



Planinitiativ for detaljregulering av Geitøya G/Bnr 110/1,2 og 4 Atlanterhavsveien

På vegne av forslagsstiller Classic Norway Hotels er Reiulf Ramstad Arkitekter AS engasjert som fagkyndig for å utarbeide en detaljplan i henhold til "Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven". Herved oversendes planinitiativ i samsvar med krav i §1.

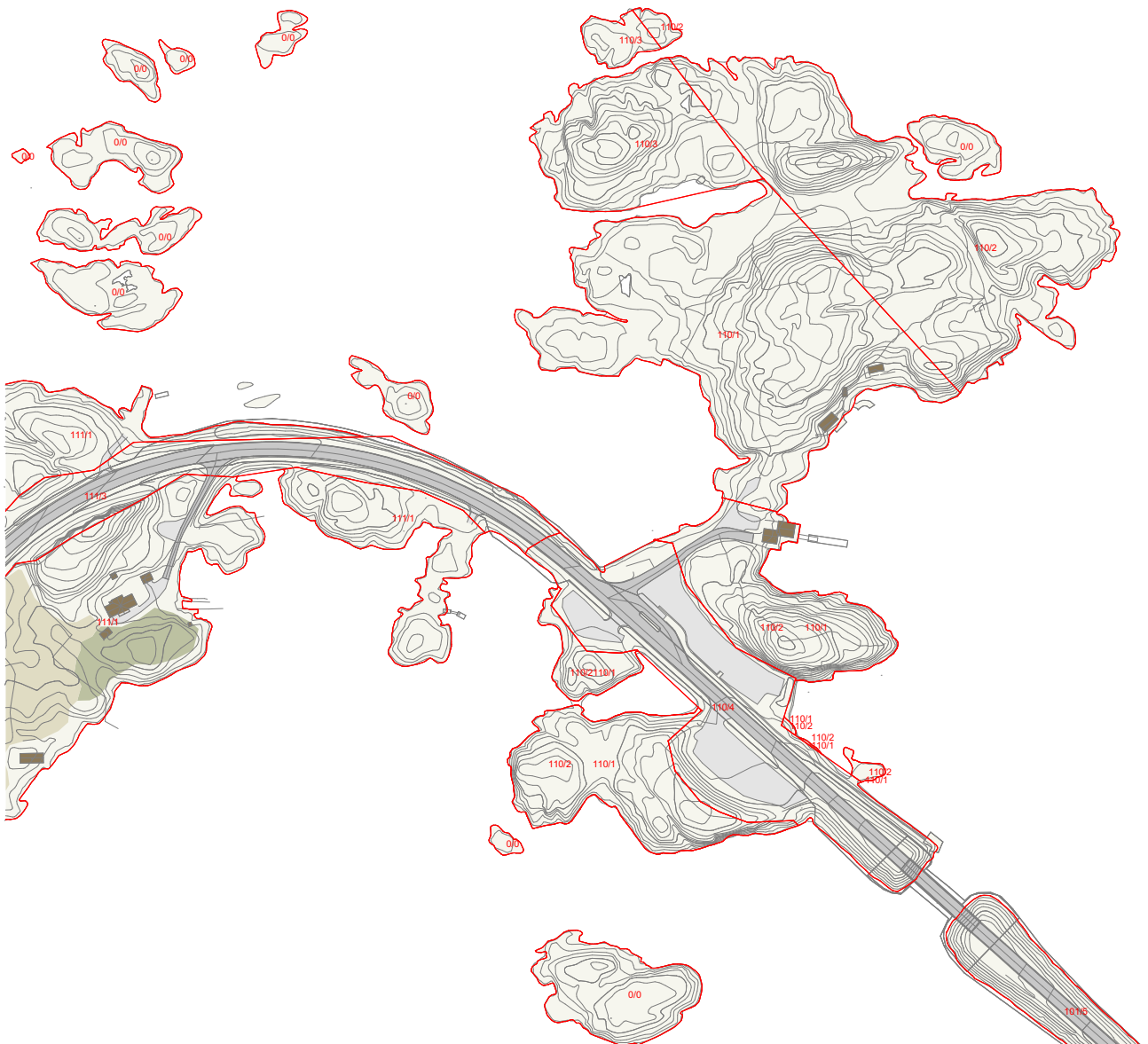
a) Formålet med planen

Bestemmelser i kommunedelplanen for Atlanterhavsveien er knyttet til øyer. For Geitøya (eiendommer 110/1 - 4) gjelder følgende: «Det skal utarbeides reguleringsplan med formål å regulere offentlig trafikk og sikre landanlegget til "Håholmen Havstuer". Annet landareal skal reguleres til spesialområde/friluftsføremål. Sjøarealet skal reguleres til friluftsområde i sjø».

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utvikling av eiendommen gjennom en helhetlig plan. Forslagstiller ønsker utvikle nye overnattings- og opplevelsesfasiliteter, som et supplement til Håholmen. Dette vil muliggjøre helårs drift av anlegget og et oppgradert landfast punkt.

Det vil legges til rette for at planområdet kan utvikle seg som et flerfunksjonelt område innenfor reiselivs- og kulturbaserte næringer. Dette er formål som ikke kommer i konflikt med kulturminner, men som styrker vern gjennom bruk.

Figur 1: Utsnitt av plankart med eiendomsgrenser

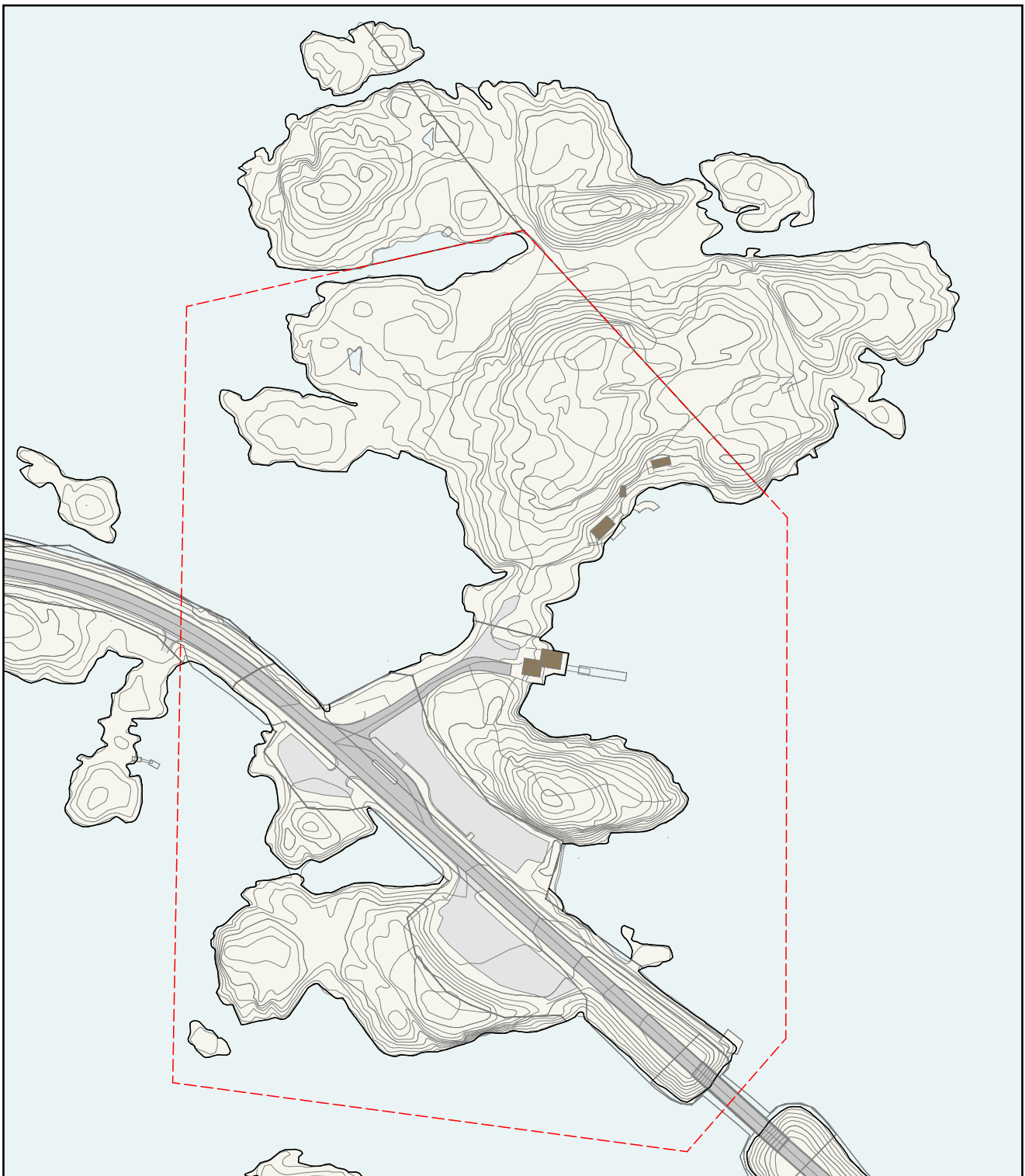


b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planavgrensningen omfatter en del av området rundt Geitøya som det er krav til reguleringsplan i plankart tilhørende gjeldende kommunedelplan Atlanterhavsveien. Planområdet omfatter i hovedsak forslagsstillers eiendom (110/1) hvor tiltak om ny og endret bebyggelse foreslås, samt ikke tinglyst offentlig veigrunn (110/4). Naboieendommer på nordlig del av øya er ikke medtatt, men har tinglyst adkomstrett og skylddeling som vil opprettholdes. Planområdets areal omfatter 85.558 m² eller omtrent 85 ½ dekar.

Geitøya er plassert langs Atlanterhavsveien i Averøy kommune. De eksisterende bygninger på eiendommen blir i dag brukt som den landbaserte delen av anlegget på Håholmen. I tillegg ligger det en fritidsbolig innenfor planområdet, og det er arealer avsatt til parkering og annet offentlig trafikkareal i forbindelse med Atlanterhavsveien. Det vurderes for øvrig at planarbeidet vil få liten konsekvens utenfor planområdet.

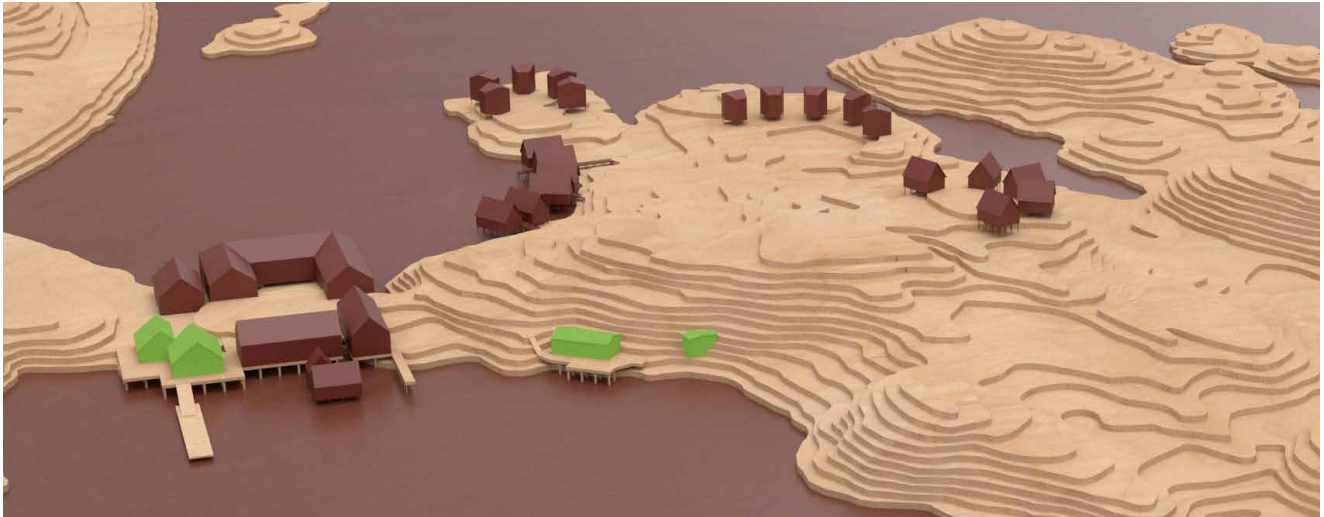
Figur 2: Foreslått planområde



c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Eksisterende bygg på eiendommen(e) vil istandssettes med nødvendige ombygninger, innvendig og i fasadeutforming, for nye funksjoner. I tillegg planlegges det ny bebyggelse som hensyntar og bygger videre på Håholmens tradisjonelle uttrykk, både i et rikt formspråk og med variert materialitet og fargebruk. Prosjektet vil således styrke stedets karakteristiske bygningsmiljø. Øvrig ny bebyggelse er tenkt som spredte klynger med småskalerte hytter som plasseres skånsomt i terrenget. Materialitet og form vil bygge på stedets lynne og historiske karakter, med utstrakt bruk av tre og naturlige materialer.

Figur 3: Eksisterende bygg (grønn) i situasjonen, sett fra øst.



d) Utbygningsvolum og byggehøyder

Eksisterende bebyggelse (figur 4) består av tre bygningsgrupper med en etasjer bygg. Bebyggelse på kaien representerer landfeste til anlegget på Håholmen og blir i dag benyttet i hovedsak som lager og oppbevaring. Bygningen er tenkt istandsatt mens formålet fortsatt er tenkt som støttefunksjoner til Håholmen, men også til det nye anlegget. Eksisterende fritidseiendom er ikke tenkt formålsendret i reguleringen.

Figur 4: Konseptuell illustrasjon av de ulike bygningskarakterer/ hyttene



Ny bebyggelse søker å videreføre karakteren i bygningsmiljøet fra Håholmen. Nybygg vil i stor grad tilpasses disse historiske referanser i form og plassering, men utføres i samtidens materialitet, detaljering og dagens tekniske forskriftskrav.

De sentrale hovedbygningene vil bestå av flere bygninger tenkt over 1, 1½ og 2 etasjer plassert som et tun prinsipp, delvis ut i vannet og som omkranser det sentrale plassrom i le og ly for været. Innvendig gulv er tenkt plassert på kote +3m og vil tilrettelegges for universell tilgjengelighet.

Prosjektet vil foreslå ny bebyggelse som legger til grunn en utnyttelsesgrad i planområdet med en BYA på om lag 3% (dette innebærer ikke parkeringsanlegg) med sammensatte volumer og byggehøyder som harmonerer med øvrig bygningsmiljø og anleggets historiske karakter.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Forslagsstiller ønsker å etablere en reiselivs- og kulturbasert næring med eksklusive overnattings- og opplevelsesfasiliteter. Intensjonen er å utvikle et helhetlig anlegg og supplement til Håholmen. Det nye prosjektet vil muliggjøre helårs drift og et oppgradert landfast punkt for destinasjon Håholmen. Det nye hotellet vil inneholde om lag 40 rom, driftsfunksjoner, administrasjon, restaurant, kjøkken og øvrige nødvendige støttefunksjoner til hele anlegget.

Innenfor planområdet vurderes det også mer utadrettede småskala funksjoner og aktivitetshus.

Prosjektet vil således aktivisere en del av Atlanterhavsveien som har behov for oppgradering, trafiksikring og som landfast forbindelse til det historiske anlegget på Håholem og Korsholmen.

Planarbeidet vil legge til rette for at stedet skal bevares og videreutvikles på grunnlag av de etablerte historiske og miljømessige verdier med en innovativ og fremtidsrettet miljøprofil. Det varierte bygningsmiljøet med blanding av store og små bygg gir et mangfold og en skånsom fortetning som sikrer at stedets karakter blir ivaretatt på en god måte.

Figur 5: Foreløpig skisse av ny og eksisterende bebyggelse, sett fra sør.



f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planområdet er del av registrert kulturlandskap "Hustadvika-Atlanterhavsveien". Den spektakulære Atlanterhavsveien har fredet status som et eksempel norsk veikunst, med Geitøybrua i sørlig del av planområdet som et registrert teknisk/industrielt kulturminne.

Med veiens fredningsstatus og prosjektets umiddelbare nærhet til denne – vil det være viktig at ny utbygning ikke fremstår som fremmedgjort og ruvende i sin kontekst, men hensyntar den vakre naturen og dens unike karakter. Her søker prosjektet gjennom en skånsom fortetning å tilpasse ny bygningsmasse med landskapet og områdets historiske bygningsmiljø. Dette gjennom utstrakt bruk av naturlige materialer og en nedskalert og oppdelt bygningsstruktur. All ny bebyggelse vil bygge på fundamenteringsprinsipper som unngår sprengning og utgraving av masser. Dette gjelder også all teknisk infrastruktur og ny gangsti på øyen.

Figur 6: Utsnitt fra Miljødirektoratets Naturbase-kart, med omtrentlig planavgrønsning og tegnforklaring



Innenfor planområdet er det også oppført tre ruiner av bygninger fra før 1900 i SEFRAK-registeret. Ingen av overnevnte registreringer vil bli direkte berørt av prosjektet, da disse ligger geografisk i god avstand til foreslåtte tiltak.

Av naturverdier innenfor og i umiddelbar nærhet til planområdet er det iht Miljødirektoratets Naturbase-kart følgende registreringer:

- Geologisk arv: Spesielt godt utsiktpunkt over strandflaten som synes som små holmer og skjær i havflaten.
- Marine naturtyper: større tareskogforekomster i bukt på vestsiden av Geitøya.
- Lokalt viktig gytefelt for torsk
- Arter av særlig stor forvaltningsinteresse: observasjon av krykkje (sterkt truet) og tyvjo (sårbar) nær eksisterende bebyggelse, samt en rekke andre arter (kongeørn, havelle, svartand, alke, vipe, makrellterne, gulneblom, hettemåke, storspove, lomvi, sjørorre, dvergdykker, ærfugl og fiskemåke) på sørlig odde.

g) Forhold til gjeldende kommunedelplan og retningslinjer, samt pågående planverk

Planområdet/ Geitøya har bestemmelser fra kommunedelplan for Atlanterhavsveien (revidert 2005).

I kommunedelplanen er det angitt særskilt for Geitøya: «Det skal utarbeides reguleringsplan med formål å regulere offentlig trafikk og sikre landanlegget til Håholmen Havstuer». Annet landareal skal reguleres til spesialområde/friluftsmål. Sjøarealet skal reguleres til friluftsområde i sjø.»

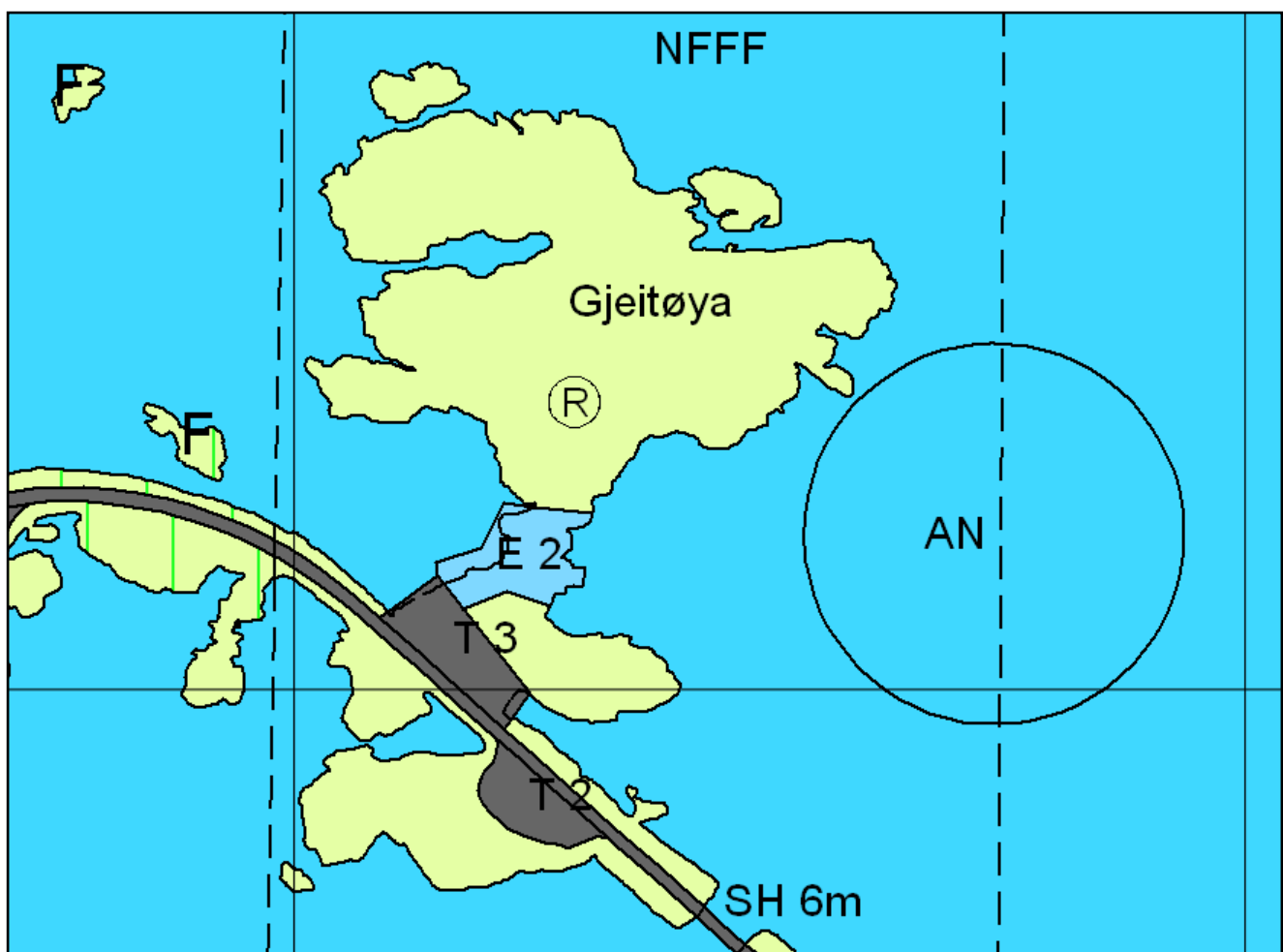
I gjeldende Kommunedelplan (se figur 6) er det innenfor planområdet (felt E2) angitt som: Erverv (forretning/ overnatting/spisested). Det er ikke definert noen øvrige bestemmelser for dette området. I tilknytning til Atlanterhavsveien er det angitt offentlig trafikkareal (felt T2 og T3), som skal kunne nyttes til offentlig parkering, rasteplass for allmennheten, samt til nødvendige anlegg som hører med disse offentlige funksjonene. Øvrige arealer er beskrevet som Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område).

Det er vår tolkning at det overordnet plan åpner for den type virksomhet som forslagsstiller ønsker å utvikle. I detaljreguleringen vil planområdet spesifiseres med nærmere arealformål, som for eksempel hotell/ overnatting/utleiehytter, bevertning, havn/småbåthavn, parkering, vei, friluftsmål, turvei, friluftsområde i sjø og vassdrag, etc. Utnyttelse, byggegrenser og byggehøyder fremkommer ikke av gjeldene regulering eller retningslinjer, og vil bli foreslått i detaljreguleringen.

For eiendommen med G/Bnr 110/ 4 (RV64/ Atlanterhavsveien) vil det være behov for tett dialog med grunneier knyttet til Atlanterhavsveiens fredning og for å sikre den trafikale sikkerheten.

Planområdet tilgrenses mot hav med formål "NFFF område for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske", samt "AN - Ankringsplass" mot øst.

Figur 7: Utsnitt av plankart del med arealformål for planområdet og tilgrensende områder.



h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Ettersom planområdet inkluderer deler av Atlanterhavsveien med sin nasjonale fredningsstatus og eiendommer eies av Statens vegvesen / Fylket er disse å anse som vesentlige interesser som berøres innenfor planens avgrensning. Offentlighetens "fri ferdsel" til Geitøya er også av betydning å sikre og således en vesentlig interesse som skal ivaretas.

Foruten det nevnt over, samt kulturmiljøhensyn nevnt tidligere, er det så langt forslagstiller kjenner til, ikke andre vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

Det vil vurderes om tiltaket vil medføre vesentlig trafikkøkning slik at det vil ha en innvirkning på kapasiteten langs veien, spesielt med tanke på av- og på-kjøring til RV64. Dette utredes nærmere i planarbeidet.

i) Samfunnssikkerhet

En risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) vil utarbeides som del av planarbeidet. Stormflo og bølgepåkjenning blir viktige temaer, samt forholdet til kulturmiljø og trafikale forhold.

Det vil utarbeides en tilstandsrapport med vurdering av fremtidig ytre påvirkning fra sjø, særskilt for den bygningsmassen mest utsatt for bølgepåkjenning. Dagens bygningsmasse på kaia antas å ligge på ca. kote +2,5 og ser med første øyekast ikke å bære særlig preg av forvitring som følge av overskylling inn på området under stormflo. Prosjektet foreslår tentativt å heve gulvhøyden på de nye byggene så ingen av disse plasseres lavere enn kt +3 for å sikre, samt hindre skade på bygninger. Dette vil imidlertid en fremtidig rapport kunne belyse mer detaljert.

Det er markert moderat til lav aktsomhetsnivå for radonforekomst innenfor planområdet.

j) Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Planoppstart bør varsles relevante offentlige organer som: ulike kommunale etater i Averøy og Hustadvika kommune, Fylkeskommunen, Statsforvalteren og Statens vegvesen. I tillegg kan det være relevant med fagmyndigheter med innsigelseskompetanse som Kystverket og Riksantikvaren.

Nabo- og gjenboereiendommer til planområdet skal også varsles.

Figur 8: Illustrasjon fra en av hyttene med utsikt ut i havet, slik det kan bli i fremtiden



k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte parter

Forslagsstiller vil tilrettelegge for medvirkning i planarbeidet slik at alle som blir berørt får mulighet til å uttale seg. I hovedsak utføres dette gjennom bestemmelsene i plan- og bygningsloven, som beskrevet under.

Varsel og kunngjøring av planoppstart gir berørte anledning til å gi innspill i starten av planarbeidet. Innspillene gjennomgås og besvares av forslagsstiller, eventuelt opprettes dialog for å identifisere gode løsninger. Deretter utarbeides planforslaget av forslagsstillers fagkyndige, og det sendes inn til behandling i kommunen.

Ved vedtak om offentlig ettersyn sendes planforslaget ut på høring, samt blir kunngjort i lokal avis og nettside. Dette gir ny anledning til å gi innspill og merknader, som blir gjennomgått av kommunens fagavdeling og forslagsstillers plankonsulent. Eventuelt revidert planforslag framlegges til sluttbehandling i kommunestyret.

Dersom forslaget blir vedtatt, blir direkte berørte underrettet særskilt ved brev og det gis opplysninger om klageadgangen og frist for klage. Vedtaket blir også kunngjort i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og gjort tilgjengelig på kommunens nettsteder.

l) Vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (2017) §8 skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I og II konsekvensutredes, sistnevnte hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Planen legger til rette for en utvikling av overnattingsfasiliteter som er relevant for vedlegg II punkt 12c) "Turisme og Fritid: Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging". Planer som tilrettelegger for tiltak fra vedlegg II skal utredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10.

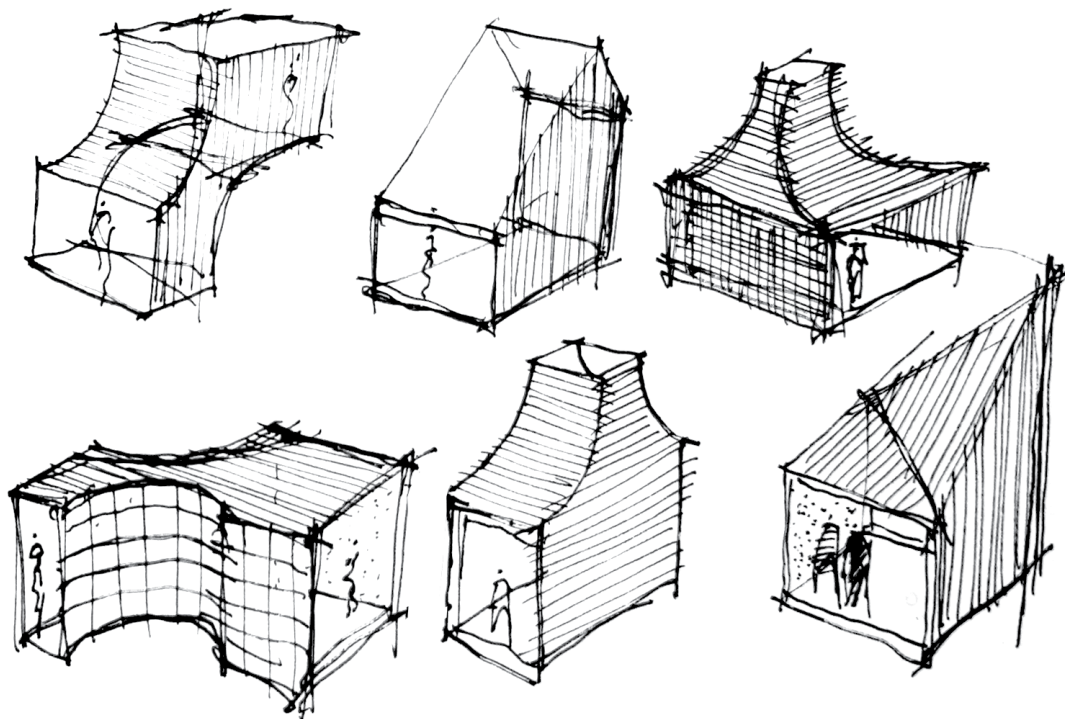
Tiltakene som foreslås er en videreutvikling av eksisterende anlegg som inngår i felt E2 med definert arealbruk i kommunedelplanen til "Erverv (forretning/overnatting/spisested)". Planen legger også til rette for mindre tiltak med klynger av småskalerte hytter i nordre del av planområdet, som avviker fra overordnet plan.

Tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene kan medføre eller komme i konflikt med:	Vår vurdering:
a. verneområder, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	Ikke relevant iht Naturbase
b. truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	Tidligere registreringer av rødlistede arter. Viktig friluftsområde.
c. statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser, rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer.	Ikke i konflikt med.
d. større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	Medfører omdisponering av LNF-område, ikke jordvern
e. økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	Mulig økt belastning, men "god" tilstand iht VannNett
f. konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	Ikke relevant / vesentlig
g. vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Ikke relevant / vesentlig
h. risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.	Utsatt for stormflo, vind og bølgepåkjenning, ikke skred.

Vår samlede vurdering er at det utløses krav til konsekvensutredning etter §8. Det kreves ikke å utarbeide planprogram. Omfanget av utredningen tilpasses tema som er relevant for beslutninger i plansaken.

Figur 9: Konseptuell illustrasjon fra hovedplassrommet/ Adkomstplassen





Reiulf Ramstad Arkitekter - NO
Josefines gate 7
0351 Oslo
Norway

Reiulf Ramstad Arkitekter - AA
Klosterport 4X, 2. sal
8000 Aarhus C
Denmark

Reiulf Ramstad Arkitekter - CPH
Gammel Kongevej 131B
1820 Frederiksberg
Denmark

T NO +47 22 80 84 80
DK +45 20 76 70 11
M firma@rra.no
W reiulfamstadarkitekter.com