

Reguleringsplan for Tjeldsund maritim 15-18 Planbeskrivelse

Versjon 1

Dato: 02.03.2020

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:
Rapporttittel:
Utgave/dato:
Oppdrag:
Plankonsulent:
Eiendom:

Harald Johnsen
Planbeskrivelse
2/ 02.06.2020
Reguleringsplan Steinslandsstraumen
KHF Byggservice
Gnr 12, bnr 67

Innhold

Dokumentinformasjon	2
Innhold	3
Formål med reguleringsplanen	4
Konsekvensutredning	5
Aktuelle overordnede rammer og premisser	6
Nasjonale premisser	6
Regionale føringer	7
Kommuneplanens arealdel	7
Detaljreguleringsplaner	8
Reguleringsbestemmelser	8
Trafikk	9
Atkomst	9
Intern trafikk	9
Snødeponi	10
Parkering	11
Eierforhold veiareal	11
Natur	11
Miljøforhold, forurensning og støy	11
Forurensning	11
Radon	12
Støy	12
Kultur	12
Tilrettelegging for sårbare grupper	13
Universell utforming	13
Barns og unges interesser i planlegging	13
Teknisk infrastruktur	14
Vann- og avløp	14
Strømforsyning	14
Medvirkning	15
Offentlige myndigheter som skal varsles:	15
Private aktører som varsles	15

Formål med reguleringsplanen

Oppdragsgiver er eier av hele området innenfor reguleringsplanens avgrensning (del av gnr. 12 bnr 67) og har et ønske om å gjøre området tilgjengelig for etablering av tre fritidshytter samt et bygg med kombinert bruksområde på tomt ca 500m sør for Tjeldsundbrua. Oppdragsgiver er eier av Tjeldsundbrua Kro & Hotell og skal leie ut hyttene som del av hotellvirksomheten.

Området anses som svært velegnet til formålet med utgangspunkt i:

- Flott beliggenhet; både med tanke på terreng og eksisterende infrastruktur
- Utbyggingen må ses som en forlengelse av allerede utbygd område av private/utleiehytter nord for planområdet
- Utvidelse av bedriften Tjeldsundbrua Kro & Hotell. Området ligger i nærheten av hotellet.
- Området har ingen praktisk bruk i dag; ei heller som friluftsområde

Arealbruken er summert

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1171 - Utleiehytter	0,856
1589 - Uthus/naust/badehus	0,981
1802 - Bolig/forretning/kontor	1,970
Sum areal denne kategori:	3,807
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg	0,397
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (5)	0,053
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (2)	0,623
2080 - Parkering (7)	0,397
Sum areal denne kategori:	1,470
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3080 - Vegetasjonsskjerm (2)	0,877
Sum areal denne kategori:	0,877
Totalt alle kategorier: 6,153	

Figur 1 Arealbruk for reguleringsplanen

Konsekvensutredning

Ifølge Plan- og bygningsloven §4-1 med tilhørende forskrifter vil ikke denne reguleringsplanen utløse krav om planprogram eller konsekvensutredning (vedlegg 1 og 2 i «forskrift om konsekvensutredninger»).

I referat fra oppstartsmøte er det krysset av for «Planen utløser krav iht KU forskriften, konsekvensutredning». Dette er en feil, ettersom det muntlig var enighet om at planen ikke kommer under kravene i lover og forskrifter. Fylkesmannen har i tilbakemeldingen er enig i denne konklusjonen

Aktuelle overordnede rammer og premisser

Nasjonale premisser

Generelt er denne planen iht overordnede rammer. De retningslinjene/veilederne/forskriftene/lovene som er mest aktuelle for denne planen er:

«2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging»: Disse retningslinjene etterstreber samfunnsøkonomisk ressursutnyttelse med blant annet god trafiksikkerhet, kompakt bebyggelse for å redusere transportbehov og miljøvennlig transportbehov. **Kommentar:** Denne planen må anses som en forlengelse av formålene i delplanen Kvitnes og Steinsland og tilrettelegger derfor for effektiv arealbruk og en forenelig områdeutvikling.

«1993 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging»: Noen av hensiktene med disse retningslinjene er å få korte avstander i forhold til daglige gjøremål, tilstrebe klare grenser mellom bebygde områder og landbruks-, natur- og friluftsområder. **Kommentar:** Denne planen er forenelig med disse hensiktene.

«Havnivåstigning og stormflo - samfunnssikkerhet i kommunalplanlegging»: Denne veilederen er laget for kommunal planlegging, men brukes i mangel av dokumentasjon i kommuneplanen. For planområdet gjelder kravene til Evenskjær som ligger ca 4km unna. Alle byggene i denne reguleringsplanen vil ha sikkerhetsklasse F2, og dermed gjelder at byggene i planen skal sikres mot 200 års flom. **Kommentar:** For Evenskjær betyr dette kote 2,4. Alle tekniske anlegg i byggene i denne planen plasseres over kote 5, altså godt over kote 2,4.

«PBL §1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag»: I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. **Kommentar:** Områdene både sør og nord for området er utbygd og området har ingen verdi som friluftsområde. Det er ikke avdekket noen motstridende interesser mot bygging på planområdet, og ingen private kommentarer har kommet inn ifm reguleringsarbeidet. Fylkeskommunen anbefaler en byggegrense mot sjø, spesielt i område BKB for å sikre fri ferdsel. Det er ikke lagt inn en slik grense fordi fyllingsfoten til bygget kan komme svært nærme strandkanten og en absolutt byggegrense kan hindre en god og sikker løsning for byggets fundament. Utformingen av «BKB»-bygget er ikke bestemt ennå og bygget som er skissert inn i plankartet i «BKB» området må anses for å være et absolutt maksimum. For å sikre allmennhetens frie ferdsel langs sjøen er det lagt et generelt punkt i planbestemmelsene samt et spesielt punkt for «BKB»-området.

Veglovens generelle byggegrenser tilsier at byggegrense skal være 50m fra fylkesvei: Denne reguleringsplanen har byggegrense i en avstand av 30m fra veiens senterlinje til byggegrensen. Avstanden fastsatt i vegloven er for å ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien. Selv om avstanden i denne planen er under 50m anses disse hensynene å være ivaretatt med følgende begrunnelse.

- Trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien og arealbehov ved framtidig utbedring. **Kommentar:** Anses i all hovedsak å være dekket av veiens sideareal, som her har en bredde på ca 7m. Ved avkjørselen er det regulert inn en frisiktlinje. Dagens vegetasjonsrydding langs veien er tilstrekkelig for å opprettholde frisiktkravene.
- Miljøet på eiendommene langs veien. **Kommentar:** Det skal blant annet opprettes vegetasjonsskjerm mot veien som ikke er mindre enn ca 12m. Mot flerbruksområdet (BKB)

blir området regulert som vegetasjonsskjerm mindre, men deler av BKB (øst for parkeringsplass) kan brukes til skjerming samt at planlagt bygg er 36m unna veiens senterlinje. Vegetasjon, samt terrengets helning mot havet gjør at alle bygg i planområdet vil være skjermet fra veien i likhet med byggene nord for planområdet.



Figur 2. Område nord for planområde. Vegetasjonsskjermen er her ca halvparten av den i planområdet

Regionale føringer

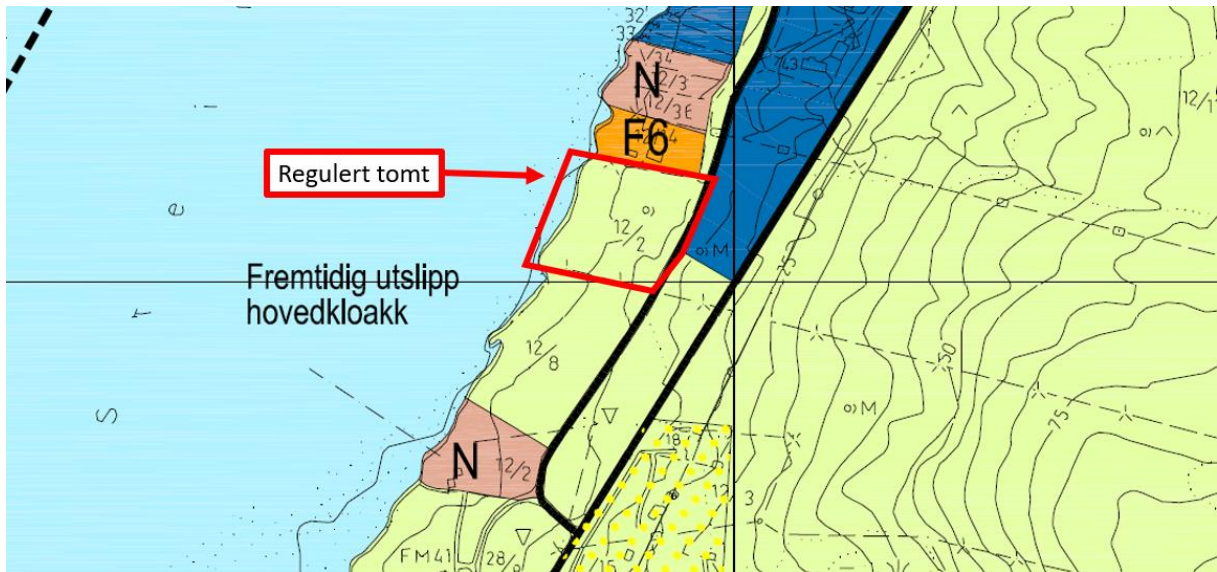
Denne reguleringsplanen er i henhold til Fylkesplanen for Nordland, hvor det blant annet prioriteres vekst og utviklingsmuligheter for næring. Hva angår bygging i strandsonen skal det blant annet:

- «stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel»
- «ved planlegging av ny fritidsbebyggelse skal også behovet for naust og flytebrygge vurderes, og ev. synliggjøres i plan. Lokalisering bør planlegges i sammenheng med eksisterende infrastruktur og bebyggelse»
- «Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet / den funksjonelle strandsonen, skal sjørelaterte næringsetableringer prioriteres framfor andre tiltak»

Kommentar: Denne planen anses å være i henhold til ovennevnte krav, og ikke å være i konflikt med andre prioriteringer i strandsonen ettersom området ikke er egnet til friluftsliv og naturopplevelser og allmennhetens frie tilgang sikres i reguleringsbestemmelsene.

Kommuneplanens arealdel

Eiendommen har gårdsnr 12, bruksnr 67, og er en del av kommunedelplanen «Kvitnes og Steinsland» fra 2008 og er definert som LNF-område. Denne planen er dermed ikke i samsvar med plankartet. Denne planen kan likevel anses som en utvidelse av «Kvitnes og Steinsland» -planen ettersom planen er en utvidelse av eksisterende næringsareal i kommuneplanen som en respons på større utleiebehov fra hoteldriften på Tjeldsundbrua.



Figur 3. Området er regulert som LNF-område i kommunedelplan for Kvitnes og Steinsland

Tjeldsund og Skånland kommune ble slått sammen i 2020 til Tjeldsund kommune. Det foreligger pr i dag ikke en kommuneplan for nye Tjeldsund kommune. Denne reguleringsplanen anses å være i henhold til gamle Tjeldsund og Skånland sine kommuneplaner.

Tjeldsund:

Næringsutvikling: «Næringsvirksomhet skal i hovedsak etableres i områder avsatt til formålet. Nyetablering av arealer for næring generelt, turisme, kultur og besøksnæring skal ha fokus.»

Strandsonen: «Det kan i enkelte områder tillates bygging ned mot vannkanten gjennom reguleringsplanlegging, dog ikke på en slik måte at det hindrer allmenn ferdsel langs vannet.»

Kommentar: Fri ferdsel i strandsonen er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Skånland:

Næringsutvikling: Legge til rette for nyetableringer og grundere samt utvikle og profilere nye og eksisterende næringsareal. **Kommentar:** Hensikten med denne planen er å øke næringsgrunnlaget til Tjeldsundbrua Kro & Hotell og vil således være i tråd med kommuneplanen for tidligere Skånland kommune.

Detaljreguleringsplaner

Området er ikke inkludert i noen eldre detaljreguleringsplaner

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelsene er nedfelt i eget dokument. Dersom det er uoverensstemmelser mellom reguleringsbestemmelsene og informasjon i andre dokumenter gjelder bestemmelsene.

Trafikk

Atkomst

Området har avkjørsel til fylkesveg 825. Denne veien har oppgitt ÅDT på 600 og en fartsgrense på 80 km/t. Omtrent 150m sør for avkjørselen fra planområdet har fylkesvegen avkjørsel til E10 i et T-kryss. Nærheten til avkjørselen betyr at den reelle hastigheten på fylkesvegen i området rundt planområdet antakelig er en del lavere enn fartsgrensen.

Fra Tjeldsundbrua Kro & Hotell er det ca 633m via E10 for biltrafikk. Det blir ikke særskilt tilretteleggelse for gående/syklende til planområdet fra Tjeldsundbrua kro & hotell, men med 600 ÅDT og rett veistrekke, er det mulig å gå eller sykle de 260m langs F825 om ønskelig. Dette er tilsvarende som for de eksisterende utleiehyttene tilknyttet Tjeldsundbrua.



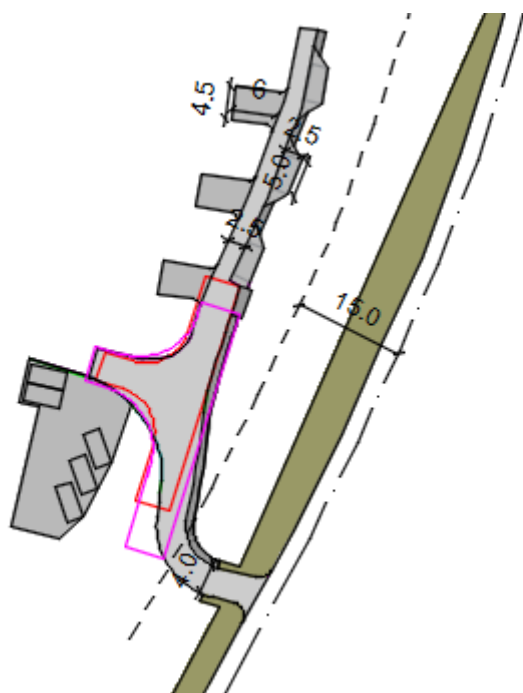
Figur 4 Fra planområdets avkjørsel til Tjeldsundbrua kro & hotell er det ca 630m. Avstanden langs F825 er ca 260m og kan benyttes av gående/syklende

Avkjørselen fra Fylkesveg 825 til planområdet er lagt tett på sørlig nabotomt, for å muliggjøre bruk av samme avkjørsel til nabotomta på et senere tidspunkt.

Det er inkludert et område på tomten til SVV for å sikre frisikt i avkjørselen til fylkesvegen. Frisikten er iht til håndbøkene til SVV.

Intern trafikk

Vei- og parkeringsareal er vist i Figur 5. Med 4 boenheter langs en privat vei er det bare lagt opp til ett kjørefelt på veien. For å håndtere litt større kjøretøy, som for eksempel lastbil og søppelbil er atkomstveien i påkoblingspunktet til fylkesveien 4m bred. Langs utleiehyttene er veien redusert til bredde på 2,5m. Snuhammeren er dimensjonert for mindre lastbil, men vil i praksis også håndtere lastbil (se rødt og magenta omriss i Figur 5).



Figur 5 Vei- og parkeringsareal i planen. Rødt omriss er snuhammer for liten lastbil. Magenta for lastbil.

Løsningen med snuhammer er valgt fordi denne snu-muligheten er minst plasskrevende og i praksis eneste snuløsning i et lite planområde. En ekstra avkjørsel til fylkesvegen ved den nordligste hytten vil ha negativ påvirkning på trafiksikkerheten og kraftig redusere skjermingen til nordligste hytten.

Snødeponi

Snø fra vei og parkering kan freses til området rundt veien. Snødeponi for brøyting er vist i Figur 6.



Figur 6 Områder for snødeponi

Parkering

Det er regulert inn to parkeringsplasser pr utleiehytte (BUH område), hvorav den som er rett utenfor utleiehytten har størrelse handicapp. På BKB område er det 5 parkeringsplasser til vanlig bil, eller 3 plasser til vanlig bil og én plass til handikappete. Alle parkeringsplasser er på samme kote som hovedinngang til byggene.

Eierforhold veiareal

Atkomstvei samt annen veigrunn er felleseie av de fire tomtene innenfor plangrensen og eies ¼ av hver tomt. Parkeringsplasser tilhører tomten de ligger på. Kostnadsfordelingen av drift og vedlikehold av vei- og parkeringsareal, som utbedringer og snømåking håndteres privatrettslig.

Natur

Det er ikke avdekket noen verdifulle naturtyper eller arter på tomten. Tomten består i dag av steinhelle ned mot havet og ellers av et tynt jorddekke med løvtrær/busker/kratt.



Figur 7. Bilde av tomten fra fylkesveien

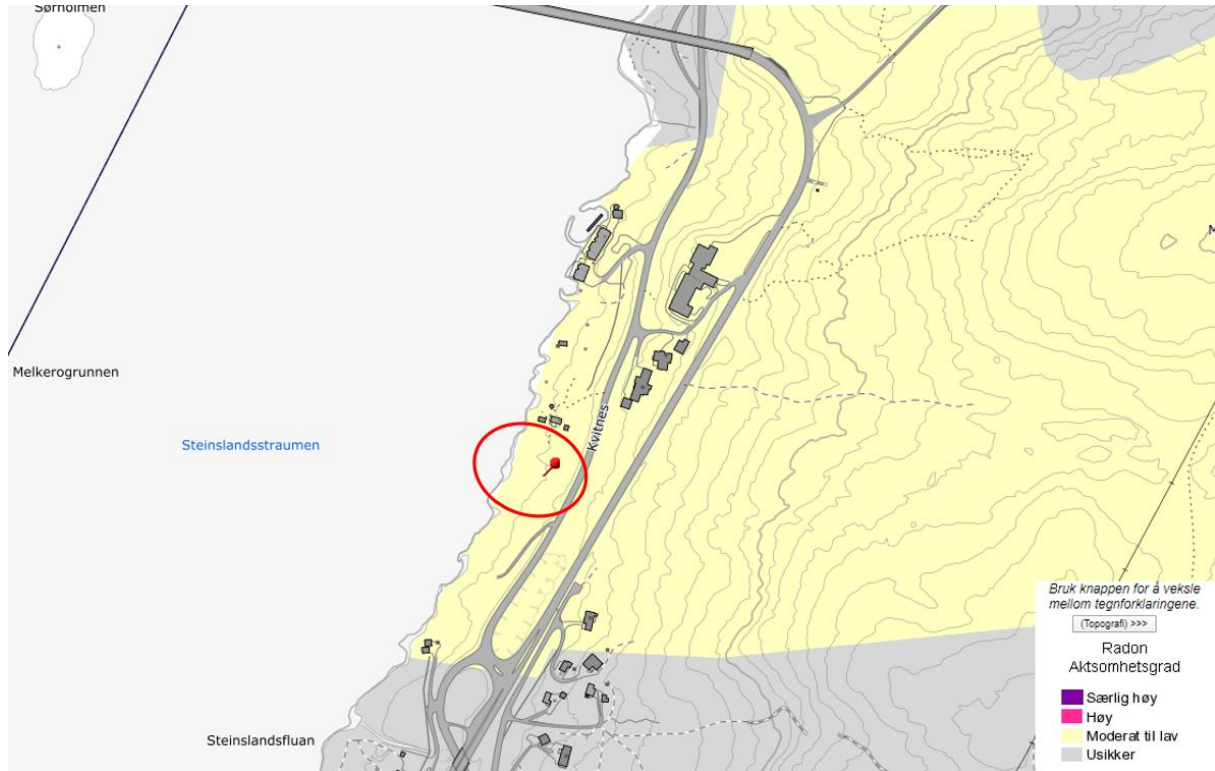
Miljøforhold, forurensning og støy

Forurensning

Det har ikke vært drevet med forurensende aktiviteter på planområdet og området fremstår som uberørt. Den eneste forurensningskilden i området er fylkesvegen. Pga relativt beskjeden trafikkmengde (600 ÅDT), åpent terreng og en betydelig vegetasjonsskjerm vurderes ikke luftforurensning fra trafikk å utgjøre et problem som krever mer detaljert analyse.

Radon

I NVE sin kartlegging har området lav til moderate radonfare. Alle radonnivåer i berggrunn er ellers ivare tatt i byggeteknisk forskrift som gjelder for alle nybygg.



Figur 8. Radonkart fra NVE-atlas. Kartet viser «moderat til lav» aksomhetsgrad

Støy

Standarden T-1442 – Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for vurdering av støy. Den eneste støykilden i nærheten av planområdet er fylkesvegen. Støyforholdene langs fylkesveien har ikke blitt kartlagt av Statens Vegvesen pga for beskjeden ÅDT mengde (600). Med relativt lav ÅDT, en betydelig vegetasjonsskjerm på begge sider av veien som demper støyen, samt et terreng som skråner mot havet vurderes støyproblematikken av innlysende årsaker som marginal, og det vil derfor ikke være nødvendig med egen støyanalyse og/eller målinger.

Kultur

Det er ikke avdekket kulturminner på planområdet. Området er heller ikke del av kulturlandskap



Figur 9 Kart med kulturminnesøk. Ingen minner i nærheten av planområdet

Tilrettelegging for sårbare grupper

Universell utforming

Utleiehyttene skal tilfredsstille kravene for universell utforming. Det er lagt opp til HC-parkering rett utenfor inngangsdøren, og hyttene er i én etasje, se perspektivtegning under. Det er nedfelt i reguleringsbestemmelsene at utleiehyttene skal bygges iht kravene om universell utforming.

Bygget på kombinert område vil ha alle hovedfunksjoner i øverste etasje imot parkeringsplassen, og være iht kravene for tilgjengelig boenhet (se figur). Naustene til utleiehyttene vil antakelig bli del av et senere byggetrinn. Det legges ikke opp til noen særskilt vei ned til naustene.



Figur 10 Perspektivtegning uten vegetasjon som viser trinnfri inngang i utleiehytter og kombinert bygg

Barns og unges interesser i planlegging

Planområdet omfatter utleiehytter og ett bygg med blandet bruksområde, og planområdet kan derfor ikke anses som et oppvekstområde for barn og unge. Selv om det ikke er dedikerte områder til

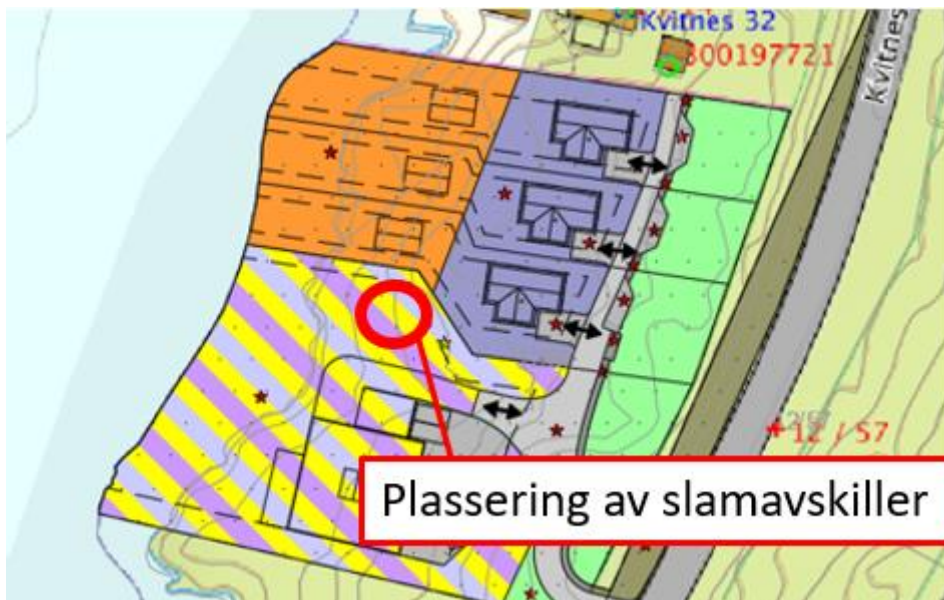
lek i planen, er det rom rundt byggene til lek. Forbudet mot gjerder i strandsonen sikrer også at planområdet ikke vil virke oppstykket.

Teknisk infrastruktur

Vann- og avløp.

Avløpet fra alle bygg på planområdet skal samles i slamavskiller og ha felles utslippsledning til sjø. Området som er tenkt brukt til slamavskiller er vist i .

Utslippsstillatelse vil bli søkt om på vanlig måte i forkant byggestart, men det forutses ingen problemer med å få tillatelse gitt rensegraden til moderne slamavskillere, strømforholdene i Tjeldsundet og normen i kommunen. Dersom kommunen på et senere tidspunkt vil knytte området til renseverk er dette mulig med en liten pumpestasjon.



Figur 11 Tenkt plassering av felles slamavskiller

Dagens private vannledning til hyttene nord for planområdet har antakelig for liten dimensjon, og må oppgraderes. Det er ikke bestemt hvordan dette skal gjøres. Alternativene er oppgradering av privat anlegg, boring etter vann eller sjøledning fra offentlig nett. Tilstrekkelig vann av drikkevannskvalitet til området er sikret med rekkefølgebestemmelsene.

All VA-infrastruktur er felleseie av de fire tomtene og utgifter til utbedring/drift deles likelig mellom eierne av tomtene med ¼ hver.

Strømforsyning

Reguleringsplanen og dets behov har blitt meldt inn til Hålogaland kraft, men det har ikke kommet en uttalelse ennå. Dersom det blir behov for egen trafo, er det plass til denne på planområdet.

Søppel

Det legges opp til plassering av søppelbøtter for tømning på fellesområde «f_SVT6». Lengste avstand til området er fra «BUK»-bygget og er 36m. Fra utleiehyttene er det ingen høydeforskjell til området.



Figur 12 Tømming av søppeldunker

Medvirkning

Reguleringsarbeidet blir å følge krav til medvirkning iht kap 5 i Plan- og bygningsloven. Det er lagt ved eget dokument med en kort beskrivelse av alle kommentarer og forslagsstillers behandling av de.

Offentlige myndigheter som skal varsles:

Nordland Fylkeskommune
 Fylkesmannen i Nordland
 Sametinget
 Statens Vegvesen Region Nord
 Kystverket Nordland
 Direktoratet for mineralforvaltning
 Miljødirektoratet
 Fiskeridirektoratet, Region Nordland
 NVE, Region Nord
 Tromsø museum, Universitetsmuseet
 Forsvarsbygg
 Avinor AS
 Midtre Hålogaland sivilforsvarsdistrikt
 Tjeldsund kommune
 Hålogaland Kraft AS
 Evenes Turlag
 Norsk Ornitologisk forening
 Naturvernforbundet Nordland
 Midtre Hålogaland friluftsråd

Private aktører som varsles

Eier- og naboliste gitt fra Tjeldsund kommune

KHF Byggservice AS

Knut Helge Fenes

Knut-Helge Fenes