



Ássjetjelggidus/Saksutredning

Arkivreferanse: 2021/193-45

Saksbehandler: Margrethe Winther og
Eivin Winsvold

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
45/25	11.06.2025	Hovedutvalg for samfunnsutvikling
88/25	19.06.2025	Kommunestyret

Planforslag – detaljregulering Losheim Lodge - Fyrvika – Gbnr. 26/40

Kommunedirektørens innstilling

1. Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning for Losheim Lodge, planID 1875-202102, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 12-10 og 12-11.
2. Detaljregulering Losheim Lodge planID 202102 erstatter gjeldende reguleringsplan for Fyrvika hyttefelt, planID 1849-201002, ved godkjenning av dette vedtaket.

Hovedutvalg for samfunnsutviklings behandling av sak 45/2025 i møte den 11.06.2025:

Behandling

Saksbehandler Margrethe Winther orienterer og svarer på spørsmål fra utvalget.

Votering: Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

- 1.Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning for Losheim Lodge, planID 1875-202102, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 12-10 og 12-11.
- 2.Detaljregulering Losheim Lodge planID 202102 erstatter gjeldende reguleringsplan for Fyrvika hyttefelt, planID 1849-201002, ved godkjenning av dette vedtaket.

Kommunestyrets behandling av sak 88/2025 i møte den 19.06.2025:

Behandling

Ordfører Britt Kristoffersen Løksa leser innstilling fra hovedutvalg for samfunnsutvikling 11.06.25, og åpner for spørsmål og debatt.

Ordfører advarer at kommunestyret vedtar punkt 2 i innstillingen pga at da blir vi uten gjeldende reguleringsplan inntil ny er vedtatt.

Kommunalleder for teknisk drift og samfunn Børre Johansen sier dette er korrekt.

Saken diskuteres og det er enighet om at punkt to behandles ved et senere tidspunkt.

Votering: Punkt 1 i innstilling fra hovedutvalg for samfunnsutvikling blir enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning for Losheim Lodge, planID 1875-202102, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 12-10 og 12-11.

Sakens bakgrunn og faktagrunnlag

1. Sammendrag

Forslag til detaljregulering Losheim Lodge, (Fyrvika), planID 202102 legges fram for politisk beslutning hvor det legges opp til at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn jf. pbl. §§ 12-10 og 12-11.

For planforslaget er vedlagt:

- Vedlegg nr. A – Planbeskrivelse
- Vedlegg nr. 1 - Plankart
- Vedlegg nr. 2 – Plankart SOSI-fil
- Vedlegg nr. 3 – Planbestemmelser
- Vedlegg nr. 4 – ROS-analyse
- Vedlegg nr. 5 – KU, landskap
- Vedlegg nr. 6 – Merknadsskjema
- Vedlegg nr. 7 – Rapport Bioforsk 2009
- Vedlegg nr. 8 – Planinitiativ endring – OPUS
- Vedlegg nr. 9 – Registreringer tematiske kart

2. Bakgrunn i saken

I et tidligere planinitiativ utarbeidet av OPUS var det lagt til rette for et hotell, aurorahytter, en whiskybar og en flerbrukshall. Programmet siden planinitiativet har blitt betraktelig redusert, her i dagens planforslag for detaljregulering Losheim Lodge, og videre arbeid med planen vil inneholde funksjonene:

- Flytebrygge

- Landskapshotell
- Kultursal/båthus
- Parkeringsplass
- Gjenoppbygging av tidligere låve bak nordlandshuset

Det medtas at det i planens bestemmelse 3.2.2 innenfor formålsområde BA1 skal nordlandshuset bevares som kulturminne og bebyggelse oppføres på eksisterende tufter.

Det er gjort vurderinger av planens virkning hva gjelder barn og unge, trafikk og transport, miljø, herunder landskap, naturmiljø og reindrift. Se mer informasjon i planbeskrivelsen vedlegg nr. A s. 35. Forslagstiller og plankonsulent har i tillegg til dialog med kommunen, hatt dialog med Kystverket, driverne av Tranøy fyr og reindrifta. Hertil bemerker kommunedirektøren det forslagstiller trekker opp i planbeskrivelsen vedlegg nr. A s. 35 at det ifølge Bioforsk-rapporten, vedlegg nr. 7, om vinterbeite ved Tranøy fyr kan de negative konsekvensene for reindriften, med tanke på tap av beite, reduseres ved at byggeaktiviteten legges til sommerhalvåret (mai–oktober). Planen vil medføre noe økt bruk av området, men et tett samarbeid med reindriftnæringen rundt samiske kulturaktiviteter er ønskelig. Størst aktivitet vil finne sted sommerstid når reinen ikke er til stede.

3. Formål med planen

Formålet med Detaljregulering for del av gbnr. 26/40, Fyrvika – Losheim Lodge er å legge til rette for utbygging av et landskapshotell. Landskapshotellet ligger i nærheten av Tranøy fyr, og plasseringen er nøye vurdert for å unngå å dominere landskapsbildet slik det oppleves fra fyret, som er et viktig kulturminne som ligger nordvest for planområdet. Samtidig skal det tas hensyn til viktige miljø- og landskapshensyn, spesielt med tanke på reindriften og allmennhetens bruk av området til friluftsmål. Det eksisterende nordlandshuset i planområdet foreslå åpnet for allmennheten, med formidling av lokal historie og tradisjoner, og det er forslått gjenoppbygging av den tilhørende låven. Det skal etableres et nytt uoppvarmet båthus, som også skal kunne fungere som arrangementslokale.

4. Planprosess og forhold til gjeldende planverk

Forslagsstiller v/plankonsulent Opus sendte inn planinitiativet den 18.02.2021. Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort 07.12.2021 Se vedlagt merknadsskjema som oppsummerer merknadene i vedlegg nr. 6.

Det er blitt avtalt med Hábmera suohkan - Hamarøy kommune at arbeidet med reguleringsplanen kan fortsette i 2024, og planen har fått frist til etter ferdigstilling av kommuneplanens arealdel (KPA), som er under rullering. Det antas at ny KPA vil være vedtatt i løpet av høsten 2025/nyåret 2026. I forbindelse med rulleringen av KPA, gjennomfører Hábmera suohkan - Hamarøy kommune en planvask. Dette innebærer en gjennomgang av godkjente reguleringsplaner, hvor de som ikke er iverksatt eller realisert kan bli opphevet. Dette gjelder ikke reguleringsplanen for Fyrvika. Planen for Losheim Lodge vil erstatte den allerede godkjente planen for Fyrvika hyttefelt - 201002.

5. Planområdet

Planområdet er lokalisert nordvest på Tranøy i Hábmera suohkan - Hamarøy kommune, med gbnr. 26/40. Det nye planområdet er på 49,3 daa. Reguleringsplanen for Losheim Lodge erstatter den godkjente planen på 43 daa, hvor det er regulert for 7 nye fritidsboliger med tilhørende funksjoner.

Planområdet grenser til Tranøy fyr i nordvest og Klubben i sørvest. Tranøy fyr er et fredet kulturminne og et populært besøks- og overnattingssted. Tranøy fyr har gitt tilbakemelding om sesongen 2020 (mai-oktober), anslaget er at ca. 4-5 000 besøkende var innom, de hadde 2475 gjestedøgn og 1345 romdøgn. Turister som besøker Tranøy fyr benytter ofte det foreslåtte planområdet til turer i dag.

Planområdet omfatter Fyrvika, det eksisterende Nordlandshuset, deler av Tranøyveien og Brennvikveien. Området brukes i dag av lokalbefolkningen som turområde og adkomst til Galgodden i vest og Tranøy fyr. Bygda Tranøy ligger ca. 1,5–2 km fra området.

6. Medvirkning

I forbindelse med planoppstart har det kommet innspill i desember 2021 og januar 2022 fra Fiskeridirektoratet, Statsforvalteren i Nordland, Universitetet i Tromsø – Norges Arktiske Universitet, Norges Vassdrags- og energidirektorat, Kystverket og Tranøy fyr. Det har også kommet innspill fra privatpersoner hjemmehørende på Tranøy. Dialog var også holdt ved reinbeitedistriktet sammen med kommuneadministrasjonen i forbindelse med befaring 23.09.2024. Konsultasjon jf. sameloven kap. 4 er siden tilbudt reinbeitedistriktet av kommunedirektøren i brev 28.03.2025, hvor henvendelsen per saksfremleggets dato fortsatt står ubesvart.

For øvrig sikres medvirkning gjennom ordinær høring av planutkastet.

7. Planforslaget

Området ved Fyrvika og Tranøy fyr i kommuneplanens arealdel for 2009–2018 (planID 1849200901) avsatt som byggeområde B1. Her stilles det krav om at utbygging skal ivareta strandsonen som både viltkorridor og ferdselsåre for allmennheten. Tiltak som medfører endret bruk eller krever søknad, utløser krav om reguleringsplan.

I kommunedelplanen for kystsonen Hamarøy–Hábmer samarbeider kommunene Evenes, Narvik, Ballangen, Tysfjord og Hamarøy om en interkommunal kystsoneplan. Denne skal fungere som et felles styringsverktøy for bærekraftig forvaltning av sjøarealer og fjordsystemer.

Det foreliggende planforslaget legger til rette for næringsutvikling i form av et landskapshotell med 15–20 rom, oppgradering av den eksisterende losboligen og etablering av et uoppvarmet båthus som også kan benyttes som kultursal.

Kriterier som er viktig å følge i arbeidet med tomten

1. Det skal ikke være synlig fjernvirkning fra Tranøy Fyr
2. Det skal ikke pågå byggeaktivitet når reinen beiter
3. Det skal vises respekt når reinen er på beite
4. Det skal opprettholdes allmenn tilgang til friluftsområdet

Registreringene og innkomne merknader i forbindelse med varsling av oppstart, gir noen prinsipper for videre arbeid med planen: Tiltakene innenfor planområdet bør utformes slik at de ikke fremstår som dominerende i landskapet. Allemannsretten og tilgangen til strandlinjen må ivaretas. Hensynet til reindriften bør kunne ivaretas bedre gjennom et endret program og ny plassering av tiltak. Landskapshotellet skal komplettere det eksisterende tilbudet i området og bidra til et bredere reiselivstilbud i kommunen.

8. Konsekvensutredning

I dialog med kommunedirektøren, har forslagstiller og plankonsulent utført konsekvensutredning for tema landskap. Gjennom konsekvensutredningen er det gjort vurderinger på virkningene for landskapet av planforslaget, og hvor det eventuelt kan gjøres avbøtende tiltak for synlighet og demping av inntrykk. Det er ikke krevd konsekvensutredning for reindrift og friluftsliv da dette vurderes tilstrekkelig ivaretatt gjennom KU for landskap samt rapport fra Bioforsk.

Se konsekvensutredning for landskap i vedlegg nr. 5.

8. 1. Forslagstillers vurdering

Forslagstillers og plankonsulents konklusjon er at det ønskede planområdet i hovedsak samsvarer med overordnede planer og intensjoner, samt at tiltaket forventes å gi noe positiv konsekvens for landskapet innenfor influensområdet. Planområdet er vurdert i kommuneplanens arealdel, der hoveddelen av det foreslåtte området er avsatt til byggeformål B1, regulert til fritidsboliger med mer i planID 201002. Forslagsstillers og plankonsulent vurderer at en endring fra fritidsboliger til en kombinasjon av fritids- og turistformål, med fokus på å gjøre området tilgjengelig for allmennheten, vil medføre færre negative konsekvenser og mindre belastning enn privatregulerte fritidsboliger. Samlet sett vil planens innhold ikke medføre vesentlige negative miljøkonsekvenser, men potensielt gi større positive samfunnsmessige effekter.

8. 2. Kommunens vurdering

Kommunedirektøren har vært i dialog med forslagsstiller og plankonsulent med vurdering i forhold til behov for konsekvensutredning. Kommunedirektøren er enig i forslagstillers og plankonsulentens vurderinger av at planforslaget har kvaliteter ved seg som vil virke bedre sammenliknet med gjeldende plan for Fyrvika, og har færre negative konsekvenser på natur og miljø samt at en endring til kombinasjon av fritids- og turistformål, utgjør en mindre endring sett mot dagens regulerte areal til fritidsboliger. Kommunedirektøren finner også at planforslaget har styrkede kvaliteter som hensyntar reindrifta i større grad enn gjeldende plan for Fyrvika. Kommunedirektøren finner at det er en fordel at bebyggelsen (hotellet) er samlet som også vil virke mindre privatiserende og en fordel for friluftsliv, samt anses som en mer hensyntagende plassering ift. reindrifta.

8. 2. ROS-analyse

Formålet med risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) er å dokumentere at detaljreguleringen kan gjennomføres uten uakseptabel risiko for liv, helse, miljø, materielle verdier og kritiske samfunnsfunksjoner. ROS-analysen danner grunnlag for plankart, bestemmelser og senere byggesak.

Se ROS-analysen i vedlegg nr. 4.

Det er identifisert 7 stk uønskede hendelser, men hvorav ingen er klassifisert som stor konsekvens etter risikomatriksen. Konklusjonen etter ROS-analysen bekrefter at planområdet har gode forutsetninger for den planlagte utbyggingen. Av konklusjonen framgår at de identifiserte risikoforhold vurderes som håndterbare med foreslåtte tiltak, og at ingen av disse utgjør en hindring for å realisere prosjektet.

Kommunedirektøren vurderer at temaene er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget vurderes å være tilstrekkelig dokumentert i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende forskrift. Planforslaget utløser krav til konsekvensutredning.

Kommunedirektøren vurderer videre at konsekvensutredningene gir et faglig godt grunnlag for vurdering av eventuelle avbøtende tiltak. Det er i KU-rapporten redegjort for de negative konsekvensene planforslaget vil medføre, de er oppsummert i saken og kommunedirektøren er tilfreds med de vurderinger som er gjort og de avbøtende tiltak som er foreslått.

Sammenliknet med gjeldende plan i dag, som legger opp til private fritidsboliger i Fyrvika, anser kommunedirektøren at forslaget om et landskapshotell vil være gunstigere både for friluftsliv, naturmangfold, næringsaktivitet og reindrift. Det foreslåtte landskapshotellet vil trolig oppleves mindre dominerende i det unike landskapsbildet ved Tranøy fyr enn det et privat hyttefelt ville gjort. Det anses i tillegg positivt at det gamle nordlandshuset i Fyrvika foreslås bevart som kulturminne i planforslagets bestemmelser.

Planforslaget med konsekvensutredning for Losheim Lodge, planID 202102, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum seks uker.