

Torsvågbruket AS

Reguleringsplan for næringsområde i Torsvåg, Karlsøy kommune



Fig 1. Bilde fra Torsvåg

Planbeskrivelse

Tittel: **Reguleringsplan for fiskehjeller og industriområde i Torsvåg**

Forfatter(e): Per-Olav Bye, senioringeniør

DAKer(e): Ann Ellen Karlsen

Oppdragsnr.: 10468

Oppdragsgiver(e): Torsvågbruket AS

Rapportstatus: Forslag til reguleringsplan

Tilgjengelighet: Åpen

Oppdragsansvarlig: Per-Olav Bye

Kvalitetssikrer(e): Tom Langeid

Antall sider: 17 sider pluss vedlegg

Filreferanse: Ba-arkiv(\ba-fil) (E)\ 10468TORS\Dokumenter\Avd-PU\Planforslag\Planbeskrivelse

Adresser: **Barlindhaug Consult AS**

Postadresse: Postboks 6154
9291 Tromsø

Besøksadresse: Sjølundveien 2

Telefon: 77 62 26 00

Telefaks: 77 62 26 99

Epost: firmapost@bc.barlindhaug.no
www.bc.barlindhaug.no

Innholdsfortegnelse

1.	Bakgrunn for planarbeidet	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Formålet med planforslaget.....	4
2.	Planstatus	4
2.1	Kommuneplanen	5
2.2	KPA 2012-2024, <i>planprogram</i>	5
2.3	Reguleringsplaner	5
3.	Vurdering av tiltaket i forhold til forskrift om konsekvens- utredninger	6
4.	Planprosessen	6
4.1	Kunngjøring og varsling	6
4.2	Forhåndsuttalelser	6
5.	Møter	8
5.1	Oppstartsmøte med kommunen	8
6.	Beskrivelse av planområdet (dagens situasjon)	8
6.1	Beliggenhet.....	8
6.2	Sjøtilknytning	9
6.3	Arealtype	12
6.4	Kulturminner	13
6.5	Landskap / kulturlandskap	13
6.6	Trafikale forhold.....	14
6.7	Teknisk infrastruktur	14
7.	Forslag til reguleringsplan for næringsområde i Torsvåg – beskrivelse og virkninger	16
7.2	Bebyggelse og anlegg	16
7.3	Frisiktsone	16
7.4	Grønnstruktur	16
7.5	Topografi / landskapstrekk.....	16
7.6	Klima.....	17
7.7	Utforming estetikk	17
7.8	Utslipp.....	17
7.9	Grunnforhold.....	17
7.10	Risiko og sårbarhet.....	17
8.	Vedlegg	17

1. Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Bakgrunn

Torsvågbruket har planer om å utvide næringsområdet på eiendommen 1/3 - 3 Torsvåg, i Karlsøy kommune.

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for tilrettelegging for industriformål med produksjon, lagring, fiskehjeller, atkomst og parkering.

1.2 Formålet med planforslaget

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bygging av et industri/næringsbygg med en størrelse opp til 5000m² BRA, samt bygging av fiskehjeller som tilfredsstillende bedriftens behov.

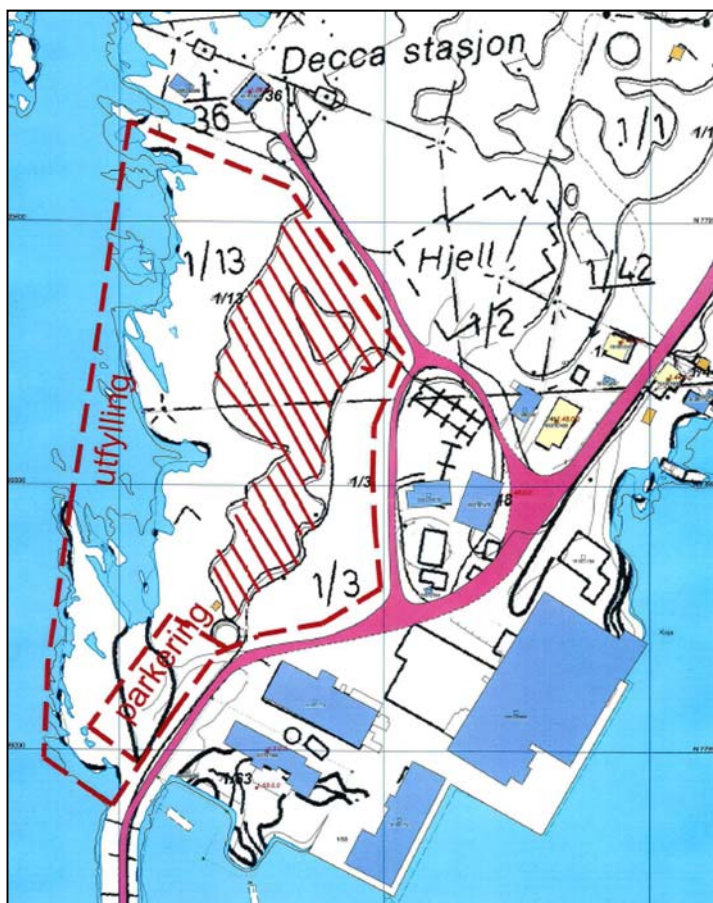


Fig 2. Illustrasjon over næringsområdet.

2. Planstatus

Nedenfor gis en kort redegjørelse for overordnede planer og føringer som ansees å ha relevans i forhold til utvikling innenfor planområdet.

2.1 Kommuneplanen

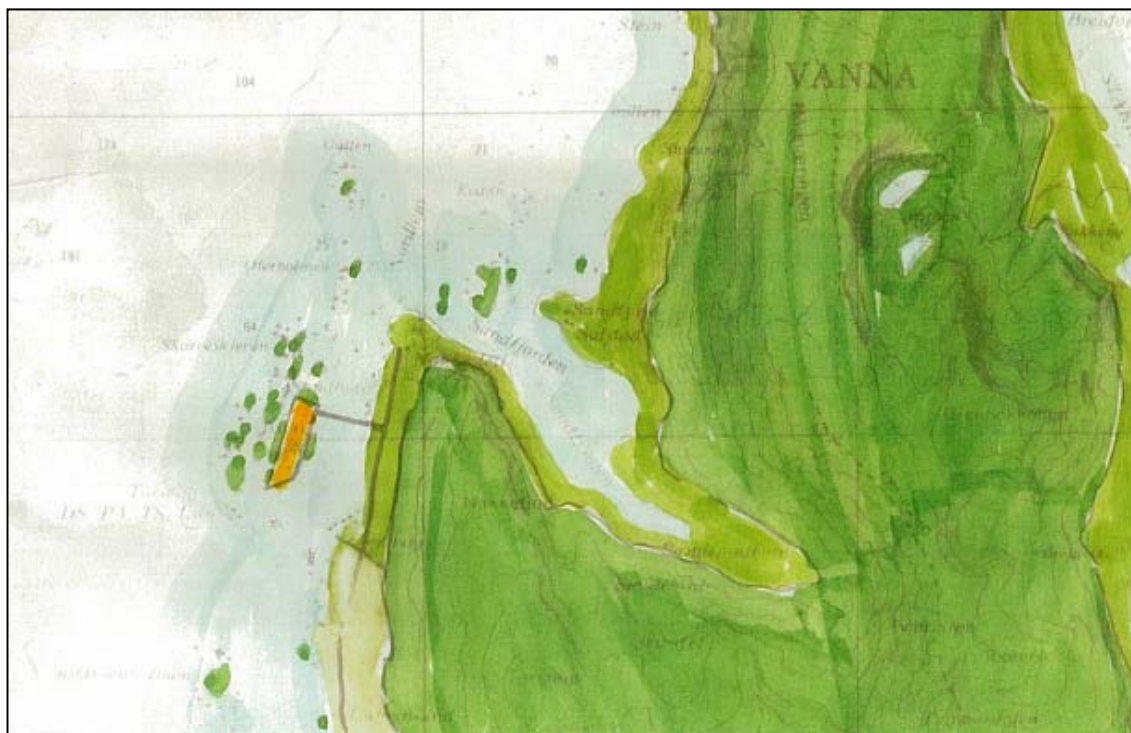


Fig. 3 Utsnitt fra kommuneplanen.

I gjeldende kommuneplan, kunngjort 08.04.1991, er arealet avsatt til LNF område. Planen innehar stor unøyaktighet.

Aktuelle område ligger i Lnf område sone II:

Bestemmelse til sone II refereres:

Innenfor disse områder kan spredt utbygging av bolig- og ervervs- og fritidsbebyggelse tillates. Gruppebebyggelse er dog ikke tillatt. For fritidsbebyggelse ut over 2 enheter pr. eiendom (avhengig av eiendommens størrelse) må det utarbeides bebyggelsesplan før fradelingstillatelse eller byggetillatelse kan gis. Bebyggelsen må ikke komme i konflikt med viktige reindrifts-, vilt- eller friluftsjnteresser.

2.2 KPA 2012-2024, planprogram

Kommuneplanen er under revisjon. Planprogram for kommuneplanen for 2012 – 2024, ble vedtatt av kommunestyret 11.05.2011.

I planprogrammet framkommer det under pkt. 4.G Næringsbebyggelse, Industri, ”Flere større områder skal avsettes til industriformål, slik som Åbornes. Ut over dette skal det avsettes areal til utvidelse av eksisterende industri. Arealbruk knyttet til petroleumsvirksomhet vurderes i samarbeid med blant annet Kystverket.

2.3 Reguleringsplaner

Tidlig på 80-tallet pågikk reguleringsplanlegging i det samme området, uten at egengodkjent planforslag ble endelig stadfestet av Fylkesmannen i Troms – grunnet innsigelse fra Kystverket (tidl. Statens Havnevesen).

Også midt 2005 ble det innsendt et planforslag for Torsvåg, utarbeidet på oppdrag for Karlsøy kommune. Denne planen ble ikke vedtatt.

Det foreligger dermed ingen godkjente reguleringsplaner i området, og heller ingen bebyggelsesplaner.

3. Vurdering av tiltaket i forhold til forskrift om konsekvensutredninger

Tillatt bruksareal (TBRA) i næringsområdet vil ikke overstige 5000 m² og defineres ikke som et tiltak som evt. fanges opp av forskriften i forhold til en kriterievurdering jfr. §4.

4. Planprosessen

4.1 Kunngjøring og varsling

I samsvar med § 12-8 i plan- og bygningsloven ble varsel om oppstart av planarbeidet annonsert i avisa Nordlys 28.06.2011.

Det ble gitt en uttalefrist på 6 uker.

Brev til offentlige etater og private parter ble sendt ut 23.06.2011.

4.2 Forhåndsuttalelser

Det er mottatt 6 innspill til varslet reguleringsarbeid.

4.2.1 Statens vegvesen

30.06.2011

En har ingen vesentlige merknader til planarbeidet.

Reguleringsområdet tilknyttes kommunalt vegnett, og en ber om at atkomst planlegges og opparbeides i henhold til SVVs håndbøker.

Kommentar:

Det medtas i reguleringsbestemmelsene at adkomst til kommunal veg skal utformes iht. krav i SVVs håndbok 017.

4.2.2 Universitetet i Tromsø, Tromsø Museum

27.10.2011

Marinearkeologisk befarings ble gjennomført 13.09.2011 av Tromsø Museum, fra land ved fjæresjø, uten å påvise automatisk vernet kulturminner eller funn av kulturhistorisk interesse innenfor det undersøkte område hvor det planlegges tiltak i sjø / fjæra. Tromsø Museum har derfor ingen merknader til planforslaget eller det planlagte tiltaket.

Dersom en likevel i forbindelse med tiltak skulle komme over funn av kulturhistorisk betydning, må arbeidet stanses og Tromsø Museum straks varsles i henholdt til kulturminnelovens §8, andre ledd.

Kommentar :

Uttalelsen tas til etterretning.

4.2.3 Reindriftsforvaltningen Troms

04.07.11

Reindriftsforvaltninga har sendt brev til Vannøy reinbeitedistrikt der det bes om at eventuelle merknader til reguleringssaken sendes innen 01.08.2011.

Det påpekes overfor reinbeitedistriktet at dersom en ikke har hørt noe fra Vannøy reinbeitedistrikt innen nevnte dato, regner en med at det ikke er merknader til saken.

Dersom det ikke foreligger merknader/innsigelser fra reinbeitedistriktet eller reindriftsagronomen vil det ikke bli gitt egen høringsuttalelse til kommunen.

Kommentar:

Det er ikke mottatt ytterligere innspill fra reindriftsforvaltninga, og det kan følgelig konkluderes med at reindriften ikke har interesser i planområdet.

4.2.4 Kystverket

22.07.2011

Det registreres at planområdet berører molofot ved Torsvågbruket. I tilknytning til denne foreligger det grunneiererklæringer som gir Kystverket rettigheter til grunnen. Kystverket kan ikke, ut fra det som nå er kjent, se at dette vil ha betydning for planområdet.

Kommentar:

Innspillet er avklarende i forhold til Kystverket interesser, og tas til orientering.

4.2.5 Troms fylkeskommune, kulturetaten

22.09.2011

Kulturetaten har vært på befaring i det aktuelle området. Det ble ikke registrert automatisk fredete kulturminner som kommer i konflikt med tiltaket.

Det minnes om tiltakshavers aktsomhets og meldeplikt i henholdt til kulturminnelovens §8, andre ledd.

Kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning.

4.2.6 NVE

24.08.2011

Del av NVEs ansvarsområde er knyttet til arealer som kan være utsatt for skredfare eller kvikkleire.

Av vedlagte plandokument kan en ikke se at planområdet berører NVEs ansvarsfelt i nevneverdig grad. Skulle det likevel vise seg at man kommer i kontakt med usikker byggegrunn bes det om at NVEs retningslinjer "Flaum og skredfare i arealplanar" følges.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

5. Møter

5.1 Oppstartsmøte med kommunen

Torsvågbruket avholdt oppstartsmøte med kommunen 15.03.2011.

I møtet ble bakgrunnen for prosjektet gjennomgått, og kommunen fastla premissene for planarbeidet.

Hovedinnhold i møtet:

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for industri, produksjon, lagring, m.m.

Arealet er regulert til LNF- område, sone II.

Det ble klarlagt at planarbeidet ikke utløser krav om Ku.

Det er ikke krav om at det skal utarbeides planprogram.

Anmerkede planfaglige tema: Forurensing, kulturminner, infrastruktur, trafikkforhold.

Forslagstiller ble gjort kjent med kravene til planframstilling.

Kommunen anbefalte oppstart av planarbeidet.

Kommunen vil redegjøre for egen framdrift i behandlingen av planen, etter at forslaget er mottatt av kommunen.

Plansaken vil bli belastet behandlingsgebyr fra kommunen.

6. Beskrivelse av planområdet (dagens situasjon)

Nedenfor gis en kortfattet beskrivelse av planområdet relatert til ulike temaer.

6.1 Beliggenhet

Torsvåg ligger på Vannøya i Karlsøy kommune.



Fig 4, oversiktskart

6.2 Sjøtilknytning

Da planen medfører utfylling i sjø, og har nær tilknytning til sjø, gis det og en beskrivelse av disse aspekter.

6.2.1 Sjøkart

Planområdet ligger i tilknytning til fiskerihavn. Det er en fyrlykt midt på Kåja.

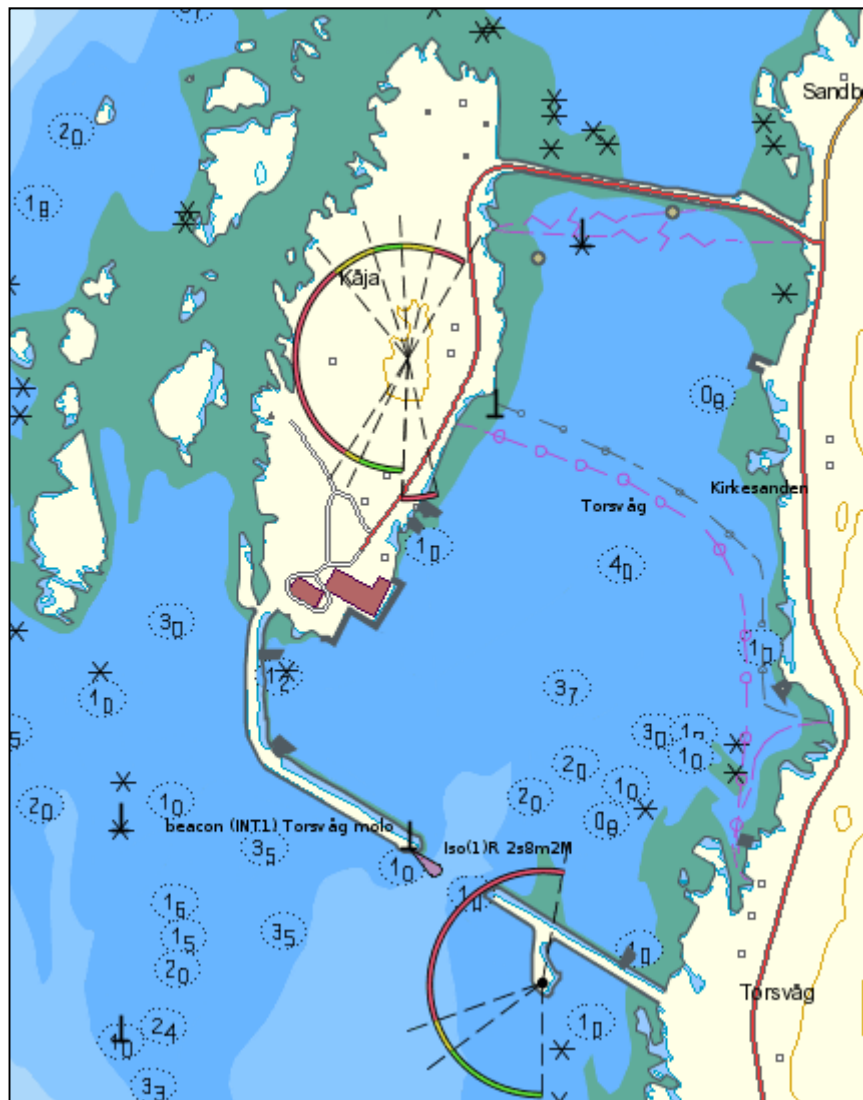


Fig 5. Utsnitt av sjøkartet.

6.2.2 Farled

Farled på ytre side av planlagt utfylling synes ikke å skape hindringer i forhold til farledens utstrekning.

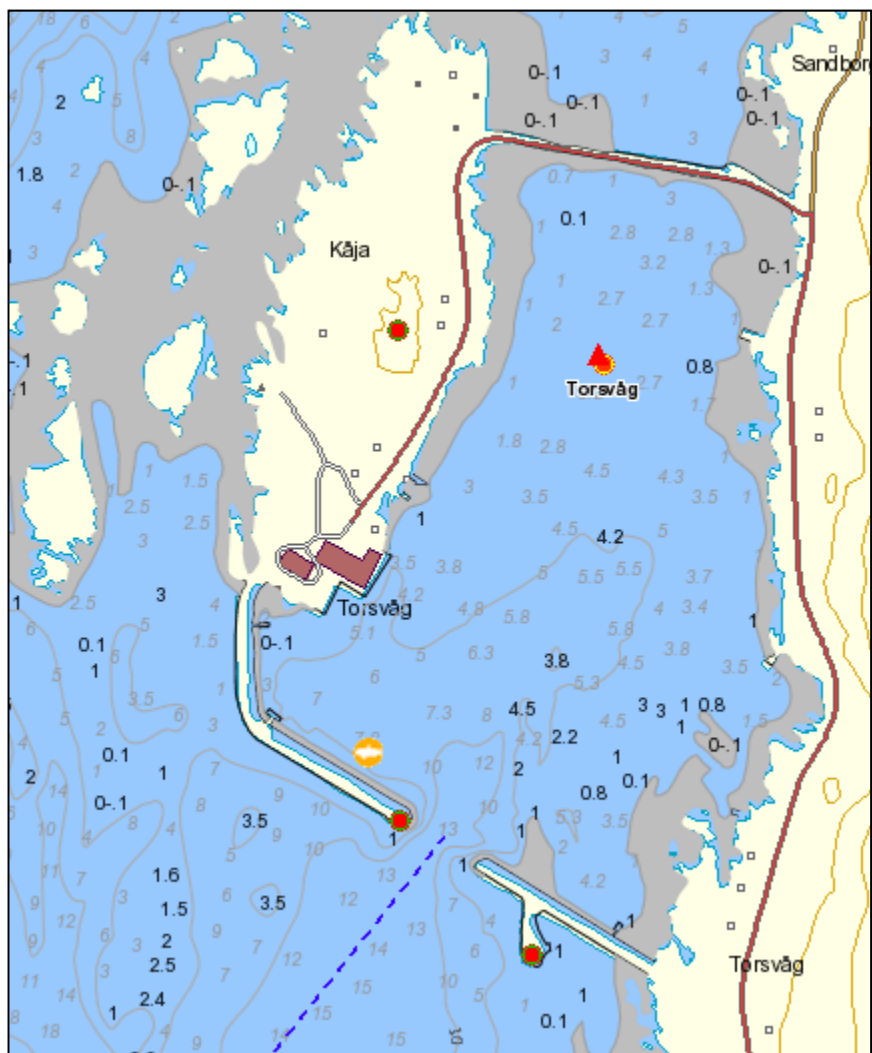


Fig. 6. Utsnitt som angir farleder, dybde, hovedled, biled og lykter.

6.2.3 Marine naturtyper

Kartet under bekrefter at planområdet (utfylling på vestre side) ikke kommer i konflikt med marine naturtyper.

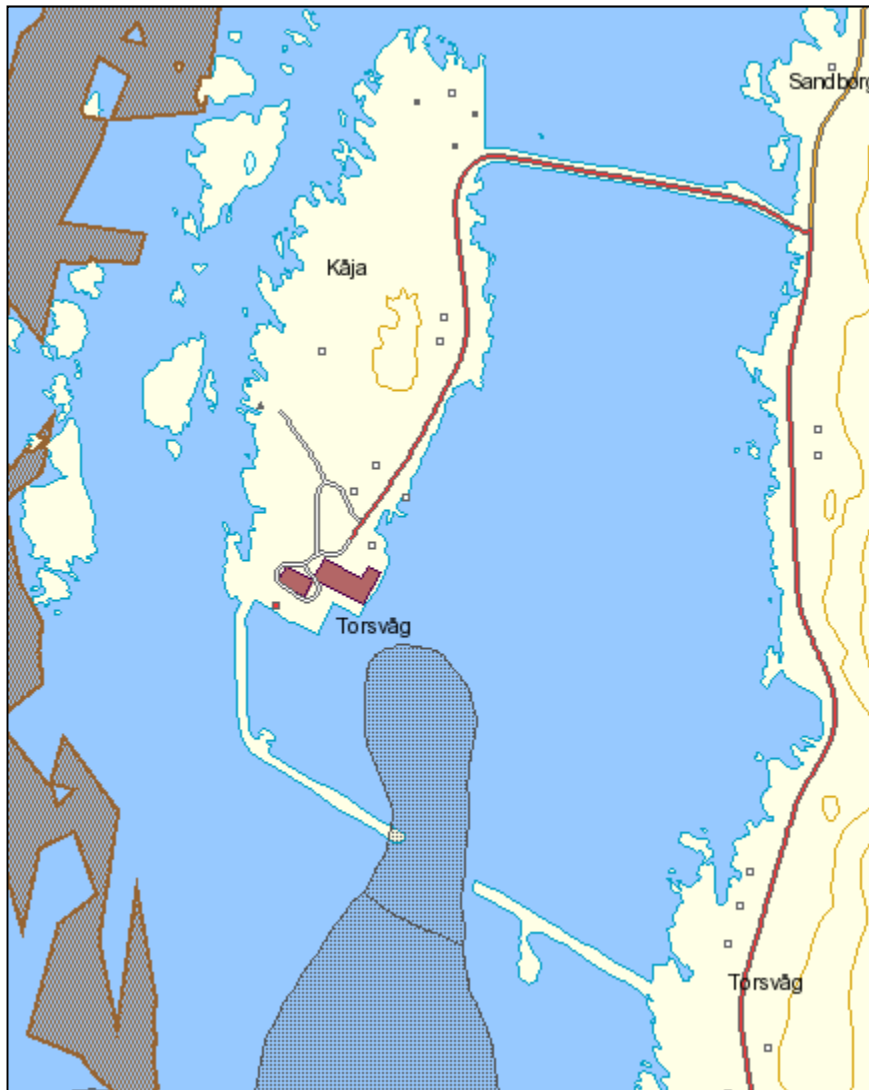


Fig 7. Utsnittet viser utbredelse av tareskogforekomst mot vest og skjellsandforekomst ved søndre molo.

6.3 Arealtype

Det er ikke registeret dyrkbar jord i planområdet.

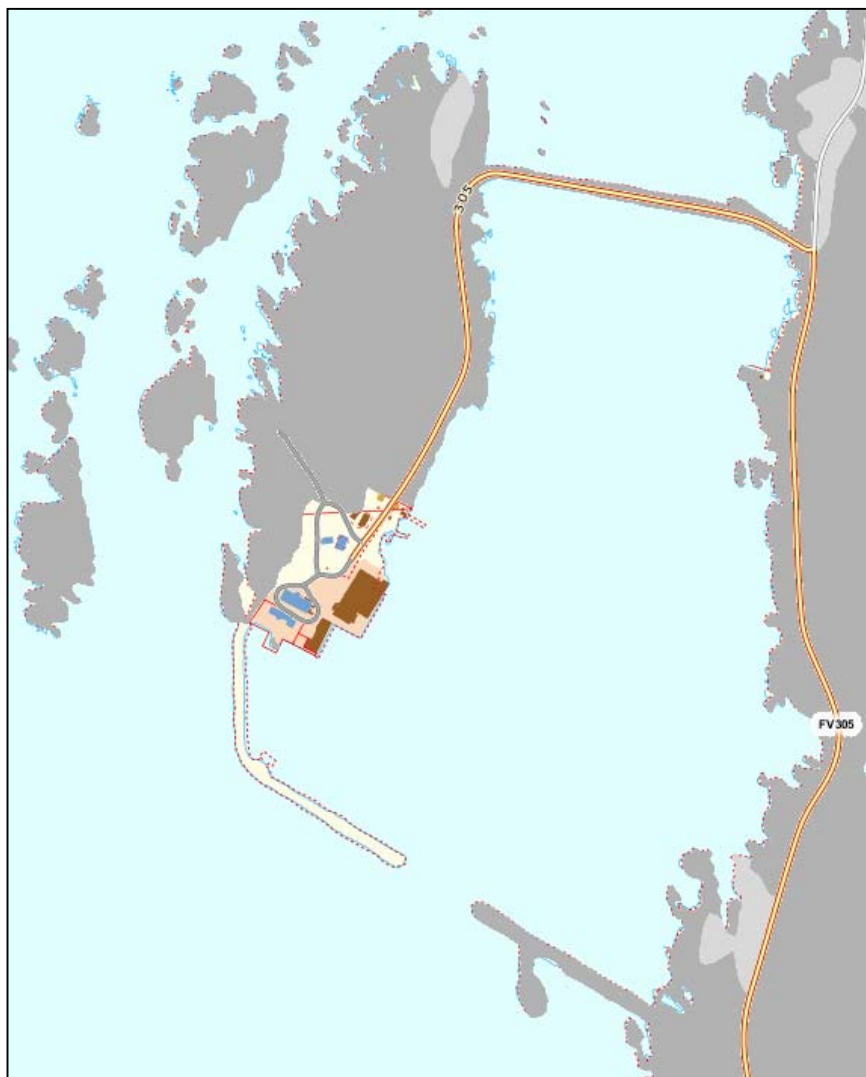


Fig 8 grunnlendt fjell, (mørk grå farge).

6.4 Kulturminner



Fig 9 viser registrerte SEFRAK bygninger, markert med gule trekkanter.

(SEFRAK er ei forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for ei landsomfattande registrering av eldre bygninger. Det ble oppretta for å skaffe eit oversyn over den store mengda av potensielt verneverdige bygningar som ikkje hadde nokon form for lovvern.)

Ut i fra denne registrering er det ikke konflikt i forhold til planområdet. Det framkommer ikke registrerte kulturminner på temakartet.

6.5 Landskap / kulturlandskap

Landskapskarakteren gir et gode eksistensvilkår for et aktivt fiskerisamfunn, med gode havneforhold og molo. Torsvåg er et moderne fiskevær, lokalisert etter andre behov enn tidligere tider, med dypere havn og mer beskytta ankringsplasser for større båter. Bølgedempere og moloer er typiske her, i tillegg til fiskerirelaterte næringsbygg og kaianlegg. Den moderne boligmassen i dagens fiskevær er også løsrevet fra det gamle bosettingsmønsteret, bl.a. ved at husa ligger tett samlet over og under hverandre, og ikke på linje.

Landskapets hovedform

- stort relieff, mange botner og fjordarmer
- tinder/runde former
- brattkanter/næringer

Landskapets småformer

- stedvis skjærgård
- bratte øyfell,
- flatbunnede daler
- lite løsmasser

6.6 Trafikale forhold

Fylkesvegen går ikke fram til planområdet, vegen fortsetter fram til molo som privat veg. Det er ikke etablert gang- / sykkelveg i området. Fylkesvegen har fartsgrense 60 km/t, privat veg har fartsgrense 30 km/t.



Fig 10 utsnittet viser vegstatus og fartsgrenser. Rød farge= fylkesveg 305, fiolett farge er kommunal / privat veg.

6.7 Teknisk infrastruktur

6.7.1 Strømkabler

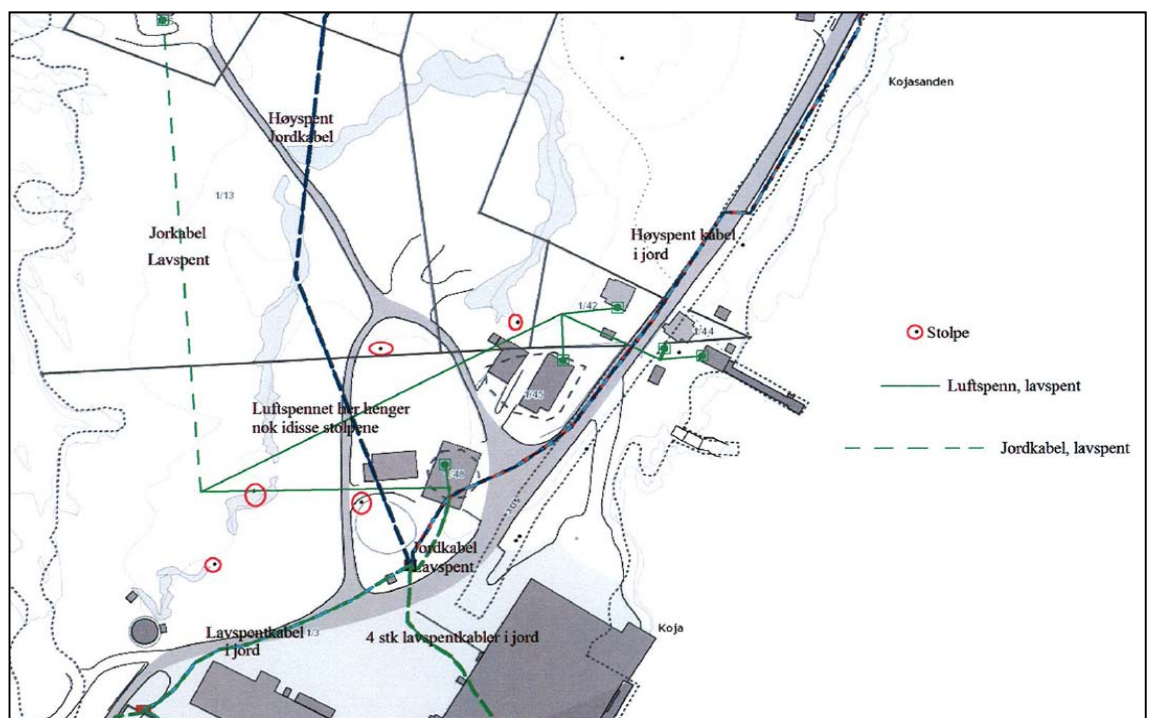


Fig 11 viser strømforsyning, luftspenn lavspent, kabler lavspent, stolper.

6.7.2 Telekabler

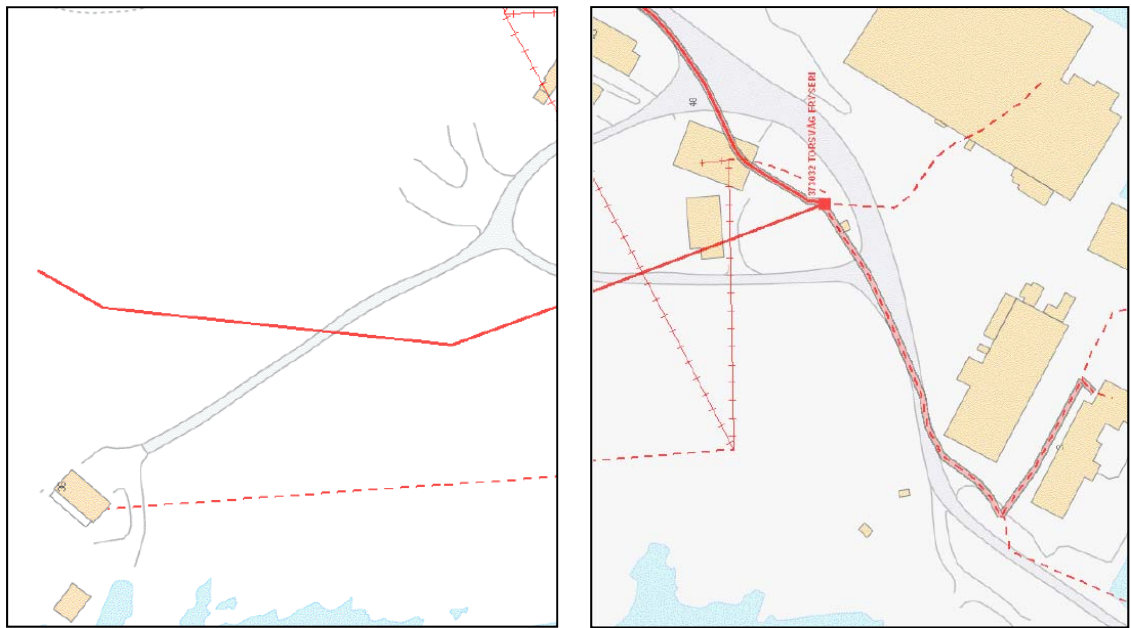


Fig 12, telekabler i og ved planområdet

7. Forslag til reguleringsplan for næringsområde i Torsvåg – beskrivelse og virkninger

7.2 Bebyggelse og anlegg

Fiskehjeller / industri.

Innen område FI er det tillatt å etablere fiskehjeller og bygg for fiskeindustri. Det er lagt til rette for utbygging med maks BRA 5000 m². Maks tillatt gesimshøyde er 12,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Arealet for industribygg / fiskehjeller er 14169 m².

Det stilles krav til utarbeiding av konsept i forbindelse med søknad om rammetillatelse for industribygget.

Parkering for bevegelsehemmede skal legges nærmest inngangsparti. Snøopplagring skal skje på avsatt plass, eller ved bortkjøring.

1 parkeringsplass pr. 100 m² gulvflate.

Det skal legges tilrette for sykkelparkering ved byggene.

Det er krav til universell utforming av bygninger og uteområder.

Krav til dokumentasjon ved søknad om rammetillatelse framkommer av reguleringsbestemmelsene.



Fig 13 Illustrasjon av plandokumentet

Formålene i plankartet: Fiskehjeller, fiolett. Fiskehjeller / industri, gul stripet. Grønnstruktur, grønn. Parkering, grått. Annet vegareal, brunt. Sjøområde, blått.

Fiskehjeller

Innen område F er det tillatt å etablere fiskehjeller. Arealet er 4102 m². Før etablering av fiskehjeller skal det i forbindelse med fremming av søknad om rammetillatelse utarbeides situasjonsplan, samt prinsipptegninger for konstruksjon og materialbruk.

7.3 Frisiktsone

Det forutsettes lagt inn frisiktsone i forbindelse med situasjonsplan, og etablering av avkjørsel til kommunal veg, dimensjoneres etter vegnormal 017.

7.4 Grønnstruktur

Innen dette arealet skal det ikke gjøres inngrep, med unntak av fyllingsskråning. Fyllingsskråningen skal plastres. Opprinnelig vegetasjon skal beholdes. Dette gjelder også del av fjæresonen som faller tørr ved lavvann..

7.5 Topografi / landskapstrekk

Arealet, der det i dag er etablert fiskehjeller, er flatet ut ved uttak av stein til bl.a molobygging. Resterende del av arealet mot vest er en høyde på opp til ca. 4 m over etablert flate, med et

skrint vegetasjonsdekke over fjellgrunn. En realisering av planen forutsetter en utspregning / utflating av fjellknausen mot vest, hvorpå man bruker fjellmassen til utfylling mot vest.

7.6 Klima

Det stilles ikke spesielle krav til skjerming mot snø eller vind.

7.7 Utforming estetikk

Reguleringsplanen vektlegger estetiske hensyn gjennom bestemmelser og plankart

7.8 Utslipp

Anlegget krever godkjent utslippstillatelse.

7.9 Grunnforhold

Før det gis byggetillatelse til nye bygg eller utfylling i sjø, må det foreligge en faglig vurdering som avklarer grunnforholdene, og behovet for eventuelle tiltak. Dette er krav som er nedfelt i reguleringsbestemmelsene.

7.10 Risiko og sårbarhet

Det må gjennomføres grunnundersøkelser / faglig vurdering av grunnforhold før byggetillatelse.

Evt. radon i byggegrunnen må avklares.

ROS skjema er vedlagt

8. Vedlegg

1. Reguleringsplan for industriområde og fiskehjeller i Torsvåg. M 1:1000, datert 11.11.11
2. Bestemmelser til reguleringsplan for industriområde og fiskehjeller i Torsvåg datert 11.11.11.
3. ROS-analyse datert 01.11.11
4. Adresseliste