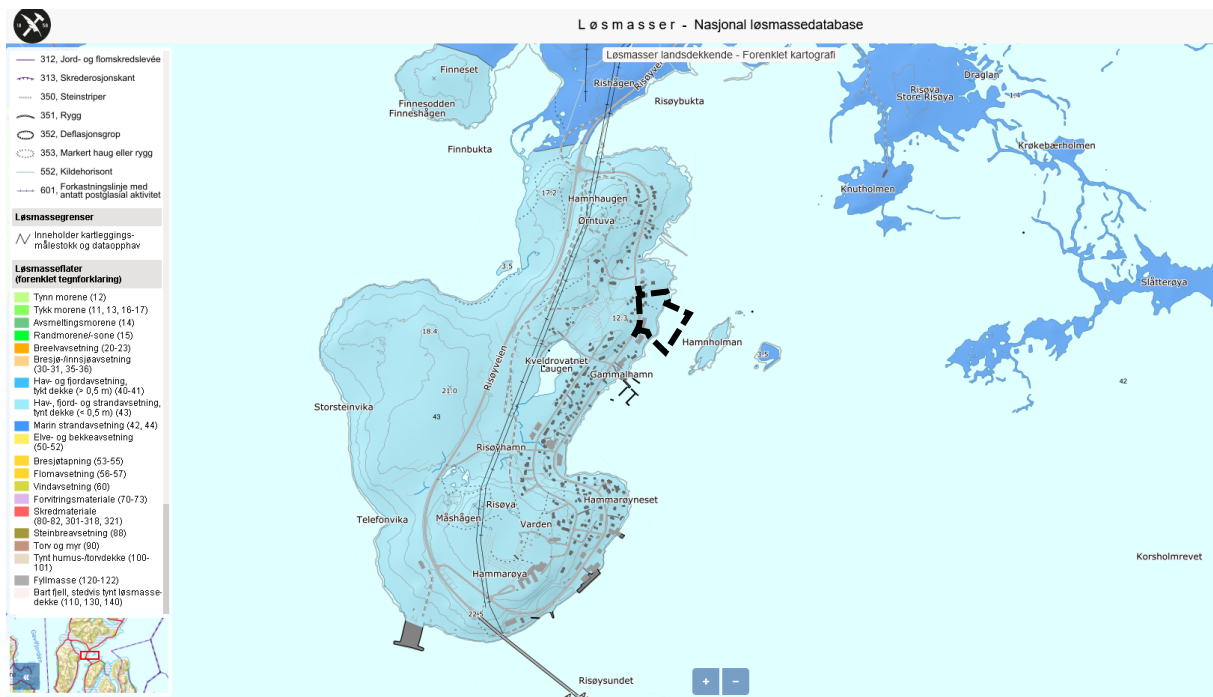
Utslipp

Registrert kommunalt anlegg med utslipp lenger sør i tettstedet. 21.11.2022



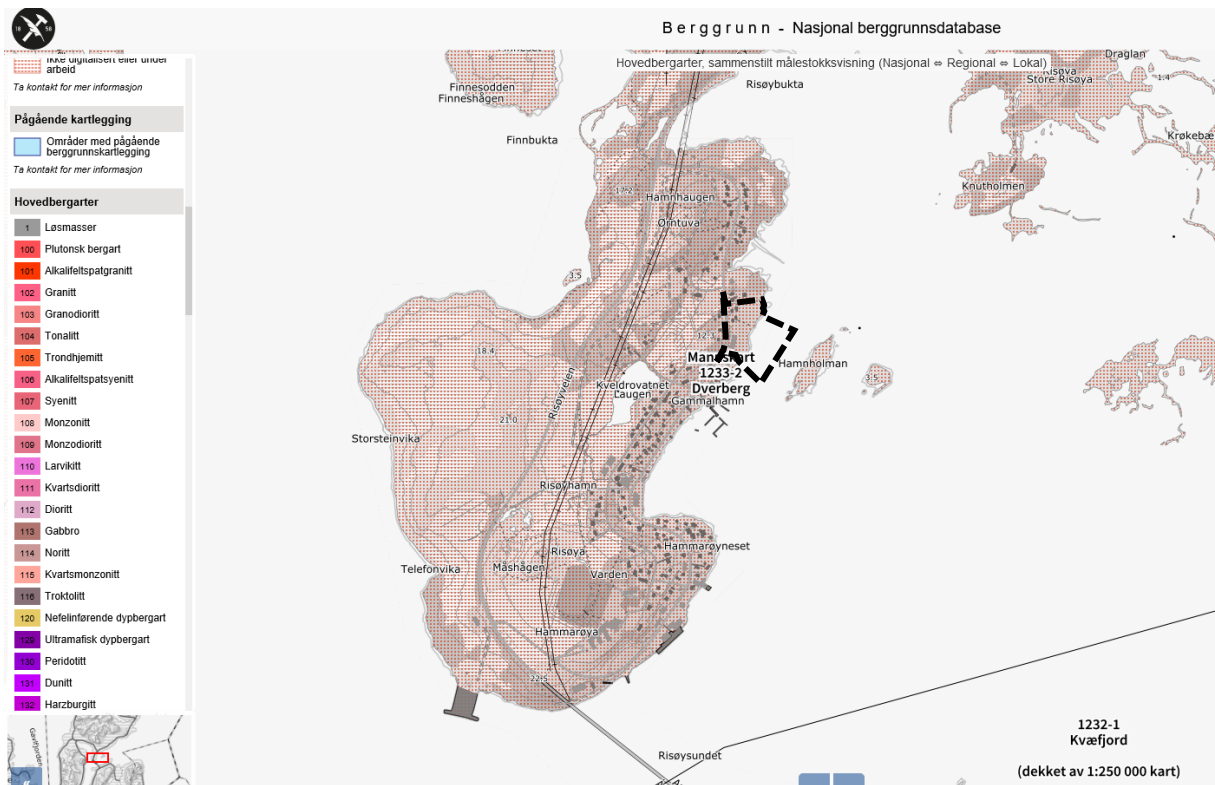
Løsmasser

Hav-, fjord-, strandavsetning – tynt dekke (<0,5 m)



Berggrunn

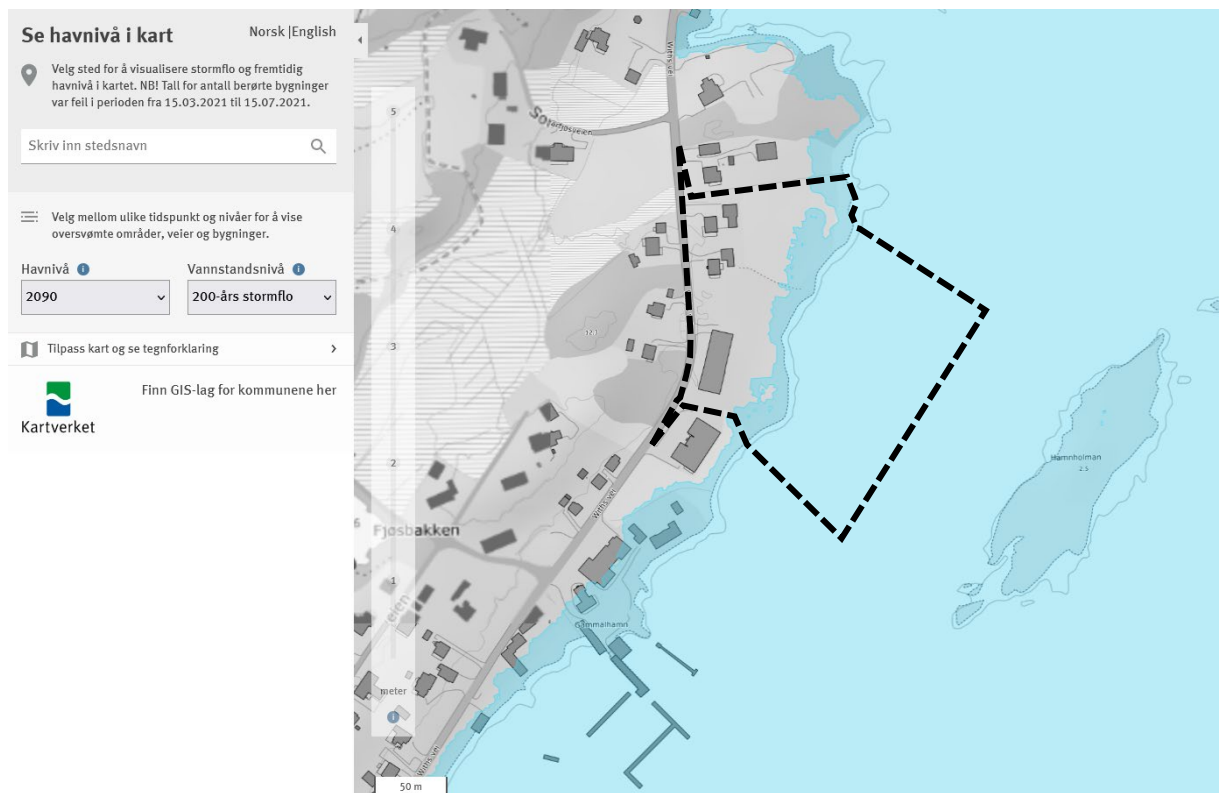
Type 1 løsmasser er angitt i kartverk (geo.ngu.no), men området er ikke ferdig kartlagt pr 21.11.2022



Fremtidig havnivå og stormflo

Planområdet er berørt av fremtidig havnivåstigning og stormflo – må ivaretas i planleggingen.

<https://www.kartverket.no/til-sjos/se-havniva>



J Varsling

Planmyndigheten skal behandle planspørsmål fra privat forslagsstiller i henhold til plan og bygningsloven (pbl) §12-8. Dersom det vedtas at planarbeidet kan starte, og etter at oppstartmøte er avholdt, vil planoppstart varsles på følgende måte:

- Annonse i Andøyposten
- Kunngjøring på nettside (plankonsulent eller forslagsstillers hjemmeside)
- Brev til:
 - Registrerte grunneiere og festere i planområdet
 - Naboer (eventuelt utvidet naboliste etter planmyndighets vurdering)
 - Representanter for barn og unge, eldre
 - Eiere av infrastruktur
 - Risøyhamn vannverk
 - Vestall AS
 - Andøy kommune
 - Andøy kommune, avdeling for brann, byggesak, næring
 - Nordland Fylkeskommune
 - Statsforvalteren i Nordland
 - Berørte myndigheter med innsigelseskompetanse:
 - Norges vassdrags og energietat (NVE)
 - Riksantikvaren
 - Sametinget
 - Statens vegvesen (SVV)
 - Kystverket
 - Andre berørte parter etter planmyndighetens vurdering

K Samarbeid og medvirkning

Grunneiermøte med alle berørte grunneiere innenfor planområdet før det varsles om oppstart av plan. (Unntatt for veggrunn som tilhører Nordland Fylkeskommune)

Oppstartmøte med Andøy kommune etter at planinitiativ er levert og behandlet av Andøy kommune.

Informasjonsmøte – åpent møte for alle interesserte i innspillperioden for varslet planoppstart.

Særmøter arrangeres etter behov, med utgangspunkt i innspillene til planoppstart, og i forhold til behov for utredninger og avklaringer underveis i prosessen.

Etter at selve planforslaget er levert til Andøy kommune, er det kommunen som må følge opp eventuelt behov for informasjonsmøter, samråd osv.

L Vurdering om konsekvensutredning

Grunnlag for vurdering er Forskrift om konsekvensutredninger (KU) med ikrafttredelse 01.07.2017, sist endret 01.01.2019.

Detaljplanen samsvarer med overordnet plan, kommuneplanens arealdel. Det er dessuten en gjendelde detaljreguleringsplan for den delen av planområdet som gjelder sjøarealer.

Vurdering etter KU-forskriften §6

Planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Planen er i samsvar med overordnet plan (KPA), og kommer ikke under denne bestemmelsen.

Vurdering etter KU-forskriften §8

Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planer som kan få vesentlige virkninger etter §10, skal ha konsekvensutredning men ikke planprogram. Punkt a) kommer til anvendelse, reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II.

Vedlegg II, punkter som kan være aktuelle for denne planen etter plankonsulents vurdering:

To punkter er nærmere vurdert:

12b) Lystbåthavner Sjøområdet er havn, men for småbåter, ikke større lystfartøy.

12d) Campingplasser Det kan være aktuelt å avsette et mindre areal til bobilparkering eller camping, men dette er i forbindelse med allerede regulert og utbygd anlegg

Samlet vurdering av §8: Ingen av punktene treffer planen.

Vurdering av kriterier i KU-forskriften §10

Kan planens egenskaper og innhold medføre vesentlige virkning for miljø eller samfunn:

- | | |
|--|-----|
| a) Størrelse, planområde og utforming | NEI |
| b) Bruk av naturressurser | NEI |
| c) Avfallsproduksjon og utslipp | NEI |
| d) Risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer | NEI |

Kan planen medføre eller komme i konflikt med:

- | | | |
|--|-----|-----|
| a) Verneområder | NEI | |
| b) Truede arter eller naturtyper, kulturminner, reindrift, friluftsliv mv. | NEI | |
| c) Statlige, rikspolitiske og regionale planretningslinjer, planbestemmelser og retningslinjer | | NEI |
| d) Større omdisponering av områder avsatt til LNFR | NEI | |
| e) Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet | NEI | |
| f) Konsekvenser for befolkningens helse | NEI | |
| g) Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp | NEI | |
| h) Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer | NEI | |

Samlet vurdering av §10

Planens innhold og omfang er vurdert å ha liten virkning på miljø og samfunn.

Planen kommer ikke i konflikt med

KONKLUSJON

Plankonsulent konkluderer med at vesentlige tema i planarbeidet vil bli belyst i tilstrekkelig grad gjennom ROS-analyse, NML-vurdering, beregning av trafikkmengde og konkrete vurderinger i prosjektet. Det er ikke nødvendig med en særskilt konsekvensutredning for denne planen.

Kilder og ressurser

www.planlegging.no

www.miljokommune.no

<https://atlas.nve.no>

<https://kilden.nibio.no>

<http://www.miljostatus.no>

<https://www.vegvesen.no/vegkart>

<https://www.kystverket.no/>

<https://kystinfo.no/>

<https://kommunekart.com/>

<https://norgeskart.no/>

<https://nordlandsatlas.no>

<https://www.kystvarslingssenteret.no/>

<https://www.kartverket.no/til-sjos/se-havniva>

<http://mareano.no/kart/mareano.html#maps/1609>

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

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854>

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-08-1950>

Konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredning Veiledningsnotat KMD juli 2017

Veileder vurdering §10 i forskrift om KU (kommentarutgave 29.06.2017)

https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/plansystem_prosess/regelverk_konsekvensutredninger/id2867276/