

Planinitiativ

Detaljreguleringsplan – Deler av gnr. 31 bnr. 4 Grøtøya – Steigen kommune

I henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering skal forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Dette planinitiativ er utformet i henhold til forskriftens §1 pkt. a) til l).



Foto: Yngve Ask

S

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Siv Enni Heiberg

Tittel på rapport: Planinitiativ

Oppdragsnavn: Steigen regulering Grøtyøa

Oppdragsnummer: 638547-01

Utarbeidet av: Allan Hjorth Jørgensen

Oppdragsleder: Allan Hjorth Jørgensen

Tilgjengelighet: Åpen

03	26. okt. 2023	Planinitiativ	AHJ	RBR
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

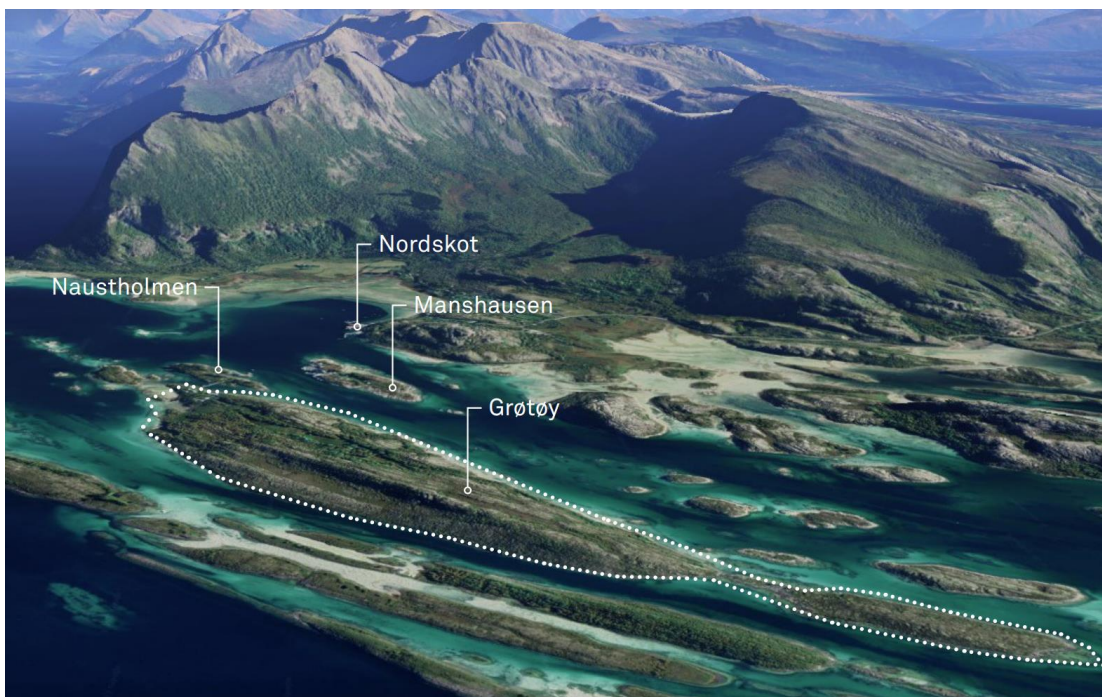
Innholdsfortegnelse

1. Innledning	3
2. Formålet med planen	4
3. Planområdet og planarbeidets virkninger utenfor planområdet	6
4. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	7
4.1. Utbyggingsvolum og byggehøyder	11
4.2. Funksjonell og miljømessig kvalitet	12
4.3. Tiltakets virkning på-, og tilpasning til landskap og omgivelser	12
4.4. Forholdet til kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner	13
5. Vesentlige interesser som berøres	15
6. Samfunnssikkerhet	16
7. Berørte parter, prosess og medvirkning	17
8. Forholdet til forskrift om konsekvensutredning	18

1. Innledning

Asplan Viak AS er engasjert av Siv Enni Heiberg til å gjennomføre et reguleringsarbeid for deler av gn. 31 bnr. 4 på Grøtøya i Steigen kommune. Forut for reguleringen har arkitektfirmaet Snøhetta utført en mulighetsstudie. Målet med mulighetsstudien er å skape et unikt og bærekraftig turistdestinasjonsprosjekt. Ønsket er å utvikle øya som et supplement til Manshausen-prosjektet til Børge Ousland, Randi Skaugs Naustholmen og det historiske hotellet Villa Haugen, som ligger like ved siden av.

Dette dokumentet er et grunnlag for oppstartsmøte med Steigen kommune. Illustrasjonene og deler av teksten i planinitiativet er utarbeidet av Snøhetta bortsett fra offentlige planer og kart. Bildene er tatt av fotograf Yngve Ask.

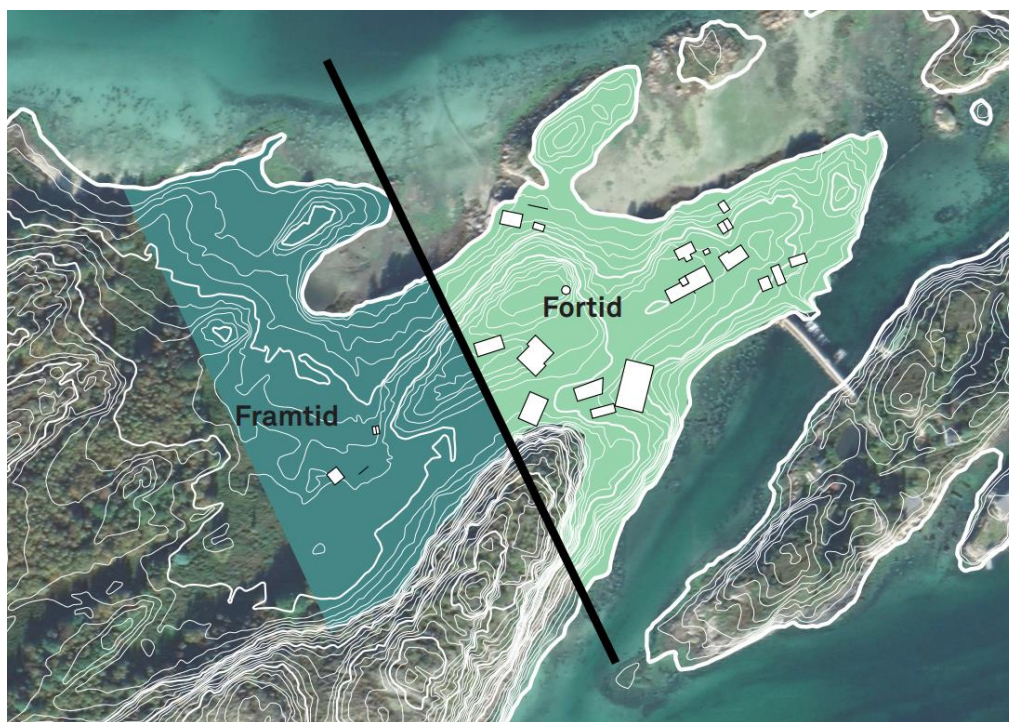


Figur 1: Bildet viser Grøtøyas beliggenhet. Grøtøya er forbunnet med Naustholmen med en gangbru. All transport i området foregår med båt til og fra fastlandet ved Nordskot.

2. Formålet med planen

Snøhetta har jobbet grundig med stedet. Det er gjennomført stedsanalyse, workshop, utviklet bærekrafts mål og jobbet med konsept.

Eiendommen Grøtøya er på nærmere 800 daa og dekker mesteparten av øya, samt naboøya i sør. Mulighetsstudien søker etter å utvikle eiendommen på en slik måte at aktiviteter og tilbud oppstår og at en større del av øya blir tilgjengelig for publikum. Prosjektet ønsker å løfte frem og forsterke historien i det historiske stedet, men også utfordre arkitektur i en ny definert sone opp imot historisk bebyggelse. Det er definert en sone med overgang mellom fortid og fremtid. I fortiden utfordres arkitekturen minimalt, mens det i fremtidssonen forsøkes å skape nye funksjoner og muligheter som kompletterer det allerede spennende opplevelsesbaserte tilbud på Grøtøya.



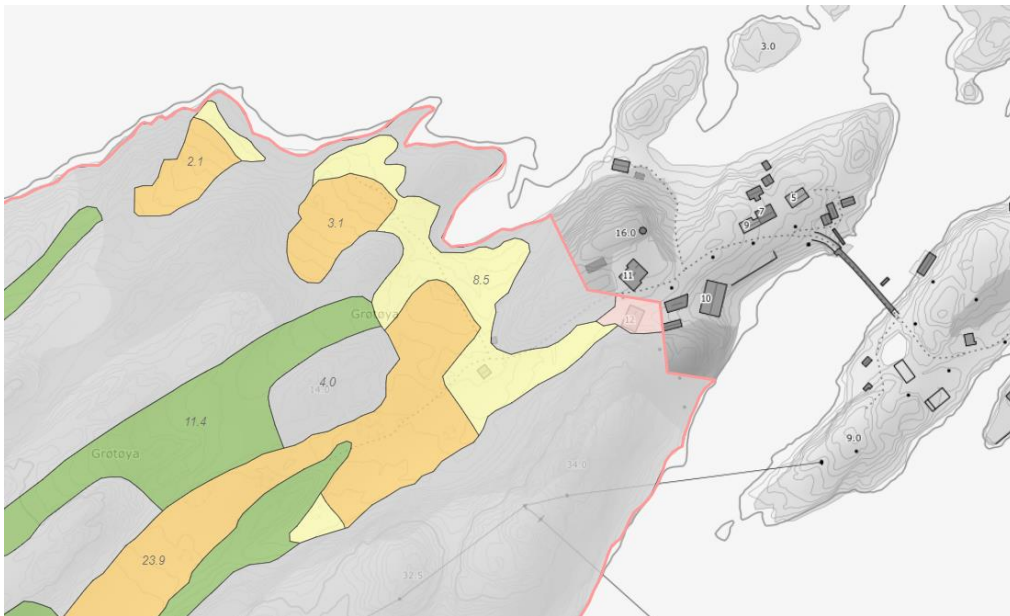
Figur 2: Overgang mellom fortid og framtid i forståelsen av arkitektur.



Figur 3: Illustrasjon som viser eksisterende bebyggelse med hvit farge og bebyggelse som ønskes endret/nybygd med rød farge.

3. Planområdet og planarbeidets virkninger utenfor planområdet

Planområdet består av en liten del av øya og ligger inntil den delen av øya som har bebyggelse fra før. I henhold til gardskartet består grunnen av annet markslag, innmarksbeite, overflate dyrket jord samt bebyggelse.



Figur 4: Utsnitt hentet fra gardskart.nibio.no.

En realisering av prosjektene som er foreslått både innenfor planområdet og utenfor vil medføre en økt tilgjengelighet på øya, spennende tilbud, turnål og moderne arkitektur.

4. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Snøhetta har jobbet med å finne et byggeprogram og en skala som treffer både i forhold til funksjonalitet, behov og omgivelsene. Grøtøya vil styrkes ved å få forskjellige elementer som gjør stedet mer attraktivt og tilgjengelig. Byggeelementene som ønskes ligger godt i terrenget. De elementer som planen skal legge til rette for er en blanding av elementer innenfor foreløpig planområde og tiltak som sannsynligvis må behandles som enkeltsaker. Det ønskes en drøfting og dialog med kommunen om hensiktsmessig planavgrensning på oppstartsmøtet. Vedlagte kart viser 2 alternative planavgrensninger.



Figur 5: a) Det gamle Telegrafhuset.



Figur 6: b) Nybygg uthus.



Figur 7: c) Flytting/ombygging av eksisterende tømmerhytte.



Figur 8: d) Nybygg kulturläve.



Figur 9: e) Nybygg badstu.



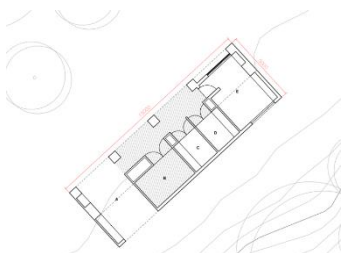
Figur 10: e) 360 graders utsiktspunkt.



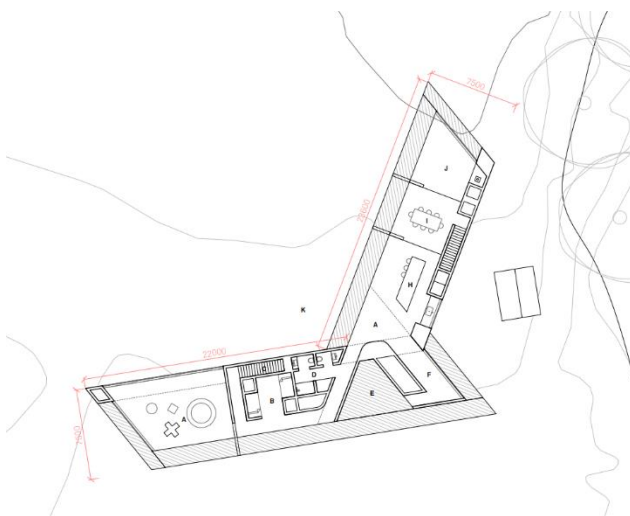
Figur 11: f) Viewpunkt Lofotveggen.

4.1. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er i hele prosjektet lagt vekt på utforming og unik arkitektur i balanse med eksisterende miljø og natur. I samarbeid med Snøhetta, som tegner og prosjekterer elementene, vil plassering, volum, byggehøyder, arkitektonisk utforming og material- og fargevalg fastsettes i bestemmelsene. Foreløpig volum på de største bygningsselementer innenfor planen er slik:



Figur 12: Uthus, foravtrykk ca. 75 m² BYA, høyde 4,7 m.



Figur 13: Kulturlåve, fotavtrykk ca. 344 m² BYA, maks høyde 7,5 m.

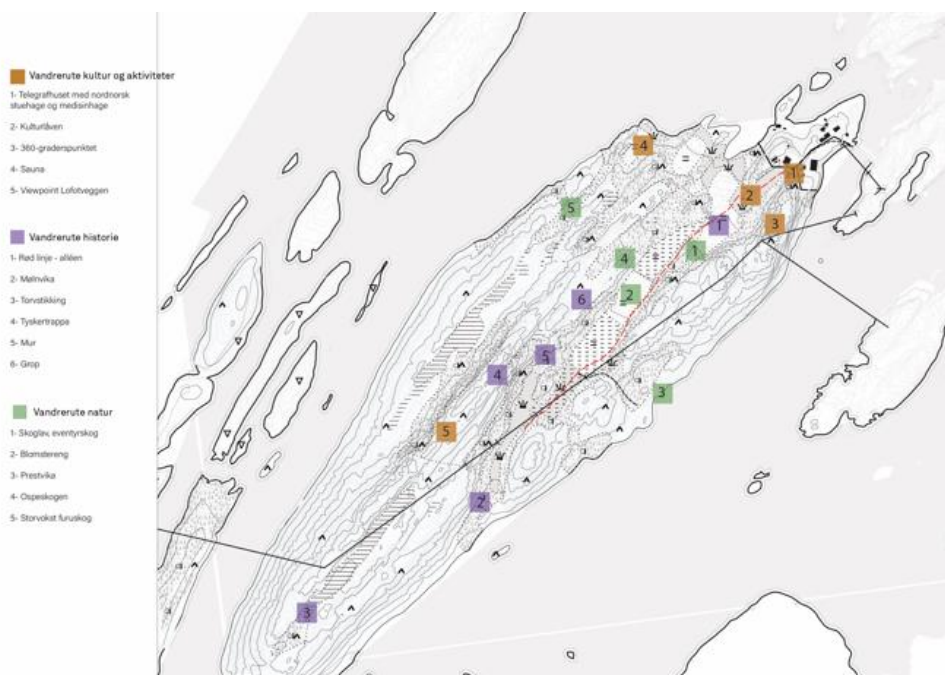
Øvrige elementer er flytting, ombygging eller utradisjonelle bygningskarakterer i mindre skala.

4.2. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Reguleringsbestemmelsene vil sette krav til både funksjonell og miljømessig kvalitet for bygg og anlegg. Både tiltakshaver, arkitekt og planlegger er svært opptatt av bærekraft og det er utarbeidet egne bærekraftsmål for prosjektet.

4.3. Tiltakets virkning på-, og tilpasning til landskap og omgivelser

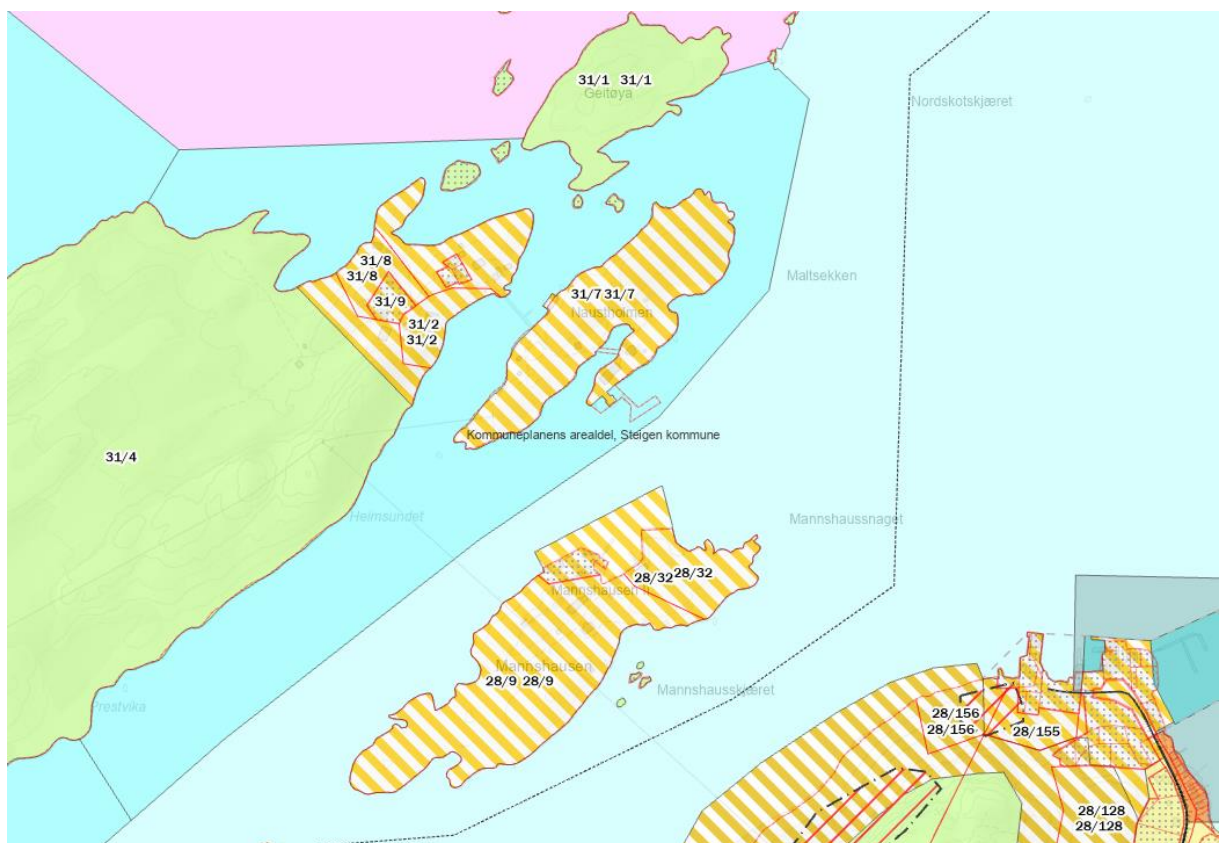
Det er gjort grundige analyser av stedet og lagt vekt på forholdet mellom landskap og arkitektur. Stedet og konteksten er utgangspunkt for formgivningen. Oppdragsgiver har fått utarbeidet eget o-kart for øya og planlagt for tilrettelegging av forskjellige rundløyper på øya. Reguleringsplanen vil sikre tilrettelegging for de som besøker øya og kanalisering av ferdselen til opparbeidede stier. Uten tilrettelegging og merking er øya ganske ufremkommelig og lite tilgjengelig. Gjennom reguleringen vil det åpnes for informasjonstavler/, skilting og kunstinstallasjoner.



Figur 14: Forslag til vandreruter.

4.4. Forholdet til kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner

I kommuneplanens arealdel, med ikrafttredelsesdato 22.6.2016, er planområdet avsatt til LNF-område og til kombinert byggeformål.



Figur 15. Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Store områder er avsatt til et kombinert byggeformål (oransje stripet). Jfr. dialog med kommunen er avgrensningene mellom LNF-formål (grønt) og byggeformål grovmasket.



5. Vesentlige interesser som berøres

Prosjektet skal være et supplement til eksisterende tilbud i området. Det er ønskelig å tilrettelegge rom for allmennheten og gjøre det mulig med små og skreddersydde pakker for mindre grupper. Ved å rydde og merke stier vil besøkende kunne komme rundt til de forskjellige elementer på øya. Noen elementer vil være tilgjengelig for alle og andre elementer som for eksempel kulturlåven vil være til grupper eller åpen i forbindelse med arrangement.

Bygningsmiljø

Forholdet til eksisterende bebyggelse og miljø mht. utforming og funksjoner er grunnleggende for prosjektet. Dette gjelder Telegrafhuset innenfor planområdet, mens bygninger og elementer lengre vekk vil få et moderne arkitektonisk uttrykk.

Naturmangfold

Naturen er ren og rik i området. Prosjektet vil plassere større bebyggelse i nærheten av eksisterende bebyggelse på den nordøstligste delen av øye. Øvrige elementer vil være i liten skala og helt/delvis være tilgjengelige for allmennheten. Minimalt med natur vil bli forandret av utbyggingen. Tilrettelegging vil åpne øya opp for flere og kanalisering til stier vil gi begrenset slitasje.

6. Samfunnssikkerhet

Det vises til veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse i tråd med anbefalingene her ift. vurderinger av sikkerhet/risiko og sårbarhet. Den største bygning i form av kulturlåven er plassert lunt ned i terrenget. Tiltak som er plassert værutsatt må dimensjoneres etter de til tider barske forholdene.

7. Berørte parter, prosess og medvirkning

Det legges opp til en planprosess etter plan- og bygningsloven sine krav til prosess med medvirkning. Oppstart av planarbeid vil sendes direkte til private og offentlige berørte parter. Adresselisten tas ut fra Statens Kartverk sine databaser for private parter når planavgrensningen er endelig fastsatt. Liste over offentlige fagmyndigheter som varsles vil være i henhold til den listen som brukes for planarbeid i Steigen kommune.

Erfaringen tilsier at tidlig informasjon er viktig for å unngå misforståelser og for å kunne innarbeide gode innspill. Initiativtakerne bak prosjektet har både et ønske og egeninteresse av å jobbe på lag med lokalsamfunnet og kommunen. Prosjektet har blitt tatt godt imot av de det er presentert for lokalt. Det vil bli lagt opp til god og tidlig involvering av lokalsamfunnet. Vi ser frem til ryddig og god planprosess og tar gjerne imot råd om hvordan det best sikres god medvirkning.

8. Forholdet til forskrift om konsekvensutredning

I plan og bygningsloven § 4.2 står det:

§ 4-2. Planbeskrivelse og konsekvensutredning

Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn.¹

Etter forskrift om konsekvensutredninger skal planer og tiltak alltid konsekvensutredes etter forskriften hvis de fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II.

Vedlegg 1 gjelder store tiltak som vindkraftanlegg over 10MW, masseuttak over 2 millioner m³ masse osv. I tillegg gjelder forskriften for næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesyting og bygg for allmennyttige tiltak med bruksareal over 15.000 m². I vedlegg II er det en rekke tiltak hvor det skal vurderes nærmere om de er så store og at det kreves konsekvensutredning.

Asplan Viak er opptatt av at planen skal utredes i tilstrekkelig grad etter lovverket jfr. § 4-2 første ledd. Ved nærmere gjennomgang av tiltakene i vedlegg I og II kan det imidlertid ikke ses at det er krav om konsekvensutredning av planen. Dette fordi tiltaket er beskjedent i omfang og fordi det vil legges stor vekt på utforming. I vurderingen av om planen har vesentlige virkninger skal det blant annet ses på bruken av naturressurser. Planen «forbruker» lite natur og legger opp til tiltak som bedrer tilgangen til naturen.

Linjen mellom byggeområde og LNF-område på Grøtøya er i henhold til dialog med kommunen veldig grovmasket. Naboøyene har for eksempel hele arealet avsatt til kombinert byggeformål og så er arealbruken fastsatt detaljert gjennom reguleringsplanen. Totalt sett ønskes ikke større

byggeområde enn det som er avsatt i kommuneplanen, men det ønskes at byggene plasseres best mulig i forhold til landskap, funksjonalitet m.m. og de er derfor delvis plassert utenfor byggeområdet i kommuneplanen.

Kommunen er KU-myndighet og på oppstartsmøtet ønskes det en dialog med kommunen om hensiktsmessig fremgangsmåte. Dersom kommunen er usikker på om det de som myndighet skal kreve konsekvensutredning anbefales det at kommunen i forkant tar en utsjekk med Statsforvalteren. Tidspunkt for politisk involvering ønskes også drøftet på oppstartsmøtet.

