

PLANINITIATIV

Tonnes sentrum - Lurøy kommune



Gnr. 47 Bnr. 101 - Tonnesveien 322, og omkringliggende arealer

Tiltakshaver:

TONNES UTVIKLING AS v/ Tor-Helge Nordvang

Plankonsulent:

PRODECO HELGELAND AS v/ Tine Marie F. Valde

INNHALDSFORTEGNELSE

1. ANSVARLIGE	4
2. FORMÅLET MED PLANEN	4
3. PLANOMRÅDET	5
LOKALITET	5
PLANAVGRENSNING OG STØRREELSE	6
KORT BESKRIVELSE AV DAGENS SITUASJON/BRUK AV OMRÅDET OG NÆRLIGGENDE AREAL	6
PLANENS PÅVIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET	7
4. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK	8
REGULERINGSFORMÅL	8
EIERFORHOLD	8
PLASSERING AV BYGG	8
ADKOMST OG PARKERING	8
INFRASTRUKTUR	8
5. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDE	8
GRAD AV UTNYTTING	8
BYGGEGRENSE/-LINJE	9
BYGGEHØYDE	9
ESTETIKK	9
6. PLANENS VIRKNINGER PÅ, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER	9
LANDSKAPSVIRKNING (FJERN- OG NÆRVIRKNING)	9
STEDETS KARAKTER	9
SOL/SKYGGE/UTSIKT	9
REKREASJON	9
KULTURMINNER OG KULTURLANDSKAP	10
NATURMANGFOLD	10
7. FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN OG RETNINGSLINJER	10
KOMMUNEDELPLAN	10
STATLIGE PLANRETNINGSLINJER OG RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER	11
8. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET	11
GRUNNEIERE OG NABOER	11
BARN OG UNGE	11
ELDRE	12
FRILUFTSLIV	12
NÆRINGSLIV	12
9. SAMFUNSSIKKERHET - RISIKO OG SÅRBARHET	12

ROS-SJEKKLISTE FOR AREALPLAN	12
<u>10. VARSLINGSPARTER VED PLANOPPSTART</u>	12
OFFENTLIGE ORGANER	12
ANDRE INTERESSERTE	12
KOMMUNENS REPRESENTANTER, RÅD OG UTVALG	13
<u>11. PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING</u>	13
<u>12. FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER</u>	13

1. ANSVARLIGE

Fagkyndig	PRODECO HELGELAND AS Tine Marie Frostad Valde tine@prodeco.no 909 52 563	
Forslagsstiller	TONNES UTVIKLING AS Tor Helge Nordvang tor.helge.nordvang@stodibbygg.no 918 94 520	
Hjemmelshavere	Gnr./bnr./fnr.	Hjemmelshaver (evt. fester)
	47/101 47/41	Træna Gjestegård AS
	47/10 47/10/9	Oscar Hansen Bodil Hansen Eli Hansen
	47/20 47/36 47/36/1 47/79	Olga Kristine Arntzen " (fester: Tonnes Snekkeri AS)
	47/92	Tonnes Snekkeri
	54/1	Fv. 439 Tonnes-Eidhaugen Fylket v/vegsjef i Nordland

2. FORMÅLET MED PLANEN

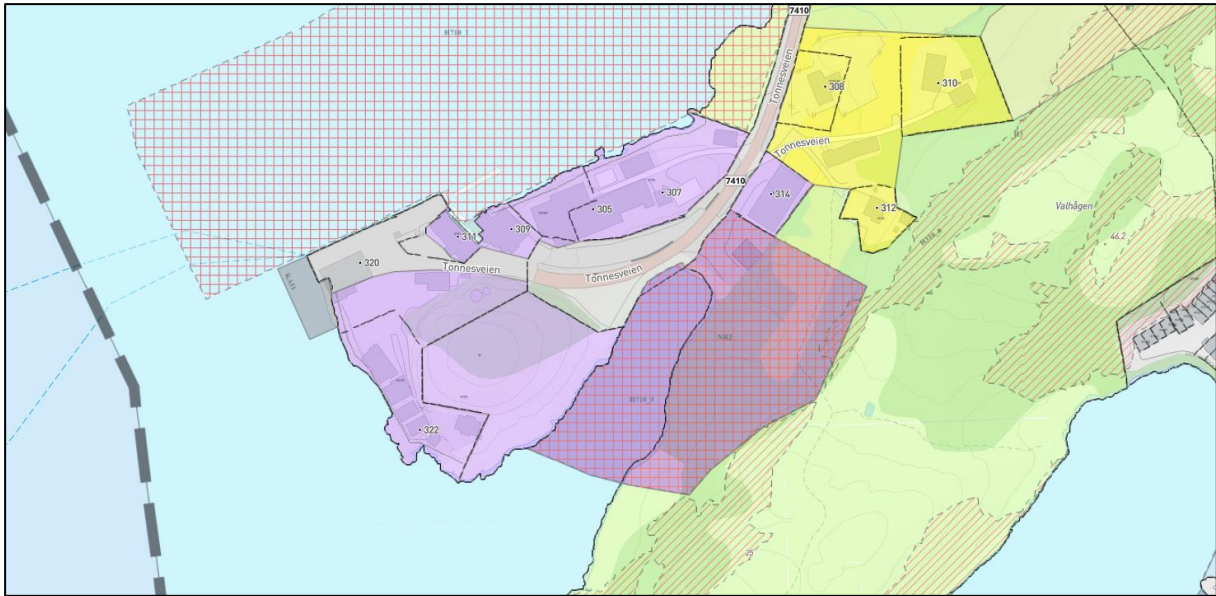
Detaljreguleringsplanen skal inneholde et næringsområde bestående av rorbuer/fritidsboliger for utleie og salg, leiligheter, båtutleie, havneanlegg, småbåtanlegg, molo og annen tjeneste- og næringsbebyggelse. I tillegg inngår et større friområde og friluftsområde i sjø.

I henhold til pkt. 3.1 i planbestemmelsene i kommunedelplanen for Tonnes stilles det plankrav for området Tonnes (område nr 4).

3.1 Plankrav

For områder avsatt til utbyggingsformål og hvor det er satt krav om reguleringsplan, må fradeling og arbeid/tiltak som krever byggetillatelse/byggemelding, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Med bakgrunn i plankravet så starter vi opp planarbeidet for å kunne utvikle området til næringsområde, med særskilt fokus på turismenæringen.



Figur 1: Utsnitt fra kommunedelplanen for Tonnes. Rød skravur viser områder med plankrav.

3. PLANOMRÅDET

Lokalitet

Planområdet ligger i enden av Tonnesveien, sør-vest på Tonnes i Lurøy kommune. Området ligger inntil det nye fergeleie som er under utbygging og bebyggelsen innenfor planområdet kan kategoriseres som en del av «Tonnes sentrum». Planområdet strekker seg så både sørover og østover og knyttes sammen reguleringsplanen for Tonnes havn. Vedlagt planinitiativet er en situasjonsplan som viser planavgrensningen, samt følger SOSI-fil av plangrensene.

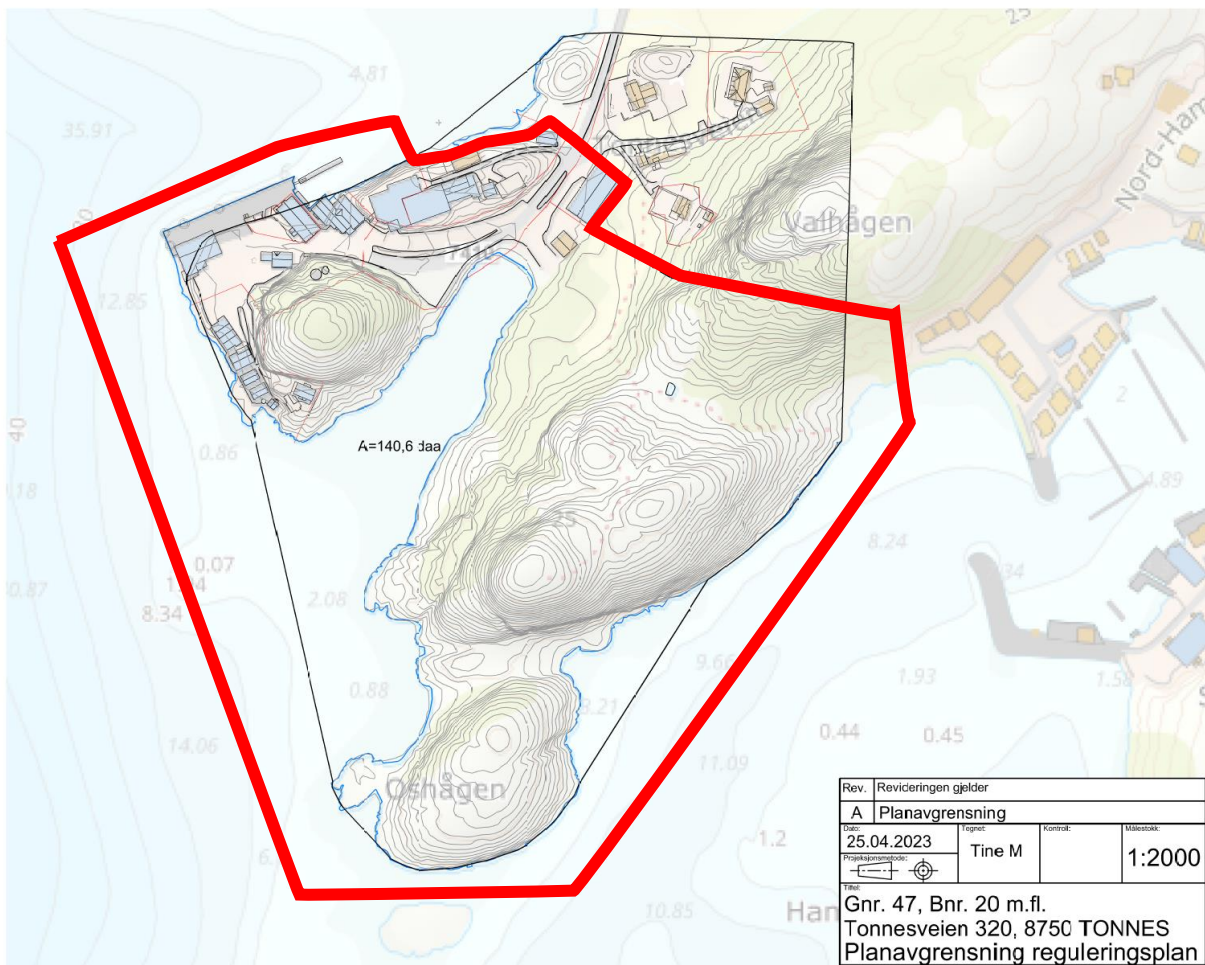


Figur 2: Kartutsnitt, med planområdet vist med blått.

Planavgrensning og størrelse

Kartet under viser foreslått planavgrensning. Planområdet er på 140,6 dekar. Mot nord følger planavgrensningen den eksisterende planen; Fv. 7410 Tonnes ferjeleie, forutenom lengst mot nord-vest der følges formålsgrenser innenfor planen til ferjeleiet. Videre østover følger planen en kombinasjon av eiendomsgrenser og hva som er satt av til næringsområder i kommunedelplanen, og helt øst til Tonnes havn, hvor plangrensen avsluttes mot planen for Tonnes havn. Sør- og vestgrense ligger i sjø, med en gjennomsnittlig avstand fra land på ca. 20-30 meter.

Årsaken til at de store områdene med LNFR-formål tas med er å sikre disse områdene med å regulere de som friområder. Det gir også en mer helhetlig plansammenheng når planen kan kobles inntil andre reguleringsplaner.

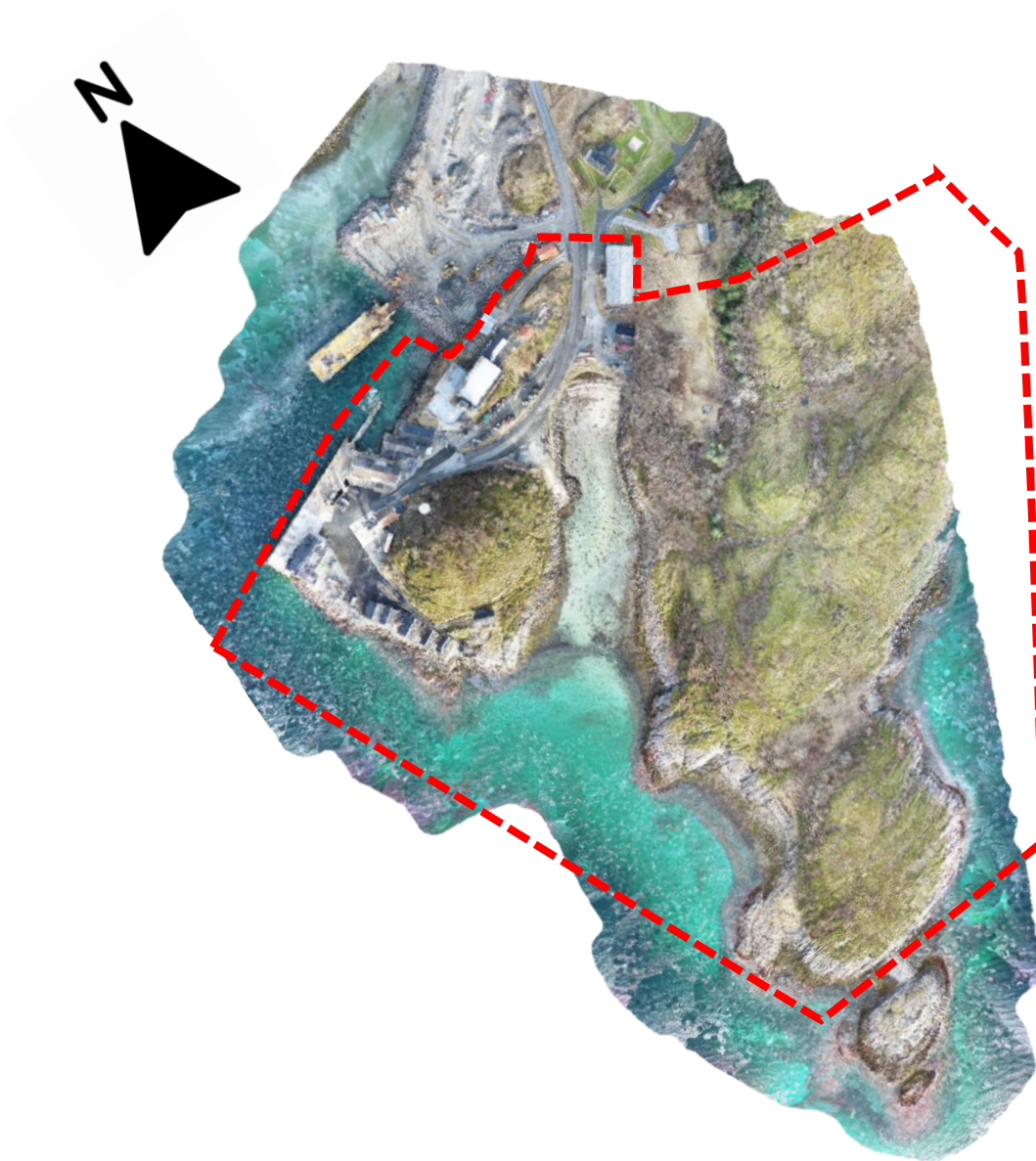


Figur 3: Kartutsnitt av planavgrensningen.

Kort beskrivelse av dagens situasjon/bruk av området og nærliggende areal

Området består i dag av både bebygde og ubebygde arealer. Planområdets nordre og vestre arealer på land er bebygde, mens det er ubebygde arealer mot øst og sør. Bebyggelsen består av en dagligvarebutikk, et snekkeri, et gjestgiveri med restaurant og rom- og orbuutleie. Ellers er det LNFR-område mot øst og sørøst. FV 7410 går inn i planområdet fra nord. I bukta midt i planområdet ligger en strand.

Det er generelt relativ sparsom vegetasjon. Friområdene mot sør og øst består av svaberg og kupert terreng, som stiger fra kote +0 ca. +35 meter på høyeste punkt. Ellers består store deler av planområdet av sjøareal.



Figur 4: Utsnitt av terrengmodell. Dronekartlegging av området gjennomført 15.02.23.

Planens påvirkninger utenfor planområdet

Dette er en plan med flere tenkelige påvirkninger utenfor planområdet. Planen vil legge opp til en økning i næringsliv og turisme, som igjen skaper et mer levende samlingspunkt for Tonnes. Siden planen også legger opp til å regulere en gang- og sykkelforbindelse mellom Tonnes sentrum og Tonnes havn, så vil dette gi lettere flyt av folk mellom de to områdene. Alt dette vil gagne lokalsamfunnet, både sosialt og økonomisk. Dette henger også sammen med den nye fergekaien som er under utbygging like nord for planområdet.

4. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Reguleringsformål

Kommunedelplanen angir flere reguleringsformål; næringsbebyggelse, veg, kai, LNFR og bruk og vern av sjø og vassdrag. Det er planlagt å forholde seg i stor grad til disse, samt noen tilleggsendringer. For områder i sjø vil det reguleres for to moloer, flytebrygger og friområde i sjø. Kai-formålet utvides noe sørøst-over i samme linje for å kunne ta imot større båter i næringsvirksomhet. For næringsbebyggelse vil det delvis spesifiseres ytterligere som bevertning, hotell/overnatting, forretning eller lager hvor dette er aktuelt, ellers benyttes kombinasjonsformål av disse.

I dag står det 5 rorbuer for utleie ytterst på odden, og disse tenkes å reguleres som hotell/overnatting. Planen skal også åpne opp for å utvide antall rorbuer/fritidsboliger, både på odden og i bukta. Det vil også reguleres for leiligheter. Vegareal og LNFR områder kommer til å bevares i størst mulig grad.

Eierforhold

Planområdet består av til sammen 10 eiendommer, fordelt på 7 eiere, hvorav to av disse er festeeiendommer. I tillegg er det umatrikulert sjøareal. Tonnes Utvikling AS har vært i dialog med samtlige grunneiere, og det er gjort opsjonsavtaler. Tonnes Utvikling AS har inngått avtale om å kjøpe områdene så snart dette kan fradeles etter vedtatt reguleringsplan.

Plassering av bygg

Byggene må plasseres på min. kote +3,5 – basert på anbefalte tall fra DSB (Sikkerhetsklasse og returnivå av stormflo). Lager/næringsbygg trekkes så langt bak mot fjellskjæringen som mulig. Sjøhus/rorbu bør plasseres på en rekke.

Adkomst og parkering

Adkomst til planområdet er via Fv 439. Regulert vegbredde for adkomst til havneområdet vil være tilsvarende eiendomsgrenser for fylkesveg, ca. 15 meter, og med en vegbredde på 6 meter, eventuelt også et fortau om det videre planarbeidet ser dette nødvendig. Det vil sannsynligvis bli satt av et område for parkeringsplass, ellers vil det i hovedsak foregå på egen eiendom.

Infrastruktur

Det finnes et kommunalt VA-anlegg i området det er naturlig å koble seg på, både for vann og avløp. Det må likevel trolig det etableres private avløpssystem med slamavskillere før avløpsvannet slippes ut på den kommunale utslippsledningen i sjø. Dette krever søknad og godkjenning fra kommunen. Det vil trolig ikke være behov for en ny strømtrafo, men det er det netteier som må ta endelig avklaring på. Ved behov for ny trafokiosk tenkes denne plassert langs vegen, helt nord i planområdet.

5. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDE

Grad av utnyttning

For hovedformålet «næring» er %-BYA tenkt på opptil 60%. Det samme gjelder for konsentrert boligbebyggelse. Parkering og minste uteoppholdsareal skal inngå i de beregningene. Der hvor det legges opp til rorbuer/fritidsboliger og andre frittliggende, mindre bygg, vil det settes en maks grense på BRA pr enhet, trolig rundt 100 m².

Byggegrense/-linje

Byggelinje for næringsbebyggelse vil trolig følge formålsgrensene, i likhet med planbestemmelsene for gjeldende kommunedelplan. Ellers følges plan- og bygningsloven for avstandskrav mellom bygg og avstand til veg.

Byggehøyde

For å på sikt kunne skape et mer variert og innholdsrikt sentrum på Tonnes så tenkes det at varierende byggehøyder gir best dynamikk. Nybygg bør likevel ikke overskride fire etasjer. To etasjer vil dog være normen.

Estetikk

I likhet med byggehøyde bør estetikken også være noe varierende for å skape et attraktivt og levende område. Likevel tenkes en slags rød tråd når det gjelder materialbruk og farger. Det bør etterstrebtes en god plassering i terreng slik at ny bebyggelse, spesielt i bukta, blir minst mulig fremtredende.

6. PLANENS VIRKNINGER PÅ, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

Landskapsvirkning (fjern- og nærvirkning)

I dag fremstår de bebygde delene av planområdet som en del av det «sentrale» Tonnes, mens det også er store arealer med nærmest uberørt natur innenfor planområdet. Tiltak innenfor de mer uberørte område vil ha stor landskapspåvirkning, så dette skal sterkt begrenses. I hovedsak skal LNFR-områder bevares, uten ny bebyggelse. Mudring og utdyping av bukta vil gi en stor endring lokalt. Oppføring av molo, utvidelse av kai, utlegging av flytekaier og ikke minst økning i bygningsmassen vil i noe grad ha en fjernvirkning. Skipsleden, hvor blant annet ferja kommer inn går like forbi planområdet som gjør at endringer vil bli synlig fra sjøen. Men ny bebyggelse, og spesielt rorbuer skal tilpasses landskapet og etterstrebe å ha et minimalt fotavtrykk på landskapet. Ellers er det få andre naboer som vil kunne se tiltaket.

Stedets karakter

Tiltaket vil ikke endre stedets karakter, men snarere forsterke den. En videre satsing på næring og turisme med sjø i fokus passer godt til stedet. Og nybygg av et mindre antall leiligheter er med på å skape et mer innholdsrikt sentrum, og økt fortetting. Med tiden vil det utvikles et mer aktivt og levende samlingspunkt på Tonnes.

Sol/skygge/utsikt

Området hvor bebyggelsen planlegges ligger på en liten halvøy, som gir svært gode solforhold både sør- øst og vestvendt. Høydeforskjellene er relativt små både innenfor planområdet og for nærliggende arealer. Dette gir alle områder ganske like forhold når det gjelder utsikt og solforhold. Friluftsområdet vil også ha svært gode solforhold, og dette vil ikke påvirkes av ny bebyggelse.

Fin utsikt utover i havet mot Kvarøy, Lurøya, og Lovund og Træna i det fjerne.

Rekreasjon

Store LNFR områder på land og i friluftsområder i sjø ligger innenfor planområdet. I dag ligger det en strand i bukta, men denne er svært grunn, og en kan gå tvers over bukta ved lavvann. Det planlegges å mudre ut i deler av bukta for å kunne gi et bedre område for friluftsliv, lek og aktivitet i strandsonen.. Og ved en etablering av molo vil det gi roligere strømningsforhold (lavere utskifting av oppvarmet

vann), mindre bølger og redusert oppskylning av tang, drivved og søppel. Området er generelt naturskjønt, og det er ønskelig å bevare dette og ta det med inn i næringsvirksomhetene via turismen.

Kulturminner og kulturlandskap

Det er ikke registrert noen automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet, men det ligger et automatisk fredet gravfelt fra jernalderen under 100 meter unna. Beskrivelse hentet fra kulturminnesok.no:

Fornminne 1 og 2: Gravhaug med bautastein. Nå delvis utslettet. Bautasteinen fjernet. Tydelig i terrenget, noe dårlig markert. Tegner seg som en liten forhøyning i terrenget. Ved planering ca. 1940 ble haugen, som hadde vært mye større før, utjevnet og bautasteinen ble tatt vekk. Bautasteinen ligger nå ca. 20 m VSV av gravhaugen, tett ved gjerdet som går i nedkanten av en bakke. Bautasteinen er 1,7 m lang. Gravhaugen er orientert NNØ-SSV. Lengde 8 m, bredde Ø-V 5-6 m. Høyde ca. 1,2 m.

Planområdet omfatter ikke selve minnet, men det kan tyde eldre aktivitet i området. Ved arbeid i mark på tidligere ubebygde områder så bør en utøve varsomhet.

Ingen andre registrerte kulturminner eller kulturlandskap.

Naturmangfold

Miljødirektoratets naturbase er sjekket for hvilke naturtyper, naturmangfold og arter av nasjonal forvaltningsinteresse som ligger i eller i nærheten av planområdet.

I desember 2020 ble det registrert to næringsøkende teister i sjøområdet innenfor planområdet. Teisten er kategorisert som nær truet (NT) i Norsk rødliste for arter. Noe nord for planområdet er også observert og registrert storskarv (NT) og et enkelttilfelle av gråmåke (sårbar / VU) i 2022. Det er også registrert gråmåke (VU) noe sør for planområdet i 2020.

7. FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN OG RETNINGSLINJER

Kommunedelplan

Gjeldende kommunedelplan «Kommunedelplan Tonnes» PLAN ID: 2014001 ble vedtatt 18.06.2014. I tråd med planens bestemmelser må det utarbeides en detaljreguleringsplan for området før fradeling og arbeid/tiltak som krever byggetillatelse/byggemelding kan skje.

I henhold til planbestemmelsene i kommunedelplanen er følgende viktig å merke seg:

3.1 Plankrav

For områder avsatt til utbyggingsformål og hvor det er satt krav om reguleringsplan, må fradeling og arbeid/tiltak som krever byggetillatelse/byggemelding, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

7.1.3. Båndlagte områder, PBL § 11-8 d)

H710_5 NR2 Næringsbebyggelse

I soner båndlagt for regulering etter Plan- og bygningslovens § 11-8 d) er ingen arbeid og tiltak, som kan stride med det angitte båndleggingsformålet, er tillat.

3.3.3. Utbyggingsvolum, næringsbebyggelse

For nye næringsområder maks. utnyttelsesgrad for tomt er 60% BYA

3.4 Bebyggelse og anlegg - Næringsvirksomhet

[...] Næringsbebyggelse omfatter kontor, hotell og bevertning, industri, lager, samt øvrig næringsvirksomhet.

2.3 Forbudsgrense mot sjø (PBL § 11-11 punkt 5)

Det tillates å bygge nærmere en 50 m fra havet der det er angitt byggegrensener i plankartet og/eller planbestemmelser som tillater det. Forøvrig gjelder et byggeforbud på 50 m til sjø.

2.4.1. Byggegrense

2.4.1.1 Nye byggeområder

Næringsområder

I alle næringsområder byggegrense settes lik formåls grensen.

Disse punktene vil planarbeidet hensynta og følge. I tillegg vil andre generelle bestemmelser også gjelde innenfor reguleringsområdet.

Statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer

Statlige planretningslinjer (SPR) brukes for å konkretisere de nasjonale forventningene til planleggingen og markere nasjonal politikk på viktige områder i planleggingen.

Statlige planretningslinjer kan gjelde for hele landet eller et geografisk avgrenset område og skal legges til grunn ved statlig, regional og kommunal planlegging; og enkeltvedtak som statlige, regionale og kommunale organer treffer.

Gjeldende retningslinjer som planarbeidet må hensynta og følge:

- «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging» (26.09.2014)
- «Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning» (28.09.2018)
- «Statlig planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» (28.05.2021)
- «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen» (20.09.1995)

8. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Grunneiere og naboer

Det finnes flere eiere og naboer som vil bli berørt. Men alle som føler sine interesser berøres vil ha anledning til å gi sine innspill ved planoppstart – enten som privatperson eller via Lurøy Innland Lokalutvalg.

Barn og unge

Barn og unges innvirkning i planarbeidet er svært viktig, og deres interesser må alltid ivaretas. Barn og unge er ikke rettshavere i formell forstand og blir ikke varslet som grunneiere eller naboer og kan heller ikke alltid selv formulere eller ta opp sine krav. Og jo yngre barna er jo mer avhengig er de av at de voksne tar vare på deres behov. Kommunene er da pålagt å ta en talsperson som følger opp ansvaret for å ivareta hensyn til barn og unge i planleggingen. I denne omgang sendes planinitiativet til kommunens barnerepresentant for å motta innspill fra talspersonen som skal ivareta rettighetene til barn og unge. Barnerepresentant er også høringspart når planen legges ut til offentlig ettersyn. Det samme gjelder også for ungdomsrådet.

Eldre

For å ivareta de eldre sine interesser i planarbeidet sendes varsel om planoppstart til eldrerådet i kommunen. Her har de selv muligheter til å komme med sine innspill og eventuelle behov i det videre planarbeidet.

Friluftsliv

Friluftinteressene vil bli berørt, også i noe negativ forstand. Deler av planområdet er et uberørt område, hvor det ligger en naturlig sandstrand. For spesifikt å ivareta friluftslivinteressene er Lurøy innland lokalutvalg (på vegne av Tonnes' beboere) og Polarsirkelen Friluftsråd varslingsparter slik de kan komme med innspill.

Næringsliv

En mulighet til å kunne utvide driften av Oscarbrygga/lignende næringer ved å tilgjengeliggjøre nye næringsområder for utbygging er viktig for at næringslivet skal fortsette å ha sitt virke på Tonnes. Et blomstrende næringsliv innenfor planområdet kan også gi grobunn for andre bedrifter på Tonnes. Tonnes Utvikling AS er som tiltakshaver naturlig nok involvert i planene. For innspill fra det øvrige næringslivet sendes varsel om planoppstart til næringsutvalget i kommunen.

9. SAMFUNSSIKKERHET - RISIKO OG SÅRBARHET

ROS-Sjekkliste for arealplan

Ved gjennomgang av ROS-sjekkliste for arealplan er det få kjente spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet i området, men dette vil bli vurdert i planprosessen. ROS-analysen angir at området er utsatt for stormflo, og dette må tas med videre i planleggingen.

10. VARSLINGSPARTER VED PLANOPPSTART

Offentlige organer

Nordland Fylkeskommune
Statsforvalteren i Nordland
Kystverket
Fiskeridirektoratet
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Statens vegvesen
Mattilsynet
Sametinget

Andre interesserte

Naboer, grunneiere og festere – gnr/bnr/fnr.: 47/101, 47/20, 47/41, 47/10, 47/10/9, 47/36, 47/36/1, 54/1, 47/92, 47/79, 47/44, 47/48
Tromsø museum (Universitetet i Tromsø)
Naturvernforbundet i Nordland
NOF Nordland
Hestmannen/Strandtindene reinbeitedistrikt (Kurt Gaup)
Arva AS
Joker Tonnes

Boreal (hurtigbåt)

Kommunens representanter, råd og utvalg

Lurøy kommune, teknisk etat
Barnerepresentant i Lurøy kommune
Lurøy Innland Lokalutvalg
Lurøy eldreråd
Lurøy Næringsforum
Ungdomsrådet
Polarsirkelen friluftsråd

11. PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING

Om det skulle oppstå behov så vil det kunne avholdes informasjonsmøte for interessenter. Ellers vil planoppstart varsles på Prodeco sin hjemmeside, kommunens nettsider og annonse i Rana Blad. Dermed vil det være mulig for andre enn varslingsparter å komme med sine innspill.

12. FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER

Det må avklares hvorvidt planen og dens formål faller under krav om konsekvensutredning.

§6b) Vedlegg I

I henhold til §6 b) i forskrift om konsekvensutredning skal reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg I alltid konsekvensutredes og ha planprogram og melding.

Vedlegg I

Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Reguleringsplanen vil inneha nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Dette utløser automatisk krav om konsekvensutredning og skal ha planprogram og melding.

§8b) Vedlegg II

I henhold til §8 a) i forskriften skal reguleringsplaner for tiltak nevnt i vedlegg II konsekvensutredes (uten planprogram og melding), om reguleringsplanen ikke er i tråd med overordnet plan.

Vedlegg II:

10.k) Bygging av erosjonsforebyggende kystanlegg og vannbygging til sjøs som kan medføre endringer av kysten, f.eks. diker, moloer, sjeteer og andre bygg til vern mot havet, bortsett fra vedlikehold og gjenoppbygging av slike anlegg.

Reguleringsplanen vil måtte inneholde en form for bølgebrytere, enten i form av betongpontong eller evt. molo som nevnt over. Dette vil det videre planarbeidet avgjøre. I gjeldende kommuneplan er det ikke angitt noen moloformål. Det vurderes dithen at detaljreguleringsplanen også er konsekvensutredningspliktig etter §8a).

Konklusjon

Konklusjonen er at planen **utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, og skal ha planprogram og melding.**