

# Referat fra oppstartsmøte - Reguleringsplan Losheim Lodge, Fyrvika, Tranøy

2. mars 2021

Til stede: Tietse Stelma (forslagsstiller), Marte Lyngaas og Anita Valrygg (Valrygg Studio), Ina Bakka Sem-Olsen (Opus Bergen). Hamarøy kommune: Per Elling Braseth-Ellingsen, Eivin Winsvold (referent)

Sted: Teams (Australia/Norge/Danmark)

## Referat fra møtet

### Presentasjon av skisseprosjekt

Ina (Opus Bergen) la fram skisseprosjekt for Losheim Lodge. Skisser er vedlagt.

Planen for Losheim Lodge / Fyrvika er ett større hotell (lodge) og flere små hytter. Hotellet skal sprenges inn i en knaus i landskapet og være lite prangende.

Planinitiativ er sendt inn. Oppstartsmøte gjennomføres på bakgrunn av planinitiativet. Kunngjøring av planoppstart gjøres når de ser hvilken holdning kommunen har, og hvilken prosess det blir.

Spørsmål fra Opus: Kan planprosessen gjøres som endring av plan (Regulering for Fyrvika fra 2015), eller krever kommunen ny reguleringsplan? Hvilke konsekvensutredninger krever kommunen? Opus mener det ikke kreves KU, kan gå som vanlig plan, evt med utvidede rapporter.

### Presentasjon av master plan for Losheim Lodge

Marte Lyngaas (Valrygg studio) la fram Losheim Lodge masterplan.

Hotellet graves ned i terrenget. Vendes mot nord og fyret. Øvrige bygninger vendes mot syd. Det anlegges en «loop» – en gangsti – rundt området. Loopen forbinder lodgen med de små hyttene.

Utbygger ønsker å basere seg på lokale ressurser og leverandører.

Spørsmål fra forslagsstiller: Friområde ved siden av fyret – hva er intensjonen med området i kommuneplanen?

Spørsmålet svares ut nedenfor. [Egen reguleringsplan for området er tilgjengelig på kommunekart.com.](http://egen.reguleringsplan.for.omradet.er.tilgjengelig.paa.kommunekart.com)

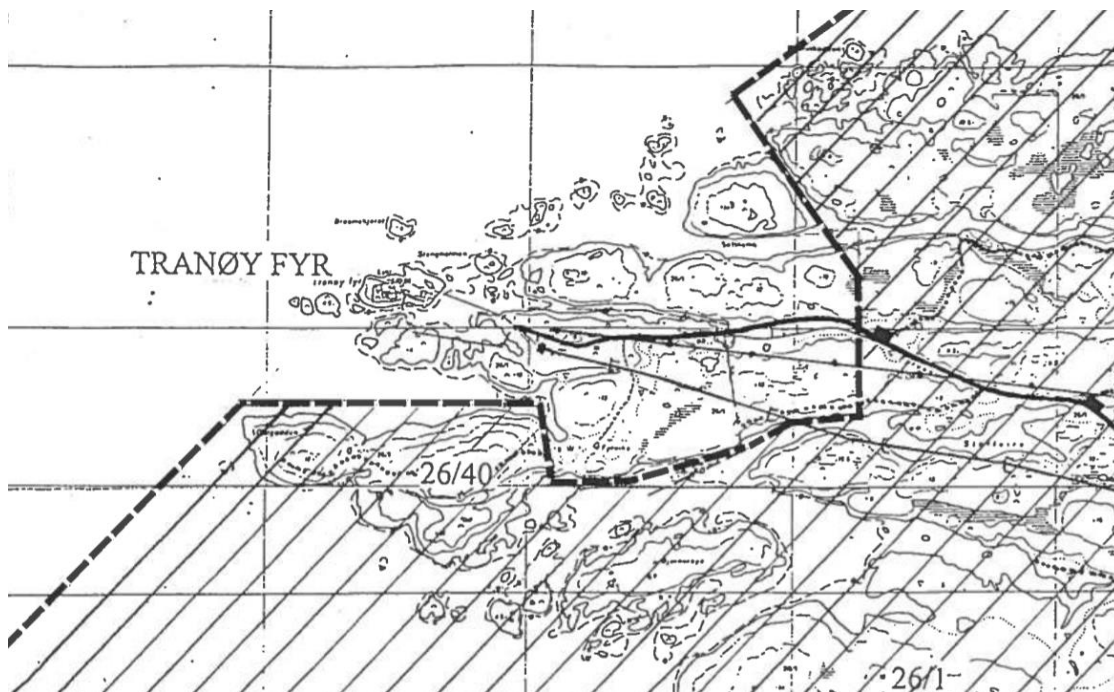
### Føringer fra kommunens side

Denne delen av referatet er basert på diskusjonen på oppstartsmøte, men inneholder også noe tilleggsinformasjon som har blitt hentet inn i etterkant av møtet.

**Positiv grunnholdning:** Kommunen har en positiv grunnholdning til planinitiativet. Planforslaget kan vise seg å bli en forbedring for kommunen sammenliknet med eksisterende reguleringsplan for Fyrvika fra 2015. Kommunen har imidlertid en del bemerkninger og ønsker som det bør tas hensyn til i det videre arbeidet. Blant annet er det viktig for kommunen at området framstår som offentlig tilgjengelig, og det er viktig å ta hensyn til natur, friluftsliv, reindrift og det fredede fyrmiljøet på Tranøy fyr. Mer konkrete føringer følger nedenfor.

**Allemannsretten – tilgang for tur.** Prosjektet bør ikke virke privatiserende. Kommunen anser at planen om et hotell som midtpunkt for prosjektet kan virke positivt for muligheten til allment friluftsliv. Et hotell med restaurant er i prinsippet mer åpent for publikum og forbi passerende enn det et privat hyttefelt er. Disse delene av planen er altså mer positive for muligheten til fri ferdsel enn det tidligere regulerte hyttefeltet, som ville framstått mer som privat område.

**Regulert friområde:** Kommunen vil foretrekke at planområdet holdes utenfor området avsatt til friområde i Regulering for område vest for Fv.665 og nord for Skogvoll/Hellevika fra 2004. Se kart nedenfor. I den grad planområdet strekker seg inn i området vist nedenfor, og erstatter nåværende plan, bør det avsettes til samme arealformål (friområde), og tekniske inngrep bør da begrense seg til f.eks. turvei, benker, gapahuk og evt. kunstinstallasjoner.



**Utleiehyttene bør samles på mindre område:** Kommunen anser at de spredte hyttene med fordel kunne vært samlet mer slik at de beslaglegger et mindre område. Dette ville også redusert behovet for teknisk infrastruktur som vei, vann, avløp og strøm i hyttefeltet. Avstanden til hyttene kunne med fordel vært redusert fra 100-200 meter, som i forslaget, til mindre enn 50 meter. I Manshausen på Steigen ligger landskapstilpassede hytter med bare 10-20 meter avstand, men de oppleves likevel private og usjenerte ved at de vinkles mot ulike retninger og plasseres gunstig i terrenget. Kommunen er skeptisk til de to hyttene omtalt som Skrenten og På øya. Disse ligger utenfor «hovedloopen», altså rundløypa, og ligger innenfor området avsatt til friområde i Regulering for område vest for Fv.665 og nord for Skogvoll/Hellevika fra 2004. Rent konkret foreslår kommunen at de planlagte hyttene Skrenten og På øya flyttes i retning øst, og plasseres i hovedloopen nærmere hyttene På fjellkanten og I sprekk.

**Reindrift.** Fyrvika og Tranøy er et viktig vinterbeite for reindriften. Det må opprettes dialog med reinbeitedistriktet og Statsforvalteren om dette på et tidlig tidspunkt. Merk at faktisk, nåværende bruk ikke er det viktigste hensynet, men muligheten for framtidig reindrift. Nibios Kilden gir en god oversikt over flyttlei, oppsamlingsplass og årstidsbeite.

**Miljø:** Fyrvika er et unikt natur- og friluftsområde med få tekniske inngrep. Det er viktig for kommunen at det tas hensyn til miljø.

**Fredet fyrmiljø:** Området ved Tranøy fyr samt gangveien er båndlagt etter lov om kulturminner. Siktlinjer fra Tranøy fyr og gangveien bør bevares.

**Vei:** Atkomstveien til Tranøy fyr er kommunal grusvei. Dersom veien må utbedres som følge av tiltaket, kan det være aktuelt å stille dette som rekkefølgekrav i prosjektet. Det kan være aktuelt å legge vann og avløp i veien. Kommunen gjør oppmerksom på at veien på et lavt punkt rett øst for avkjøring til Fyrvika er utsatt for stormflo. Veisystemet fra og med avkjørsel til fyrvika vil være privat. Det bør imidlertid være helt åpent for umotorisert ferdsel. Skal det være kjørbare veier ut til hyttene?

**Vann og avløp.** Punktet om vann og avløp er sjekket ut med VA-sjef i kommunen i etterkant av møtet.

**Vann:** Nærmeste tilkoblingspunkt er trolig ved kum nær Regina spa, nord i Tranøy tettsted. En mulighet er da å legge ny ledning i havet derfra. Dette er trolig enklere enn nedgraving i vei eller liknende. Vannkilde for Tranøy er Trollvann, nær Helland, men vannledning derfra går i havet øst for Tranøy, Steinsosen, og tilkobling ved Tranøy tettsted er trolig mest hensiktsmessig. Tranøy fyr har kommunal vannforsyning via sjøledning, men de har ikke mer vann enn de trenger selv i sin ledning.

**Avløp:** Utbygger må søke om utslippstillatelse. Det må utarbeides en plan for avløp ifm. byggesaken. Minirensanlegg vil være aktuelt. Nærmeste kommunale tilknytningspunkt for avløp er i Tranøy tettsted, og det vil trolig være dyrt å legge avløpsledning helt dit.

**Dispensasjoner:** Det vil være behov for dispensasjoner fra Plan- og bygningslovens § 1-8 *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*, og § 11-7, 5. ledd, *Landbruks-, natur- og friluftsførmål samt reindrift*.

**Mer om regulert friområde:** Området rundt Tranøy fyr og i retning fylkesveien er regulert i egen plan, Regulering for område vest for Fv.665 og nord for Skogvoll/Hellevika kfra 2004. I bestemmelsene står det: *Spesialområde/friluftsområde: Innenfor området skal det kun være tillatt å sette i verk tiltak/inngrep som har til hensikt å fremme områdets verdi som naturområde, og bruken av området som friluftsf- og rekreasjonsområde*. Plankart og bestemmelser er tilgjengelig i [kommunekart.com](http://kommunekart.com).