



Planinitiativ

Omregulering av Hamarøy Fiskecamping

Petter Christensen

Sivilingeniør, Vann- og Miljøteknikk

2020-01-19

Bygdøy Allé, Oslo

Tiltakshaver

Hans Petter Christensen



47 395 395



Post@hamaroyfiskecamp.no

Plankonsulent

Petter Christensen



940 35 389



Petter.christensen@norconsult.com

Faktureringsadresse:

Hamarøy Fiskecamp

Vestfjordveien 1458

8294, Hamarøy



Kompetanse, plankonsulent

Petter er utdannet sivilingeniør fra UiT i Narvik og Brunel University London. Utdanningen er spisset mot overvannshåndtering i urbane strøk, hvor byplanlegging og risikoanalyse er sentrale elementer. Han arbeider ved Norconsults hovedkontor, avdeling Samferdsel. Prosjektoppgaver går regelmessig på byutvikling og overvann i samferdselssammenheng, hvor leveranser inngår i søknader til formålsendring og detaljregulering.

Kjerneprojekt; *Inter City, Reguleringsplan Maridalsveien, Bydelsutvikling Stasjonsenga*

Merknader

- Det foreligger ingen andre grunneiere eller retningshavere annet en tiltakshaver.
- Det foreligger ingen punkter for byggehøyder i planinitiativet. Disse fastsettes i detaljregulering basert på kommunale retningslinjer og tilbakemelding fra Fylkesmannen i Nordland (2013).
- Den omdiskuterte fyllingen forblir regulert til grøntområder. Det vil også anbefales at den benyttes til rekreasjon, og at den gir merverdi for beboere i detaljreguleringen.
- Vedlagt skisseforslag (plankart og reguleringsplan) er midlertidige utkast.
- Det foreligger ikke ROS-analyse eller konsekvensutredning i planinitiativet ettersom tiltaksområdet er bebygd. Analyser vil derfor vedlegges detaljreguleringen.

Formål med planen

Hensikten med planarbeidet er å omregulere Hamarøy Fiskecamping, med ønske om å tilrettelegge for en fremtidsrettet utleienæring, og å benytte eksisterende byggverk til fritidsbebyggelse.

Tiltaksområdet omfattes av «*Detaljregulering for Hamarøy fiskecamp*» og er primært regulert for campingdrift.

Forslag til plannavn	Vestfjordgata sør
Område, gnr. / bnr.	16 / 73, 16 / 92, 16 / 95

Plansituasjon



Området foreslås inndelt med følgende reguleringsformål;

Per i dag er arealet i sin helhet (3 ha) regulert til campingplass og cafédrift. Området ligger attraktivt til, med stor etterspørsel for privat oppkjøp av eksisterende boliger. Campingene innehar 17 hytter og en café. Enkelte bygg er multifunksjonelle og benyttes som resepsjon, garasje, lagring og til båtutleieformål.

Foreslåtte plangrenser er utarbeidet i samsvar med kommunal arealplanrådgiver, og fremstår veiledende med ønske om innspill fra teknisk avdeling, publikum og lokalpolitikere.

FB1-3	Fritidsbebyggelse, fritliggende (1121)
UH1-7	Utleiehytter (1171)
H1	Hotell/overnatting (1320)
RE1	Andre typer bebyggelse, VA og renovasjon (1540, 1542)
SB1	Småbåthavn (6230)
VEG1	Veg (2010)
P1	Parkeringsplasser (2082)
FRI1-3	Friområde (3040)
SJØ1-3	Naturområde i sjø og vassdrag (6610)

—	Planens begrensning
- - -	Eksisterende eiendomsgrenser
—	Formålsgrense
- - -	Hensynssone, bevaring
- - -	Regulert senterlinje
- - -	Regulert parkeringsfelt

Innvirkninger på nærliggende bebyggelse

Området ligger skjermet til, og medfølgende byggeplaner vil ikke påvirke nærliggende beboelse i bemerkelsesverdig grad. I tillegg vil omregulering tillate en helhetlig utforming av teknisk infrastruktur, overvannsstrategi og trafikkutforming. Grunnet lange sesonger og konstant beboelse på området har det vært vanskelig å utbedre forbedrende tiltak av disse kategorier uten at det går på bekostning av drift. Det foreslås at driften reduseres dersom søknaden innvilges for å utbedre overnevnte kategorier før salg (nordlig del) og videre utvikling (søndre del).

Planlagt bebyggelse og andre tiltak

Formål	Areal	Tegnforklaring
Fritidsbolig (gj.snitt 600m ² per tomt)	4200m ²	FB1-3
Utleietomter (eksisterende byggverk)	1250m ²	UH1-3, UH7
Teknisk bygg	220m ²	RE1
Café / Hotellnæring	2000m ²	H1
Videreutvikling, utleieformål (riving av eksist. bygg)	5700m ²	UH4-6
Parkeringsplass (for fritidsbebyggelse)	500m ²	P1
Fritids- og rekreasjonsareal (for henholdsvis FB og UH)	2000m ²	FRI1-3
Småbåthavn (supplerende tilbud til FB)	1700m ²	SB1

Tiltakshaver ønsker å fokusere på videre drift av område UH1-3 for å sikre fremtidig inntekt. Salg av øvrige fritidstomter og utleietomter vil simplifisere drift, både for tiltakshaver og potensielle kjøpere av UH4-7. Detaljreguleringen vil derfor fremme at UH1-3 benyttes til arbeidere, skoleelever og liknende (midlertidig langtidsleie), mens område UH4-7 knyttes til lokal og kommunal opplevelsesturisme (fjellturer, vinterturisme, samarbeid med Arran og Hamsunsenteret).

Dersom søknaden innvilges vil de minste hyttene rives, og et stabbur og grillhuset flyttes til Borgstuen for å danne et større tun.

Det er lagt vekt på å sikre fremtidige utleiemuligheter på området, da Hamsunsenteret ligger i umiddelbar nærhet og ytrer behov for denne type næring i samarbeid med driften deres. Dette blir særdeles relevant i Nye Hamarøy, der Årran og lulesamisk kultur kan legge til rette for utvidet sesong for reiseliv og vinterturisme.

I tillegg er det tenkt avgrenset et mindre område til teknisk bygg. Her planlegges det å legge til rette for et bygg med teknisk infrastruktur, herunder vann- og avløp, septiktank og søppelcontainere. Beliggenheten er valgt da eksisterende septiktank ligger her, samt at det ligger tilgjengelig for søppelbil og vil være en naturlig plass å brøyte på vinterstid.

Ettersom området ligger skjermet til, vil alt overvann kunne håndteres lokalt på arealene. Erfaring viser at regnvann renner langs veien hvor det dannes strømningsveier under kraftig nedbør. Avrenningen stammer primært fra parkeringsplassen til Hamsunsenteret og fra området på nordlig side av campingplassen. Det vil dermed foreslås overvannstiltak for å hindre erosjon på campingområdet, i tillegg til at det stilles forventninger til at kommunen eller Hamsunsenteret sikrer at overvann ikke renner inn fra parkeringsområdet. Det er også illustrert hvordan veien tenkes flyttet for å optimalisere tomteutforming basert på topografisk utforming av området.

Eventuelle kjøpere av fradelte tomter står fritt til å velge selv om de vil pusse opp eksisterende bygg eller rive og bygge nytt. Det forventes at bygg følger TEK17, kommunale regelverk og anbefalinger fra takstrapport.

Det vil også foreslås å benytte hekker eller beplantning mellom FB og UH-områdene for å hindre sikt. Dog stilles det krav til både bebyggelse og beplantning, slik at disse ikke skjerme for sikt mot Glimma. Videre vil det bli stilt krav til plassering, utforming og høyde av bygg for å sikre at nybygg tilpasses terreng og arkitektonisk glir inn med de naturlige omgivelsene.

Kommentar fra tiltakshaver

Tiltakshaver vil presisere at det tenkes videre drift av fem hytter med ca. 40 sengeplasser under utbedrings- og salgsperioden. Dette vil mette den største etterspørselen, og vil danne et bilde av total etterspørsel - en viktig faktor for videreutvikling av arealene ved sjøen. I tillegg vil det være betydelig enklere å vedlikeholde boliger, eventuelt selge dem til investorer som vil drifte selv (UH1-3). Tilbudet kan anses som et supplement til bebyggelsen ved sjøen, da det forhåpentligvis vil danne grunnlaget for et attraktivt utleietilbud.

Kommentar fra plankonsulent

Plankonsulent håper forslaget danner grunnlaget for videre samtale om reguleringsendring av området. Det vil være en gylden sjanse for kommunen og tiltakshaver til å definere formål, samt estetisk og praktisk utforming av et ettertraktet område. Alternativet virker å være å fortsette salgsprosessen for hele campingen. Forhåpentligvis belyser planinitiativet flere spørsmål kommunen måtte ha, og at det er reflektert rundt utleiebehov og utviklingspotensialet området besitter.

Forslaget er selvfølgelig veiledende, og endelig detaljregulering vil fremstå som et resultat av innspill og diskusjoner etter høringsuttalelser og folkemøter.

Vedlegg

Vedlegg 1 – *Visualisert plankart*

Vedlegg 2 – *Midlertidig utkast, reguleringsplan*



TEGNFORKLARING

FB1-3	Fritidsbebyggelse, frittliggende (1121)
UH1-7	Utleiehytter (1171)
H1	Hotell/overnatting (1320)
RE1	Andre typer bebyggelse, VA og renovasjon (1540, 1542)
SB1	Småbåthavn (6230)
VEG1	Veg (2010)
P1	Parkeringsplasser (2082)
FRI1-3	Friområde (3040)
SJØ1-3	Naturområde i sjø og vassdrag (6610)

	Planens begrensning
	Eksisterende eiendomsgrenser
	Formålsgrense
	Hensynssone, bevaring
	Regulert senterlinje
	Regulert parkeringsfelt

PLANFORSLAG 2020-01-19

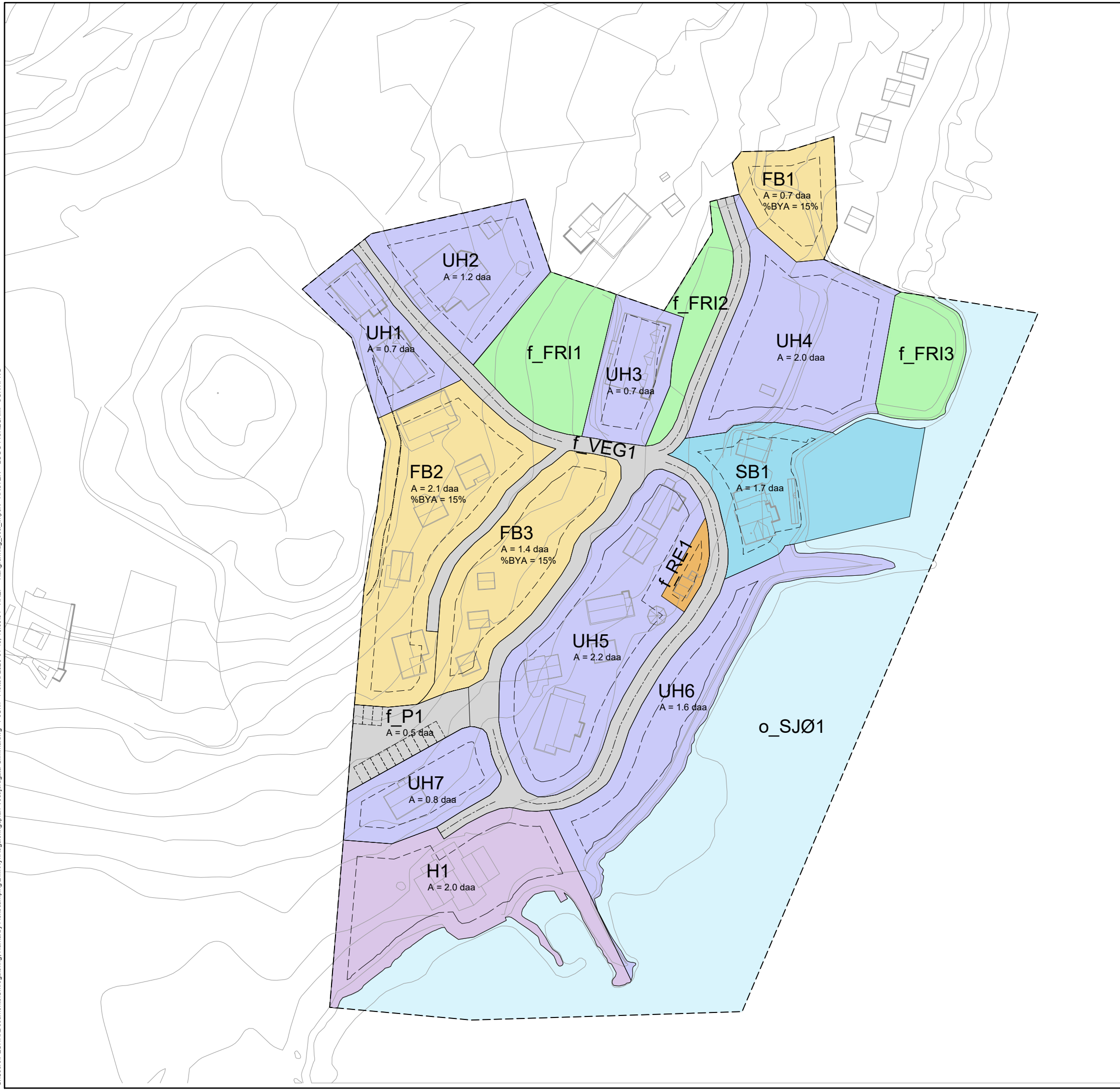
Basiskart er tegnet ut med gråfarge

Koordinatsystem: UTM 15 / Eurf89
Geodetisk høydegrunnlag: NN2000
Siste uttaksdato basiskart: 2020-01-09
Ekvidistans: 1m
Kartmålestokk: 1:500



Hamarøy Fiskecamp A/S	Målestokk 1:500	
Reguleringsplan, Vestfjordveien Sør Vedlegg, planinitiativ		
Illustrasjon av planforslag		
Utarbeidet av Petter Christensen	Koordinatsystem Eurf89 / NTM 15	Siste revisjonsdato 2020-01-18

PLANFORSLAG 2020-01-19



C:\Users\PECHRI\Documents\Omregulering_Hamarøy Fiskecamping\BIM\Ny\Reguleringsplan-Vestfjordgata-Glimma.dwg - PkChri - Plottet: 2020-01-19, 16:03:51 - XREF = Kartgrunnlag_sosl_import - RASTER = LOGO-FISKECAMP-SORT.PNG

Arealformål:
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)
 FB1-3 Fritidsbebyggelse, frittliggende (1121)
 UH1-7 Utleiehytter (1171)
 H1 Hotell/overnatting (1320)
 RE1 Andre typer bebyggelse, VA og renovasjon (1540, 1542)
 SB1 Småbåthavn (6230)
SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr. 2)
 VEG1 Veg (2010)
 P1 Parkeringsplasser (2082)
GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 nr. 3)
 FRI1-3 Friområde (3040)
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12-5 nr. 6)
 SJØ1-3 Naturområde i sjø og vassdrag (6610)

JURIDISKE TEKSTER, FLATE-, LINJE- OG PUNKTSYMBOLER
 (JF. REGULERINGSBESTEMMELSENE)
 — Planens begrensningsgrense
 — Formåtsgrense
 — Grense for sikringssoner/faresone
 - - - Byggegrense
 - - - Hensynssone, bevaring
 - - - Regulert senterlinje
 - - - Regulert parkeringsfelt

REG. EIERFORM (PBL §12-7 nr. 14)
 o_ offentlig arealformål
 f_ felles arealformål

Planområde
 A = 29,5 daa

Basiskart er tegnet ut med gråfarge

Koordinatsystem: UTM 15 / Euref 89
 Geodetisk høydegrunnlag: NN2000
 Siste utfaksdato basiskart: 2020-01-09
 Ekvivalens: 1m
 Kartmålestokk: 1:500

HAMARØY FISKECAMPING AS
 Vestfjordgata sør
 Med tilhørende bestemmelser

Planoppstart kunngjort	27-10-2019		
1. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn, fra - til			
2. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak			
Planvedtak kunngjort			
HAMARØY KOMMUNE Marie Hamsuns vei 3 8294 Hamarøy	Forslagstiller:	Utarbeidet av: Petter Christensen	Saksbehandler: Kristian Haaland Siste revisjonsdato 18.01.2020