TRÆNA KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNISKE TJENESTER

DETALJREGULERING FOR ISHUSVIKA BOLIGPROSJEKT

Gnr./bnr. del av 1/366 m.fl.
Arealplan-ID: 2025004

Detaljregulering
Planbeskrivelse
09.04.2026

LandArk as
landskapsarkitekter mnla
www.landark.no

Navn på plan/tiltak: Detaljregulering for Ishusvika boligprosjekt	
Kommune: Træna kommune	Forslagsstiller: Træna kommunes boliggruppe Kontaktperson: Trond Vegard Sletten Tlf: E-post: trond.vegard.sletten@trana.kommune.no
Stedsnavn: Træna, Husøya, Ishusvika	Utreder: LandArk as Åsfrid Fagervik, overlandskapsarkitekt mnla Tlf: 92 62 25 56 E-post: fagervik@landark.no
Gårds- og bruksnr: Gnr./bnr. 1/154, 1/157, 1/165, 1/172, 1/175, 1/195, 1/208, 1/287, 1/302, 1/306, 1/312, 1/364, 1/365, 1/366, 1/368, 1/407, 1/408, 1/434, 1/479	Saksbehandler: Træna kommune v/Ida Granmo
Oppstartsmøte: 11.06.2025	
Start kommunal saksbehandling:	Vedtaksdato:

Innhold

1. Innledende del 5
   1.1 Målsetting med planen/tiltaket 5
   1.2 Planstatus 5
      1.2.1 Regionale føringer 5
      1.2.2 Kommunale føringer 5
      1.2.3 Føringer for tiltakstypen 7
      1.2.4 Økonomiske eller administrative virkninger 7
      1.2.5 Vurdering i forhold til forskrift om konsekvensutredning 7
      1.2.6 Vurdering i forhold til Naturmangfoldloven (§§8-12) 8
2. Planforslaget 9
   2.1 Lokalisering og avgrensning 9
      2.1.1 Planområdet 9
      2.1.2 Beskrivelse av tiltaket 10
      2.1.3 Formål i planforslaget og tilhørende størrelser 11
      2.1.4 Grad av utnytting 11
      2.1.5 Eiendomsforhold 11
3. Planprosess 12
   3.1 Om planprosessen 12
      3.1.1 Sakshistorikk 12
      3.1.2 Tidsplan 12
      3.1.3 Medvirkning 12
4. Forhåndsuttalelser 13
   4.1 Merknader til forhåndsuttalelser 13
      4.1.1 Nordland fylkeskommune, brev datert 01.07.2025 13
      4.1.2 Mattilsynet, brev datert 25.07.2025 13
      4.1.3 NVE, brev datert 31.07.2025 13
      4.1.4 Statsforvalteren i Nordland, brev datert 31.07.2025 14
      4.1.5 Jan Agnar Willumsen og Christina Olsen, brev datert 04.08.2025 14
5. Tematisk kartlegging 15
   5.1 Miljø 15
      5.1.1 Kulturmiljø og kulturminner 15
      5.1.2 Landskap 15
      5.1.3 Grunnforhold 18
      5.1.4 Naturverdi og biologisk mangfold 21
      5.1.5 Marin naturverdi og biologisk mangfold 22
      5.1.6 Vannmiljø 22
      5.1.7 Forurensning 23
   5.2 Naturressurser 23
      5.2.1 Landbruk, skogbruk 23
      5.2.2 Naturressurser 23
   5.3 Samfunn 24
      5.3.1 Risiko og sårbarhet 24
      5.3.2 Havnivåstigning/stormflo og overvann 24
      5.3.3 Vannforvaltning 27
      5.3.4 Klima, vindforhold og klimatilpasning 27
      5.3.5 Rekreasjon og friluftsliv 28
      5.3.6 Bebyggelse 29
      5.3.7 Næringsliv, sysselsetting, lokale og regionale virkninger 32
      5.3.8 Infrastruktur, transport og trafikksikkerhet 33
      5.3.9 Gang- og sykkelvegnett 34
      5.3.10 Barn og unge 34
      5.3.11 Tilgjengelighet og universell utforming 35
      5.3.12 Bosetting og tettstedsutvikling 35

5.3.13 Lokal overvannsdisponering 35
5.3.14 Energibruk og teknisk forsyning 36
5.3.15 Helse 36
6. Oppsummering 36
7. Alternativer 37
8. Vedlegg 37

1. Innledende del

1.1 Målsetting med planen/tiltaket

Planområdet ligger ved Ishusvika på Husøya i Træna kommune og omfatter gnr./bnr. 1/365, 1/366, 1/479 m.fl. Området omfattes av gjeldende reguleringsplan Ishusvika vest – boligområde, vedtatt i 1987. Gjeldende regulering vurderes som utdatert og gir ikke tilstrekkelig grunnlag for ønsket utbygging eller dagens krav til medvirkning, risiko- og sårbarhetsvurderinger, teknisk infrastruktur og miljøhensyn.

Det foreslås derfor omregulering av området for å legge til rette for etablering av inntil 14 boenheter i form av små boliger i størrelsesorden 50–130 m², organisert som en kombinasjon av private, kommunale og næringslivseide boliger. Planarbeidet skal bidra til en arealeffektiv, miljøtilpasset og sosialt differensiert boligbygging som svar på kommunens behov for flere boliger.

Innenfor planområdet legges det til rette for uteoppholdsarealer, lekeplass, rekreasjonsarealer samt parkeringsløsninger for både bil og sykkel. Planområdet dekker et samlet areal på ca. 8,0 daa, inkludert del av offentlig veg.

1.2 Planstatus

1.2.1 Regionale føringer

Forslaget til detaljregulering har lagt til grunn regionale føringer i planarbeidet. Følgende regionale planer og retningslinjer er lagt til grunn for planarbeidet (listen er ikke uttømmende):

- Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- Regional plan – Klimautfordringene i Nordland
- Regional plan for vannforvaltning i Nordland og Jan Mayen vannregion 2022-2027
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsone langs sjø
- Arealpolitiske retningslinjer for Nordland fylkeskommune

1.2.2 Kommunale føringer

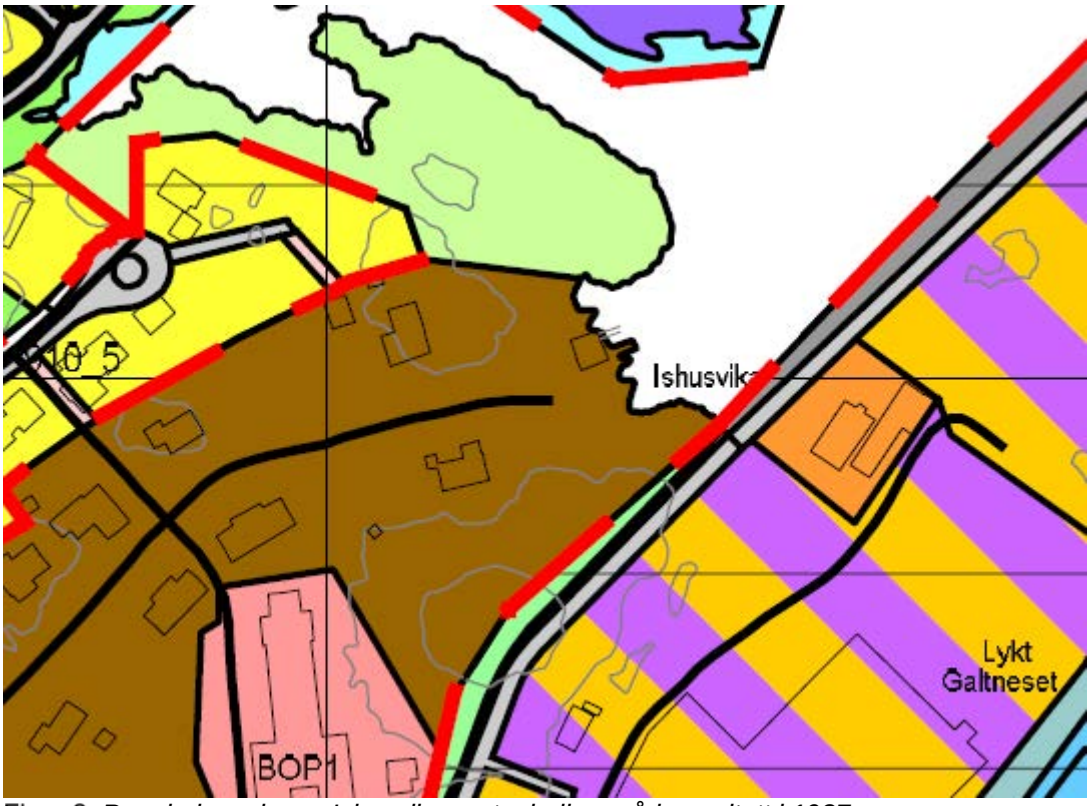
K**ommunale planer som har vært aktuelle for planarbeidet er:**

- Kommuneplanens samfunnsdel for Træna
- Kommuneplanens arealdel for Træna
- Kystplan Helgeland
- Reguleringsplaner

Kommuneplan
Kommuneplan for Træna, 02.01.20, arealplan-ID 201901.
Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål (BS1). I henhold til bestemmelsene tillates fortetting innenfor formålet, og detaljregulering skal avklare arealbruk, bebyggelsesstruktur og tekniske løsninger.

Figur 1. *Utsnitt av den nye kommuneplanen for planområdet til Ishusvika boligprosjekt.*

Reguleringsplan
Planområdet omfattes av reguleringsplanen Ishusvika vest – boligområde, plan-id 198701, vedtatt i 1987.



Figur 2. *Reguleringsplanen Ishusvika vest – boligområde, vedtatt i 1987.*

1.2.3 Føringer for tiltakstypen

Detaljreguleringsplan etter plan- og bygningslovens § 12-3 benyttes i dette tilfellet for å følge opp fastsatt arealbruk i kommuneplanens arealdel. Bygge- og anleggstiltak hjemlet i planen, som ikke settes i gang senest 10 år etter vedtak av planen, kan ikke gjennomføres uten nytt planvedtak, jf. pbl. § 12-4.

Det må avklares med kommunen hvilke tiltak som er søknadspliktige.

1.2.4 Økonomiske eller administrative virkninger

Tiltaket vurderes å medføre noe økte økonomiske og administrative virkninger for kommunen, blant annet knyttet til utbygging og drift av teknisk infrastruktur, samt oppfølging av plan- og byggesaker. Virkningene anses imidlertid ikke større enn det som er normalt ved utvikling og utbygging av nye boligområder.

Tiltaket vurderes derfor å være innenfor kommunens ordinære rammer for ressursbruk og forvaltningsoppgaver.

1.2.5 Vurdering i forhold til forskrift om konsekvensutredning

Træna kommune vurderer at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. Planen gjelder fortetting innenfor et område som allerede er avsatt til

utbyggingsformål, og tiltaket vurderes ikke å få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn som utløser utredningsplikt etter forskriften.

Følgende forhold må vurderes i planarbeidet:

- Planen gjelder fortetting i et område som allerede er avsatt til boligformål.
- Det er ikke identifisert nasjonale eller vesentlige regionale interesser som automatisk utløser KU.
- Planen forholder seg til en eksisterende strandsone, men tiltaket kan ha effekt på landskapsbilde, naturmangfold og allmennhetens tilgang – dette krever særskilt vurdering i planbeskrivelsen og gjennom en ROS-analyse.
- Arealet til konsentrert boligbebyggelse er lite (ca. 2 500 m²) og forventet omfang er 14 små boenheter, noe som taler mot utredningsplikt.

Konklusjon: Planmyndigheten vurderer at tiltaket ikke utløser konsekvensutredningsplikt iht. forskriften, men det skal gjennomføres utredninger innen:

- Risiko og sårbarhet (ROS)
- Landskapsvirkning og strandsone
- Miljøpåvirkning og teknisk infrastruktur
- Medvirkning og nabohensyn

1.2.6 Vurdering i forhold til Naturmangfoldloven (§§8-12)

Det er gjennomført en vurdering av planforslaget i tråd med prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 som del av planarbeidet. Kunnskapsgrunnlaget, jf. § 8, bygger på tilgjengelig informasjon fra offentlige databaser og temakart, herunder Naturbase, Artskart og kommunens kartgrunnlag, samt kjent informasjon om eksisterende arealbruk i området.

Det er ikke registrert prioriterte arter, utvalgte naturtyper, truede arter eller andre særskilte naturverdier innenfor planområdet. Området framstår i hovedsak som et allerede påvirket areal med eksisterende tekniske inngrep og tilrettelegging, og planforslaget innebærer i hovedsak videreføring av arealbruk innenfor et område med begrensede naturverdier.

Etter føre-var-prinsippet i § 9 vurderes kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig for den aktuelle plansaken. Det foreligger ikke forhold som tilsier særskilt risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, og det anses derfor ikke nødvendig med ytterligere naturfaglige undersøkelser på nåværende plannivå.

Samlet belastning på økosystemet, jf. § 10, vurderes som begrenset. Planforslaget medfører ikke inngrep av et omfang som vesentlig endrer eksisterende naturtilstand eller påvirker registrerte naturverdier, økologiske funksjoner eller landskapsmessige sammenhenger i nærområdet. Det legges samtidig til grunn at tiltak gjennomføres slik at belastningen på strandsone og sjønære arealer holdes lav.

I tråd med § 11 skal eventuelle kostnader ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver, og det forutsettes at nødvendige avbøtende tiltak gjennomføres dersom det under detaljprosjektering eller utførelse avdekkes forhold som kan påvirke naturmiljøet.

Etter § 12 skal det benyttes driftsmetoder, tekniske løsninger og gjennomføringsformer som gir best mulig resultat ut fra hensynet til naturmiljøet. Eventuelle tiltak nær sjø eller i terreng med avrenning

mot sjø skal derfor utføres på en måte som begrenser partikkelspredning, avrenning og annen negativ påvirkning på omkringliggende naturmiljø.

Samlet vurderes planforslaget ikke å medføre vesentlig negativ påvirkning på naturmangfoldet.

2. Planforslaget

2.1 Lokalisering og avgrensning

2.1.1 Planområdet

Planområdet ligger sentrumsnært på Husøya i Træna kommune. Området består delvis av naturlandskap og delvis av arealer som allerede er bebygd med småhusbebyggelse i tråd med gjeldende reguleringsplan. Etter varsel om oppstart er plangrensen justert mindre slik at den sammenfaller med regulert midtlinje for vegen Ishusvika.

Planområdet grenser mot eksisterende bebyggelse i sør og vest, mens det i nord og øst grenser mot utmark og sjø, jf. figur 3 nedenfor.

Figur 3. *Kart som viser planområdet med plangrense, stiplet linje. Arealet er på 8 daa.*

Figur 4. *Flyfoto som viser Husøya og i bakgrunnen øya Sanna med Trænstaven.*

2.1.2 Beskrivelse av tiltaket

Planforslaget legger til rette for etablering av inntil 14 nye boenheter innenfor planområdet, med variasjon i boligtyper som tomannsboliger, firemannsboliger og mindre konsentrert boligbebyggelse. Boligene planlegges med bruksareal i størrelsesorden 50-130 m².

Planen omfatter også nødvendig teknisk infrastruktur og tilrettelegging, herunder:

- Adkomstveg og interne gangforbindelser,
- Tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett,
- Fremføring av strøm og fiber,
- Et renovasjonspunkt, samt
- Tilrettelegging for slukkevann.

Det foreligger gjeldende reguleringsplan for området. I nytt planforslag foreslås grad av utnytting for konsentrert boligbebyggelse økt fra dagens 25 % BYA til 50 % BYA innenfor aktuelle delområder. Øvrige formål videreføres i hovedsak fra gjeldende plan, men planbestemmelsene oppdateres for å tilpasses ønsket bebyggelsesstruktur, utnyttelse og tekniske krav.

Tiltaket vil medføre terrenginngrep i form av mindre skjæringer og fyllinger innenfor byggeområdene. Inngrepene vurderes som moderate og lokale, og knytter seg hovedsakelig til etablering av bygninger, interne veger, parkeringsarealer og uteoppholdsarealer.
Det legges vekt på at bebyggelse og tekniske anlegg skal tilpasses eksisterende terreng slik at området får en helhetlig landskapsmessig utforming. Naturlige terrengformer søkes bevart der dette er mulig, og terrenginngrep begrenses for å redusere visuell påvirkning.

2.1.3 Formål i planforslaget og tilhørende størrelser

Planområdet har et totalt areal på 8,0 daa.
Området er regulert til følgende formål (kart- og planforskriften av 01.07.2025):

1. Bebyggelse og anlegg	
Kode 1111: «Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse»	3,6 daa
Kode 1112: «Boligbebyggelse – konsentrert boligbebyggelse»	2,9 daa
2. Samferdsel og teknisk infrastruktur	
Kode 2011: «Kjøreveg»	0,7 daa
Kode 2019: «Annen veggrunn – grøntareal»	0,5 daa
Kode 2080: «Parkering»	0,3 daa
Hele planområdet sitt samlede areal	**8,0 daa**

2.1.4 Grad av utnytting

Bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) beregnes i henhold til Norsk Standard 3940 og gjeldende bestemmelser i byggteknisk forskrift (TEK17). Parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget der dette følger av forskriften.

Følgende grad av utnytting legges til grunn:

- BF – frittliggende småhusbebyggelse: tillatt bebygd areal %-BYA = 25 %
- BK – konsentrert boligbebyggelse: tillatt bebygd areal %-BYA = 50 %

Fastsettelsen av grad av utnytting skal sikre en arealeffektiv utbygging samtidig som hensynet til bokvalitet, uteoppholdsareal, terrengtilpasning og visuell tilpasning ivaretas.

2.1.5 Eiendomsforhold

Det er følgende gårds- og bruksnummer og eiere innenfor planområdet, oppgitt av Træna kommune:

Gnr./bnr.	
1/302, 1/365, 1/366, 1/479	Træna kommune
1/195, 1/208	Ingebrigtsen Anja E og Ingebrigtsen Per-Arne
1/154, 1/165	Ravatsås Arne
1/157	Hyttan Sverre
1/434 og 1/312	Olsen Christina og Willumsen Jan Agnar
1/364	Sjøset Oddgeir Mikael
1/368, 1/407 og 1/408	Jakobsen Bent-Are B Johnsen Sonja Mari
1/306	Johansen Eva Merete
1/175, 1/287	Antonsen Mona Torgunn
1/172	Johansen Magnus Johan

3. Planprosess

3.1 Om planprosessen

Planprosessen er gjennomført i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser for detaljregulering, jf. plan- og bygningsloven kapittel 12. Arbeidet er gjennomført med varsling av berørte parter og offentlige myndigheter, og med mulighet for medvirkning i tråd med lovens krav.

3.1.1 Sakshistorikk

Træna kommune avholdt oppstartsmøte for planarbeidet 11.06.2025, jf. plan- og bygningsloven § 12-8.

Varsel om oppstart av detaljregulering ble sendt 20.06.2025 til berørte offentlige myndigheter, grunneiere, naboer og andre berørte parter. Samme dag ble oppstart varslet gjennom kunngjøring på Træna kommunes hjemmeside, samt annonse i Helgelands Blad.

Formålet med varslingen var å informere om oppstart av detaljregulering for Ishusvika boligprosjekt og gi berørte parter anledning til å komme med innspill og merknader innen fastsatt frist.

Etter oppstart er planområdet justert noe for å tilpasses regulert midtlinje for vegen Ishusvika og øvrige planfaglige avklaringer som har framkommet under planarbeidet.

3.1.2 Tidsplan

Planforslaget oversendes Træna kommune for førstegangs behandling i april 2026.

Videre behandling følger ordinær prosess etter plan- og bygningsloven med førstegangs behandling, offentlig ettersyn, høring, eventuell bearbeiding av planforslaget og sluttbehandling i kommunestyret.

3.1.3 Medvirkning

Det er lagt vekt på å sikre medvirkning i planprosessen i tråd med plan- og bygningslovens krav og intensjoner. Berørte parter og offentlige myndigheter har fått anledning til å uttale seg gjennom varsel om oppstart av planarbeidet.

Innkomne merknader er vurdert som del av planarbeidet og kommenteres i planbeskrivelsen. Eventuelle innspill som har betydning for planutforming, arealbruk eller planbestemmelser er vurdert og innarbeidet der dette er funnet hensiktsmessig.

4. Forhåndsuttalelser

4.1 Merknader til forhåndsuttalelser

I forbindelse med varsling av oppstart av planarbeidet er det mottatt fem uttalelser med merknader og innspill til planarbeidet. Forhåndsuttalelsene følger som vedlegg til planbeskrivelsen. Innspillene er oppsummert nedenfor og kommentert av forslagsstiller.

4.1.1 Nordland fylkeskommune, brev datert 01.07.2025

Forholdet til regionale interesser
Nordland fylkeskommune viser til at gjeldende regionale planer og føringer, herunder Fylkesplan for Nordland, skal legges til grunn for planarbeidet.

Kulturminnefaglig uttalelse
Det opplyses at planområdet ikke er i konflikt med registrerte automatisk fredete kulturminner, verneverdige kulturmiljø eller nyere tids kulturminner.

Fylkesveg
Fylkeskommunen understreker at trafikksikkerhet og nullvisjonen skal ligge til grunn for planleggingen. Det må legges vekt på trygg og universell tilrettelegging for myke trafikanter, spesielt i områder der sårbare grupper ferdes. Videre vises det til relevante arealpolitiske retningslinjer i fylkesplanen.

Vannforvaltning
Planområdet ligger nær sjøkanten, og berører vannforekomsten 0362000030-2-C Trænfjorden. Fylkeskommunen viser til Regional plan for vannforvaltning i Nordland og Jan Mayen vannregion 2022–2027, samt vannforskriftens §§ 4–7, som definerer miljømål for vannforekomster.
Det påpekes at planarbeidet ikke omtaler vannforvaltningsplanen i sine rammer og føringer, og det bes om at dette tas inn.

Kommentar
Innspillene er vurdert og fulgt opp i planarbeidet. Relevante regionale planer er omtalt i planbeskrivelsen. Trafikkforhold, vannforvaltning og hensynet til myke trafikanter er innarbeidet i planforslaget og tilhørende vurderinger.

4.1.2 Mattilsynet, brev datert 25.07.2025

Mattilsynet krever at det skal sjekkes ut om det er tilstrekkelig kapasitet i vannforsyningen til drikkevann, sanitær- og brannvann. Avløpsløsningen må ikke komme i konflikt med inntaksledningen til sjøvannsanlegget på Galtneset.

Kommentar
Innspillet følges opp gjennom videre teknisk planlegging. Kapasitet på vannforsyning og avløpsforhold vil bli avklart i dialog med kommunen og relevante tekniske instanser.

4.1.3 NVE, brev datert 31.07.2025

NVE gir generelle innspill knyttet til sine ansvarsområder innen arealplanlegging, herunder samfunnssikkerhet, naturfare og klimatilpasning.

Kommentar
Innspillene er lagt til grunn i arbeidet med ROS-analyse og vurdering av klimarelaterte forhold.

4.1.4 Statsforvalteren i Nordland, brev datert 31.07.2025

Statsforvalteren opplyser at det ikke er registrert særskilte natur- eller friluftslivsverdier innenfor eller i nær tilknytning til planområdet. Det understrekes at fortetting skal gjennomføres med høy kvalitet på uteareale ne i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

Videre pekes det på behovet for tydelige byggegrenser mot sjø, konkret begrunnelse for eventuelle avvik fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, samt ivaretakelse av eksisterende strandsone.

Statsforvalteren viser også til krav om ROS-analyse etter plan- og bygningsloven § 4-3, samt føringer i statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Kommentar
Innspillene er vurdert og fulgt opp i planforslaget. Forholdet til byggeforbudet i 100-metersbeltet, landskapsvirkning, strandsone, klimatilpasning og ROS er omtalt særskilt i planbeskrivelsen.

4.1.5 Jan Agnar Willumsen og Christina Olsen, brev datert 04.08.2025

Det uttrykkes bekymring for økt trafikkbelastning og fortetting i området, særlig knyttet til adkomstløsning og trafikksikkerhet. Det anbefales at adkomst til nytt boligområde legges via Ishusvika for å redusere belastning på eksisterende vegnett.

Det vises også til at eksisterende vegforbindelse berører lekeplass og ligger nær skole og barnehage.

Kommentar
Innspillet er vurdert i planarbeidet. Trafikkforhold, adkomst og interne kjøremønstre er gjennomgått som del av planforslaget, og det er lagt vekt på trafikksikkerhet, framkommelighet og hensynet til eksisterende bruk av området.

5. Tematisk kartlegging

5.1 Miljø

5.1.1 Kulturmiljø og kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner, verneverdige kulturmiljø eller nyere tids kulturminner innenfor eller i nær tilknytning til planområdet, jf. tilgjengelige registreringer i Askeladden, Kulturminnesøk og Miljøstatus.

Dersom det under anleggsarbeid eller annen gjennomføring av tiltak framkommer gjenstander, konstruksjoner eller spor som kan være kulturhistorisk interessante, skal arbeidet stanses umiddelbart og kulturminnemyndigheten varsles i samsvar med kulturminneloven § 8 andre ledd.

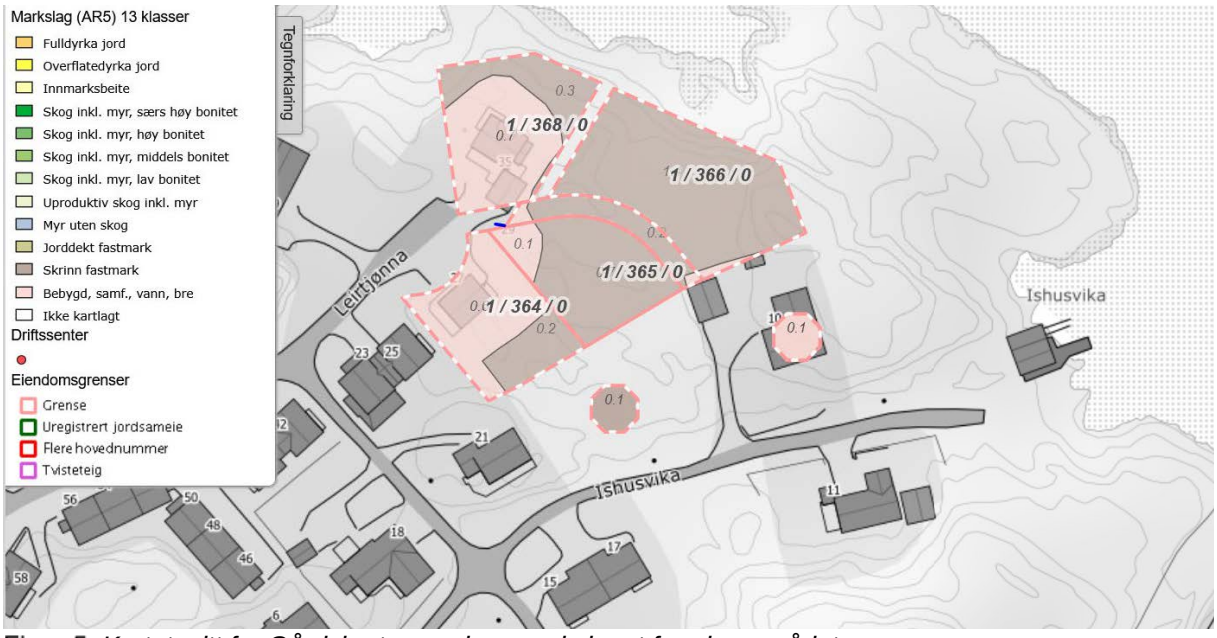
5.1.2 Landskap

Planområdet grenser mot eksisterende boligbebyggelse og naturmark i nord, vegen Leirtjønna og boligbebyggelse i vest, vegen Ishusvika i sør og naturmark mot øst.

Terrenget innenfor planområdet er svakt kupert og ligger mellom kote +4,2 og kote +5,9 moh. Omkringliggende områder mot sør og øst er allerede utbygd eller avsatt til boligformål, og landskapet består av veger, bebyggelse og naturlandskap.

Markslaget innenfor planområdet består hovedsakelig av bebygd areal og skrinn fastmark, jf. kartgrunnlag fra Gårdskart. Landskapstypen klassifiseres som kystslettelandskap på store øyer.

Vegetasjon og jorddekke er delvis fjernet innenfor området som foreslås regulert til konsentrert boligbebyggelse.



Figur 5. *Kartutsnitt fra Gårdskart som viser markslaget for planområdet.*

Figur 6. *Flybilde av planområdet.*

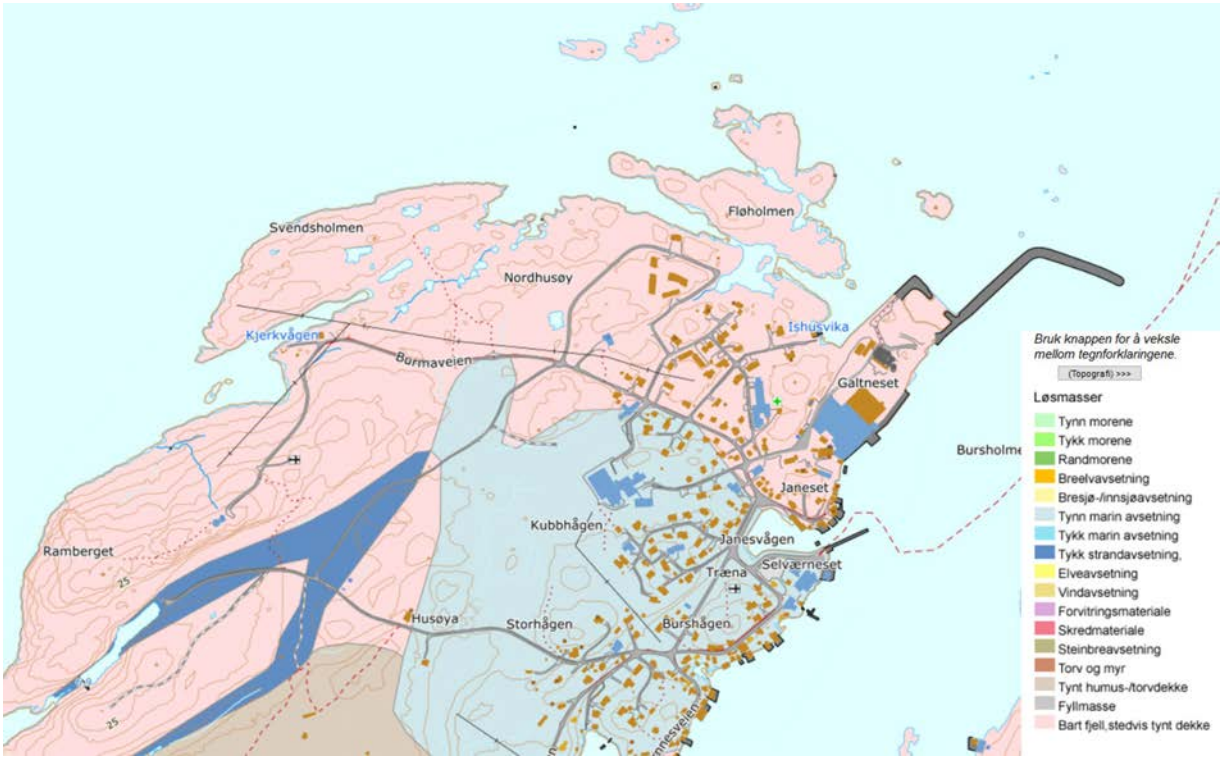
Figur 7. *Bilde fra april 2025 av planområdet.*

Figur 8. *Bilde fra april 2025 av planområdet.*

Figur 9. *Bilde fra april 2025 av planområdet.*

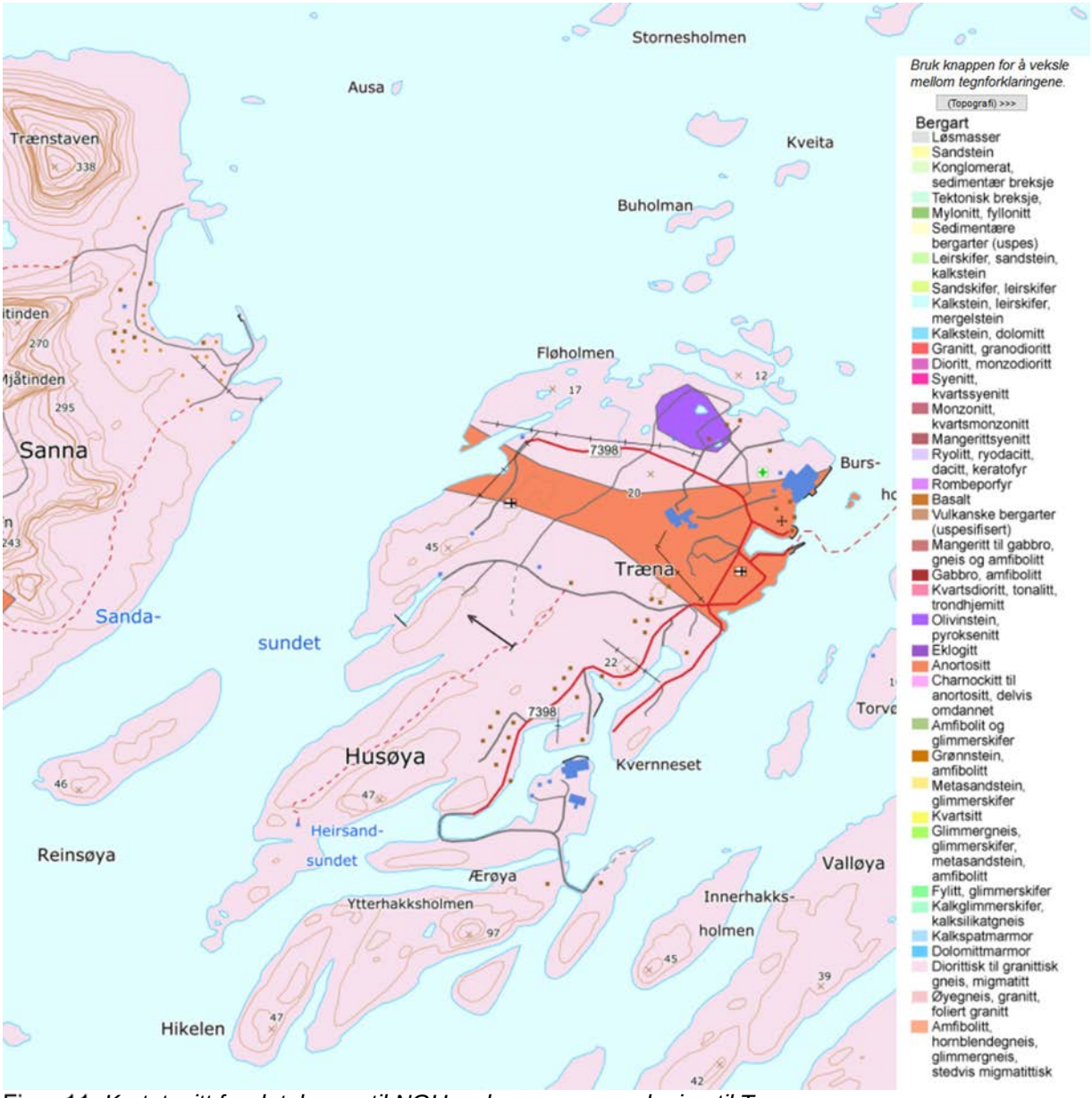
5.1.3 Grunnforhold

Løsmasser
Det foreslåtte planområdet består for det meste av bart fjell, og kriteriene for dette er at mer enn 50% av arealet skal være fjell i dagen med stedvis tynt jorddekke jf. løsmassekart til Norges geologiske undersøkelse (NGU).



Figur 10. *Kartutsnitt av løsmassekart fra NGU.*

Berggrunn
Berggrunnen består av diorittisk til granittisk gneis og migmatitt. I området forekommer også olivinstein, pyroksenitt og meta-eklogitt, som er karakteristisk for Træna.



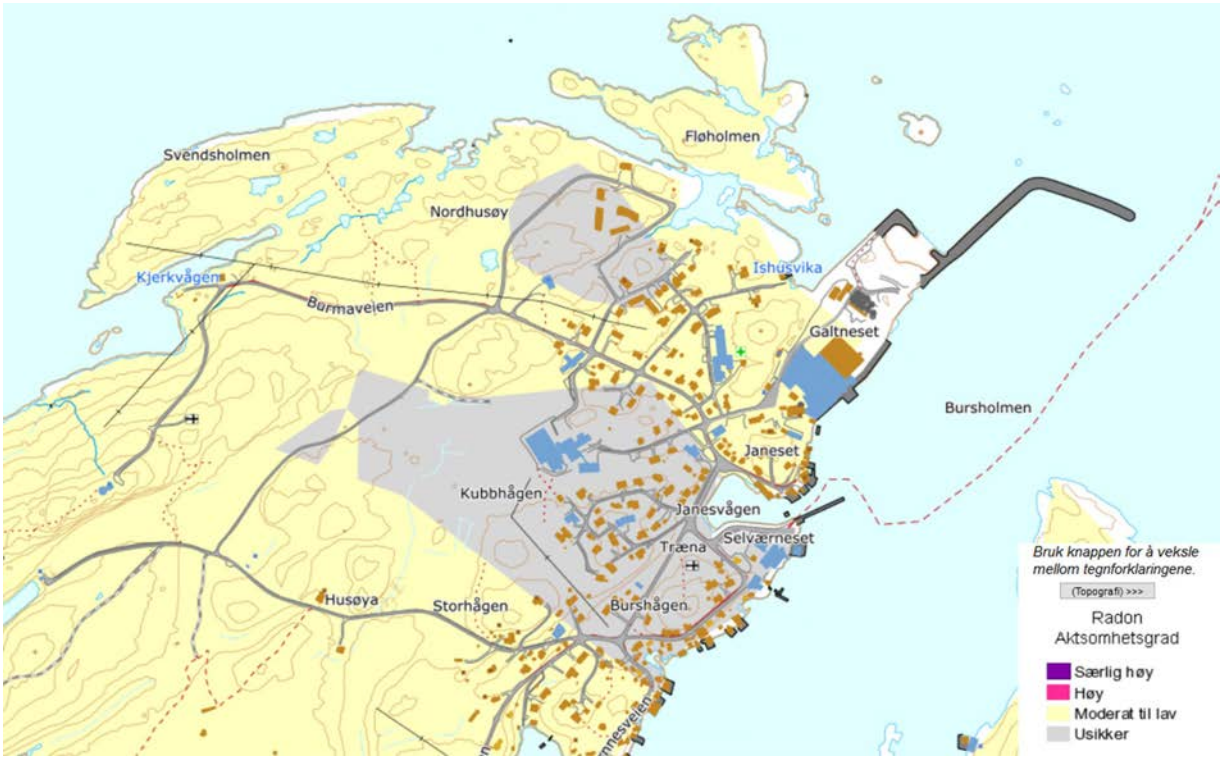
Figur 11. *Kartutsnitt fra databasen til NGU av berggrunnsgeologien til Træna.*

Kvikkleire

Planområdet består av bart fjell stedvis med tynt jorddekke. Det er derfor ikke registrert kvikkleire innenfor planområdet jf. databasen til NGU.

Radon

Når det gjelder forekomst av radon er det i databasen til Norges geologiske undersøkelse (NGU) opplyst om at prosjektområdet har moderat til lav forekomst av radon. Det vil uansett under planlegging og eventuell bygging bli gjennomført radonforebyggende tiltak i henhold til TEK17.



Figur 12. *Figur fra databasen til Norges geologiske undersøkelse (NGU)som viser aktsomhetsgraden til radon for planområdet.*

5.1.4 Naturverdi og biologisk mangfold

Ishusvika ligger innenfor et eksisterende kyst- og havnepreget område på Husøya, der arealet over tid er påvirket av tekniske inngrep, tilrettelegging og nærliggende bebyggelse.

Området framstår i hovedsak som strandsone med begrenset naturlig vegetasjonsutvikling, og det er ikke registrert naturtypelokaliteter med særskilt verdi innenfor planområdet.

Planområdet ligger i sørboreal vegetasjonssone og innenfor sterkt oseanisk vegetasjonsseksjon. Berggrunnen består hovedsakelig av sure og næringsfattige bergarter som granittisk gneis og migmatitt, noe som gir grunnlag for nøysom vegetasjon.

Lokalt kan marine avsetninger forekomme, men vegetasjonen innenfor planområdet er i hovedsak preget av eksisterende arealbruk.

Det er ikke registrert prioriterte arter, utvalgte naturtyper eller truede vegetasjonstyper innenfor planområdet.

Nærheten til sjø gir likevel funksjon som oppholds- og næringsområde for vanlige kysttilknyttede fuglearter.

Det er registrert observasjoner av ærfugl og krykkje på Husøya. Begge artene inngår i kategorien arter av særlig stor forvaltningsinteresse.

Tiltak innenfor planområdet vurderes å ha liten negativ konsekvens for biologisk mangfold, forutsatt at inngrep begrenses til allerede påvirkede arealer og at strandsonen ivaretas.

Figur 13. *Utredelse av ærfugl og krykkje på Husøya.*

5.1.5 Marin naturverdi og biologisk mangfold

Planforslaget berører ikke registrerte marine naturtyper, gyteområder eller andre marine naturverdier.

Tiltaket vurderes derfor ikke å ha vesentlig påvirkning på marine biologiske forhold.

5.1.6 Vannmiljø

Planområdet ligger nær sjøkanten og grenser mot vannforekomsten 0362000030-2-C Trænfjorden. Vannforekomsten omfattes av miljømål fastsatt gjennom Regional plan for vannforvaltning i Nordland og Jan Mayen vannregion 2022–2027, jf. vannforskriften §§ 4–7. Etter vannforskriften skal tilstanden i vannforekomsten beskyttes mot forringelse, samtidig som det skal legges til rette for at fastsatte miljømål for økologisk og kjemisk tilstand kan oppnås eller opprettholdes.

Planområdet ligger innenfor et allerede utbygd og teknisk påvirket område, og planforslaget legger til rette for boligbebyggelse innenfor eksisterende arealstruktur. Tiltaket vurderes ikke å medføre inngrep av et omfang som forventes å påvirke vannforekomsten vesentlig, forutsatt at arbeider og tekniske løsninger gjennomføres på en måte som begrenser belastning på sjømiljøet.

Ved gjennomføring av tiltak skal det tas hensyn til at avrenning, partikkeltransport, utslipp eller annen påvirkning på sjø og strandsone begrenses. Eventuelle terrenginngrep, massehåndtering og arbeider nær sjø skal planlegges og utføres slik at finstoff og forurensning ikke tilføres sjøen i unødvendig grad.

Overvann fra planområdet skal håndteres lokalt og ledes kontrollert slik at omkringliggende arealer, vegsystem og sjø ikke påføres økt belastning. Det legges til grunn at tekniske løsninger for overvann og avløp prosjekteres i samsvar med gjeldende krav og kommunale føringer.

Samlet vurderes planforslaget ikke å være i strid med miljømålene for vannforekomsten, og tiltaket vurderes ikke å medføre forringelse av vannforekomstens økologiske eller kjemiske tilstand.

5.1.7 Forurensning

Det foreligger ingen registrert grunnforurensning innenfor planområdet.

Byggverk og uteoppholdsarealer skal prosjekteres og utføres i samsvar med TEK17.

Ved framtidig utbygging forutsettes godkjente løsninger for vann, avløp og renovasjon. Planlagt arealbruk omfatter ikke virksomhet som forventes å medføre vesentlig risiko for forurensning.

5.2 Naturressurser

5.2.1 Landbruk, skogbruk

Planområdet er tidligere regulert til utbyggingsformål og ligger innenfor et område som allerede delvis er bebygd og teknisk påvirket. Arealene innenfor planområdet omfatter ikke dyrka mark, dyrkbar jord, skogressurser eller andre arealer med betydning for landbruksdrift.

Markdekket innenfor området som foreslås regulert til konsentrert boligbebyggelse er i stor grad allerede fjernet som følge av tidligere terrenginngrep og tilrettelegging. Planforslaget vurderes derfor ikke å berøre landbruks- eller skogbruksinteresser.

5.2.2 Naturressurser

Det er ikke registrert særskilte naturressurser innenfor planområdet som vurderes å ha betydning for planforslaget. Området omfatter ikke mineralressurser, masseuttak, vannressurser eller andre naturgitte ressurser av lokal eller regional verdi.

Berggrunnen består hovedsakelig av diorittisk til granittisk gneis og migmatitt, jf. kartgrunnlag fra Norges geologiske undersøkelse (NGU). Forekomsten vurderes ikke å ha betydning for arealbruken innenfor planområdet utover de geotekniske forholdene som allerede er omtalt under grunnforhold.

Temaet naturressurser vurderes samlet å ha begrenset relevans for planforslaget.

5.3 Samfunn

5.3.1 Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en vurdering av risiko og sårbarhet for planområdet med utgangspunkt i Træna kommunes sjekkliste for arealplaner. Sjekklisten omfatter kontrollspørsmål knyttet til samfunnssikkerhet og danner grunnlag for ROS-vurderingen i planarbeidet. Sjekklisten følger som vedlegg til planbeskrivelsen.

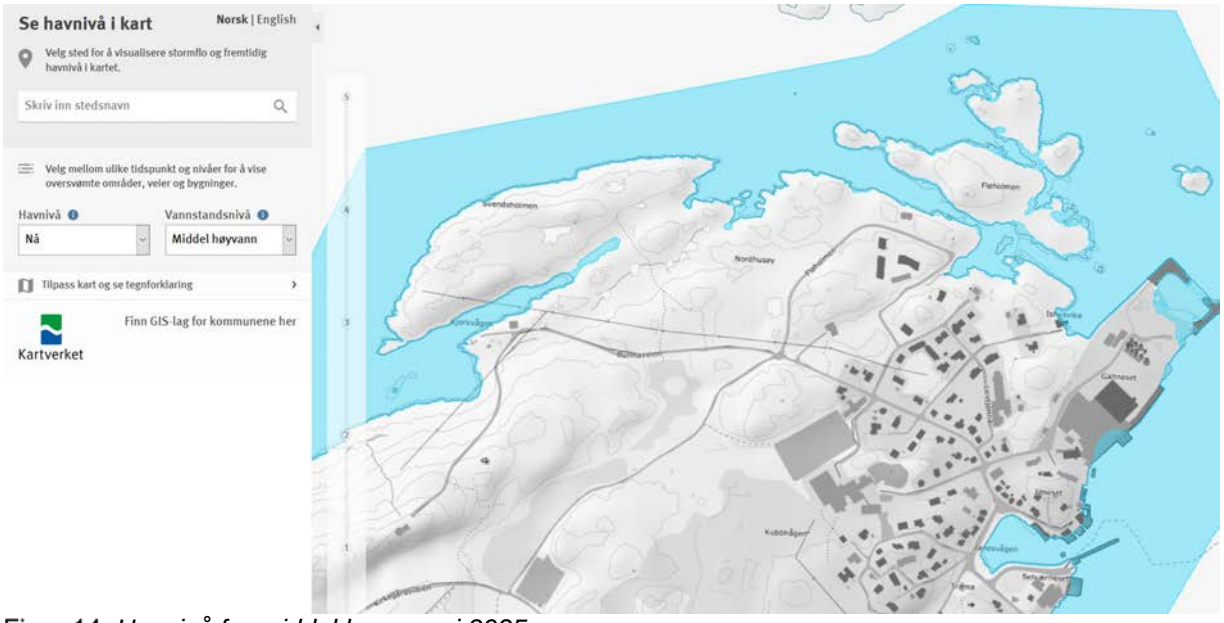
Gjennomgangen har ikke avdekket forhold som tilsier uakseptabel risiko eller særskilt sårbarhet innenfor planområdet, forutsatt at relevante hensyn følges opp i videre prosjektering, byggesaksbehandling og gjennomføring av tiltak. Særlig gjelder dette forhold knyttet til overvann, stormflo, havnivåstigning, vindbelastning og trafikksikkerhet.

5.3.2 Havnivåstigning/stormflo og overvann

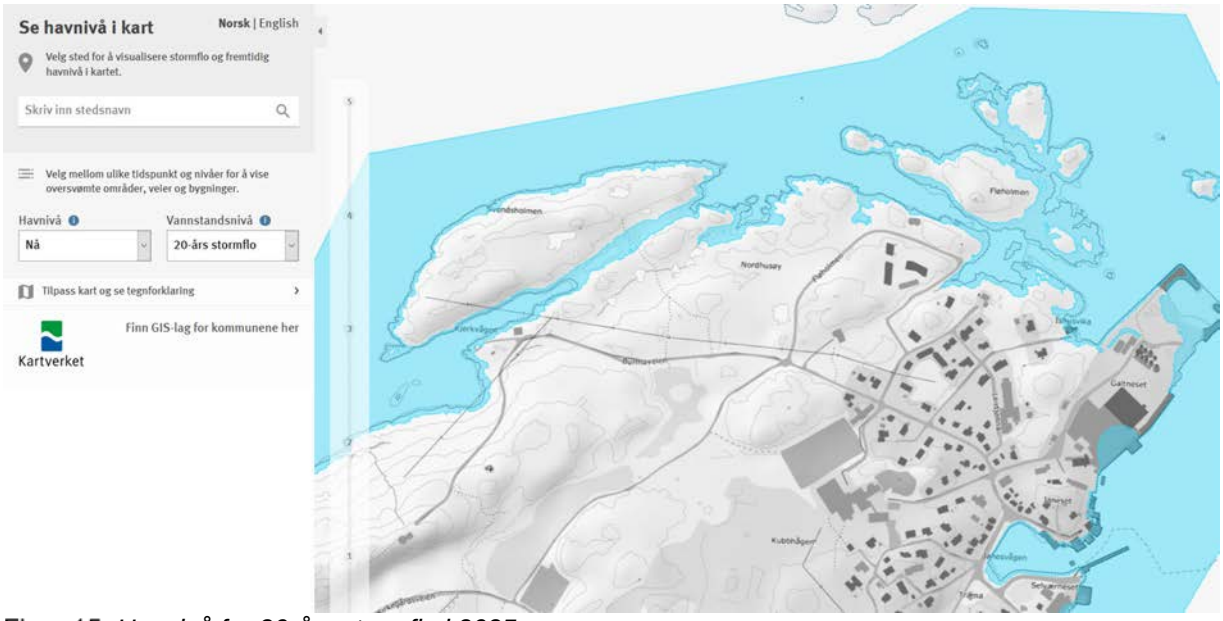
Planområdet ligger mellom kote +4,2 og kote +5,9 moh. Området kan derfor være utsatt for stormflo, særlig i et langsiktig klimaperspektiv med forventet havnivåstigning som følge av klimaendringer. Bølgepåvirkning kommer i tillegg til stormflonivå og vil variere ut fra lokale topografiske forhold og eksponering mot sjø.

I henhold til kommuneplanens arealdel for Træna kommune skal tiltak som ligger i umiddelbar nærhet til sjø, og som ikke er konstruert for overflomming, ha gulvnivå på minimum kote +3,1 moh. (NN2000). For denne detaljreguleringen er det i reguleringsbestemmelsene lagt til grunn et strengere krav, slik at gulvhøyde skal være minimum kote +3,5 moh. (NN2000).

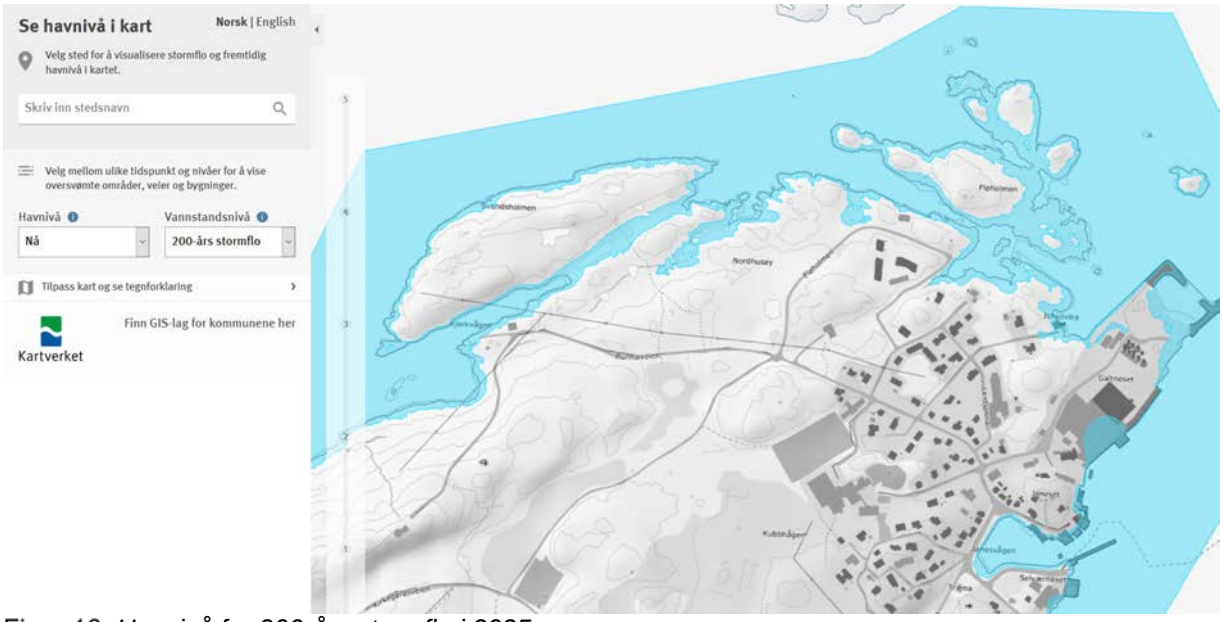
Ved detaljprosjektering skal bygninger, tekniske anlegg og uteområder utformes slik at de tåler framtidige klimabelastninger knyttet til stormflo, havnivåstigning og bølgepåvirkning. Det legges til grunn at sikker byggegrunn og nødvendige høyder ivaretas i samsvar med gjeldende regelverk og kommunale føringer.



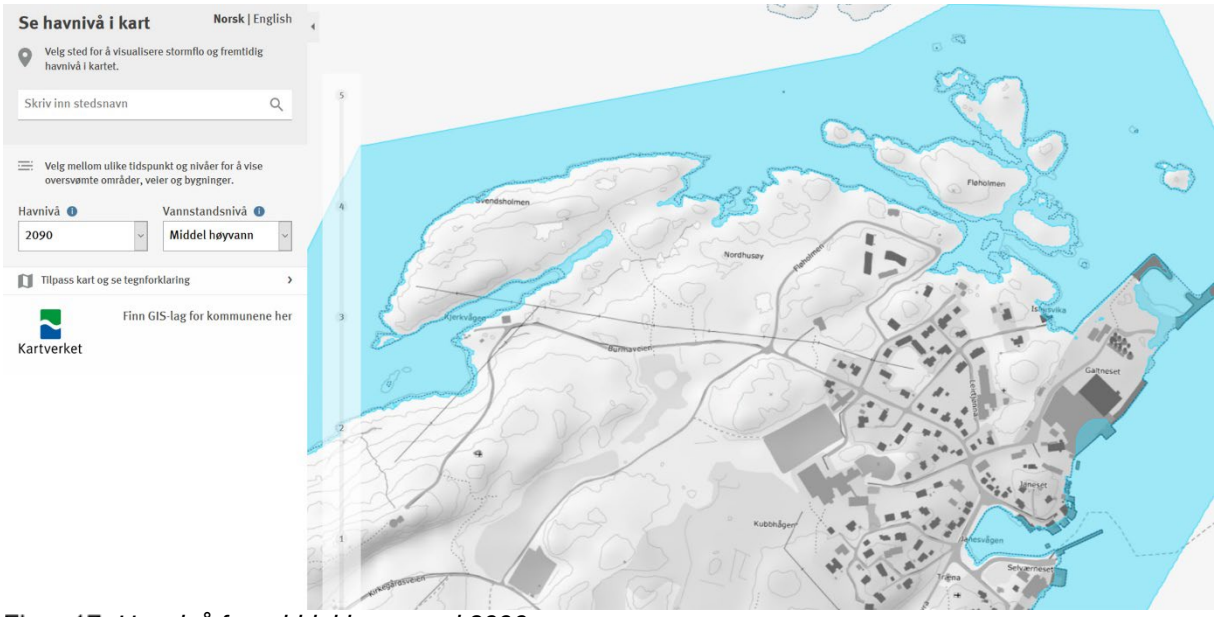
Figur 14. *Havnivå for middel høyvann i 2025.*



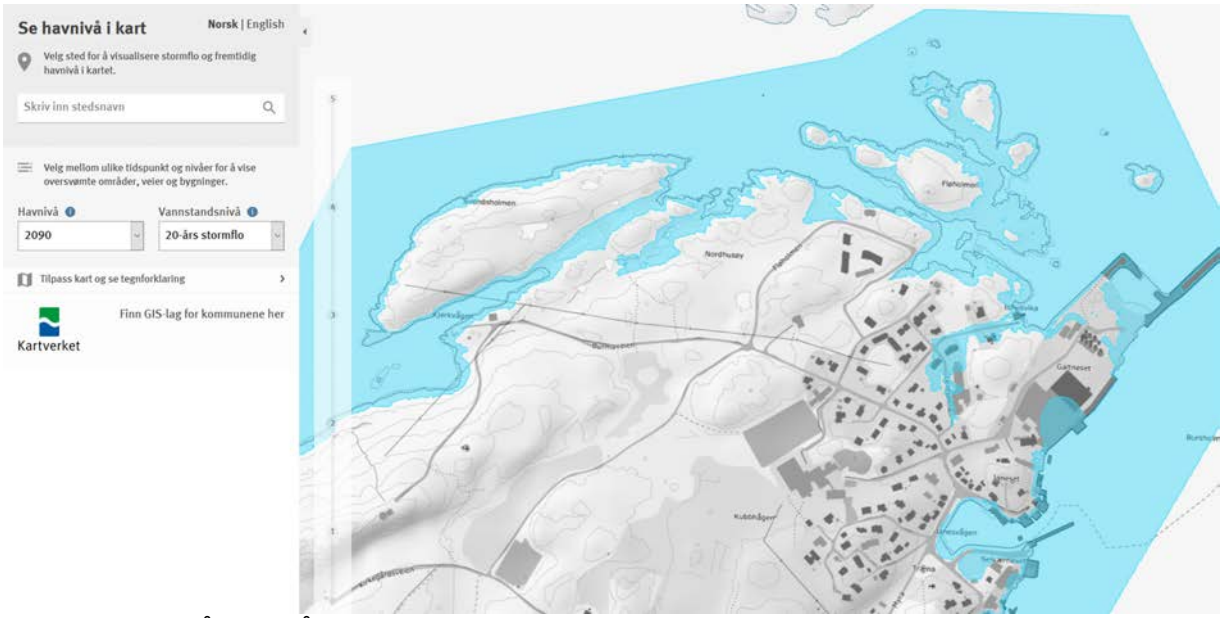
Figur 15. *Havnivå for 20-års stormflo i 2025.*



Figur 16. *Havnivå for 200-års stormflo i 2025.*



Figur 17. *Havnivå for middel høyvann i 2090.*



Figur 18. *Havnivå for 20-års stormflo i 2090.*

Figur 19. *Havnivå for 200-års stormflo i 2090.*

5.3.3 Vannforvaltning

Planområdet ligger i tilknytning til sjø og grenser mot vannforekomsten 0362000030-2-C Trænfjorden. Vannforekomsten omfattes av miljømål fastsatt gjennom Regional plan for vannforvaltning i Nordland og Jan Mayen vannregion 2022–2027, jf. vannforskriften §§ 4–7.

Det skal legges til grunn at planlagt arealbruk ikke medfører negativ påvirkning på vannmiljøet gjennom økt avrenning, partikkeltransport, utslipp eller fysiske inngrep som kan påvirke sjøbunn, strandsone eller vannkvalitet. Eventuelle arbeider nær sjø eller i områder med direkte avrenning til sjø skal planlegges og gjennomføres slik at risikoen for spredning av finstoff, forurensning og annen belastning på vannforekomsten reduseres til et minimum.

Tiltak innenfor planområdet skjer i hovedsak på allerede påvirkede arealer, og planforslaget åpner ikke for inngrep av et omfang som forventes å gi vesentlig påvirkning på vannforekomsten. Dersom det i detaljprosjektering eller gjennomføring oppstår behov for terrenginngrep, massehåndtering eller tekniske installasjoner med potensiell påvirkning på sjømiljøet, skal dette vurderes særskilt opp mot vannforskriftens miljømål.

Samlet vurderes planforslaget ikke å medføre forringelse av vannforekomstens økologiske eller kjemiske tilstand, forutsatt at nødvendige avbøtende tiltak og forsvarlige gjennomføringsmetoder legges til grunn.

5.3.4 Klima, vindforhold og klimatilpasning

Træna kommune ligger eksponert til i havgapet og er utsatt for hyppige og til dels kraftige værhendelser gjennom året. Det forekommer jevnlig sterk vind, storm og perioder med svært høy vindbelastning. Dette stiller store krav til klimatilpasset utforming av bebyggelse, uteområder og teknisk infrastruktur.

Vindlast på bygninger påvirkes blant annet av terrengruhet, topografi, byggehøyde og bygningenes utforming. Vindhastigheten øker med høyde over bakken, og lokale terrengforhold kan gi betydelige variasjoner i vindstyrke. Planområdet er svakt kupert og nordvendt, og vurderes som klimautsatt både med hensyn til vind, nedbør og sjønære klimabelastninger.

Det legges derfor til grunn at bygninger og konstruksjoner innenfor planområdet skal prosjekteres i samsvar med kravene i TEK17 og relevante standarder for vindlast og klimatilpasning, herunder NS-EN 1991-1-4. Det må ved detaljprosjektering vurderes behov for vindavstivning, forsterket forankring, robuste materialvalg og løsninger tilpasset kystklima.

Planforslaget er videre vurdert opp mot Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Utbygging innenfor et allerede avsatt og teknisk påvirket område vurderes som arealeffektivt og i tråd med nasjonale mål om bærekraftig arealbruk, redusert transportbehov og begrenset nedbygging av nye arealer.

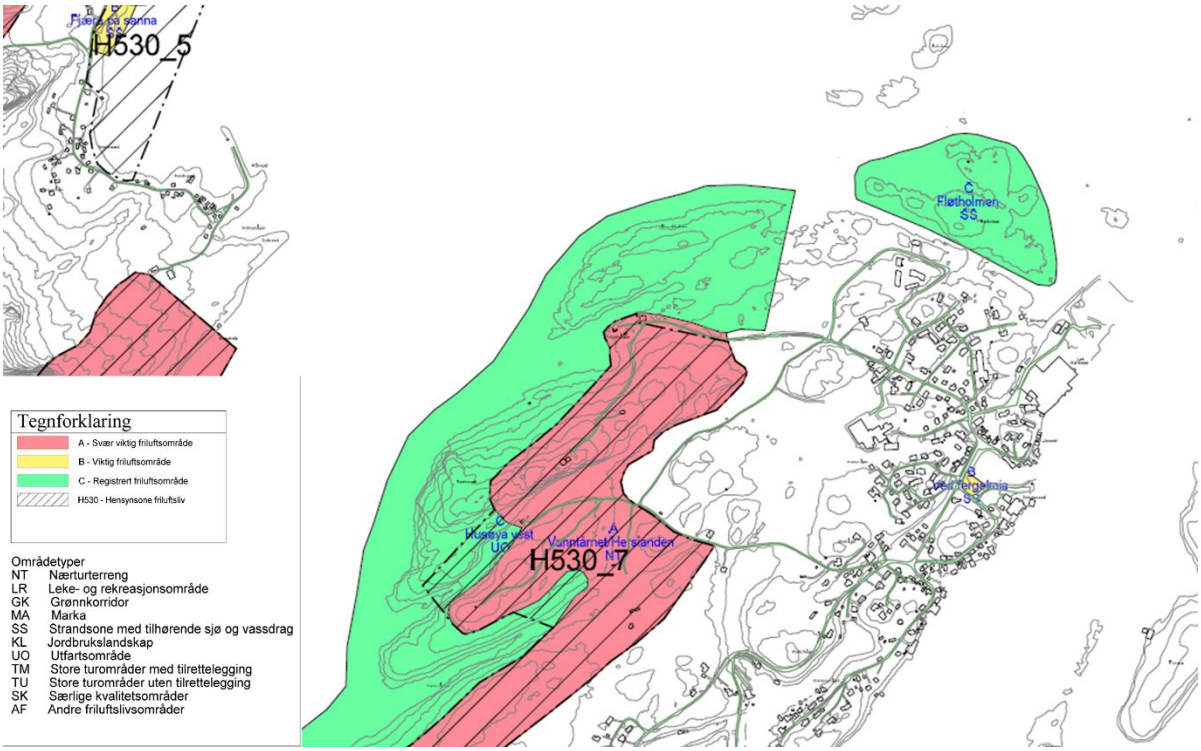
Som del av planarbeidet er det lagt vekt på klimatilpasning gjennom terrengtilpasning, lokal overvannshåndtering og robuste løsninger for bygninger og uteområder. ROS-vurderingen skal legges til grunn for videre planlegging og gjennomføring av tiltak.

5.3.5 Rekreasjon og friluftsliv

På vestsiden av Husøya er området mot sjøen registrert som utfartsområde i temakart for friluftsliv til kommuneplanens arealdel 2019–2029. Området har betydning for lokal rekreasjon og friluftsliv, med tilgang til sjø, naturpregede omgivelser og turmuligheter.

Selve planområdet omfatter i hovedsak arealer som allerede er bebygd eller preget av tidligere inngrep. Tiltaket vurderes derfor ikke å medføre vesentlig negativ påvirkning på friluftslivsinteresser. Tilgangen til omkringliggende utfartsområder vurderes å kunne opprettholdes som i dag.

Det legges til grunn at utbyggingen skjer med høy kvalitet på uteområdene, slik at disse også kan fungere som rekreasjons- og oppholdsarealer for beboerne, som et supplement til nærliggende friluftsområder.



Figur 20. *Utsnitt av temakart for friluftsliv for kommuneplanens arealdel 2019-2029.*

5.3.6 Bebyggelse

Illustrasjonsmaterialet viser en mulig utnyttelse av planområdet innenfor rammene av foreslåtte planbestemmelser. Bebyggelsen er planlagt med en oppdeling i mindre bygningsvolumer for å sikre god terrengtilpasning, redusere opplevd bygningsskala og skape en bebyggelsesstruktur som harmonerer med eksisterende bebyggelse på Husøya.

Innenfor felt BK1 er bebyggelsen illustrert som lav boligbebyggelse i én etasje, bestående av fire identiske bygningsvolumer med til sammen åtte leiligheter. Bygningene er utformet med enkelte variasjoner i planløsning og vindusplassering for å gi et variert uttrykk innenfor en samlet helhet. Oppdelingen i mindre volumer gjør det lettere å tilpasse bebyggelsen til terrenget og skaper lune uterom mellom bygningene. Denne strukturen viderefører et formspråk som er gjenkjennelig i Træna, med tett, lav trehusbebyggelse og saltak. Den lave byggehøyden bidrar samtidig til gode solforhold både mellom byggene og for tilgrensende nabobebyggelse.

Innenfor felt BK2 er bebyggelsen illustrert som boligbebyggelse i to etasjer, fordelt på flere mindre volumer. Her legges det til rette for vertikaldelte tomannsboliger, der oppholdsrom som stue og kjøkken er plassert i andre etasje for å gi gode utsiktsforhold mot sjøen. I kombinasjon med den lave bebyggelsen i BK1 gir dette mulighet for sjøutsikt også for boligene i BK2. Bygningsvolumene kan orienteres i ulike retninger for å optimalisere utsikt, solforhold og samtidig redusere innsyn mot eksisterende boliger i Leirtjønna og Ishusvika.

Ved utforming av ny bebyggelse legges det vekt på enkel og tydelig bygningsform, med saltak, moderate høyder og oppdeling i mindre enheter som viderefører trekk fra lokal byggeskikk. Materialbruk og fargevalg skal understøtte en helhetlig tilpasning til kystmiljøet og eksisterende bebyggelse. Det legges til grunn bruk av robuste materialer med god bestandighet mot vær og vind, og fasadeutforming bør ha et nøkternt uttrykk tilpasset stedets karakter.

Planområdet legger også til rette for uteoppholdsarealer med gode bokvaliteter. Mellom bygningsvolumene etableres lune utearealer som gir mulighet for opphold, sosial bruk og rekreasjon i nær tilknytning til boligene. Oppdelingen av bebyggelsen bidrar til skjermede uterom med gode solforhold og redusert vindpåvirkning, noe som er særlig viktig i et kystnært miljø.

Planområdet ligger i et sjønært og allerede utbygd område på Husøya, der eksisterende boligbebyggelse, veger og tekniske inngrep preger landskapsbildet. Planforslaget innebærer fortetting innenfor et tidligere regulert og arealmessig avklart område, og vurderes derfor som en videreføring av eksisterende bebyggelsesstruktur framfor et nytt inngrep i et urørt landskapsrom. Oppdelingen i mindre bygningsvolumer, moderate byggehøyder og tilpasning til terrenget bidrar til å redusere den visuelle virkningen av tiltaket og gir en bebyggelse som underordner seg landskapets skala og eksisterende småskalapregede bebyggelse.

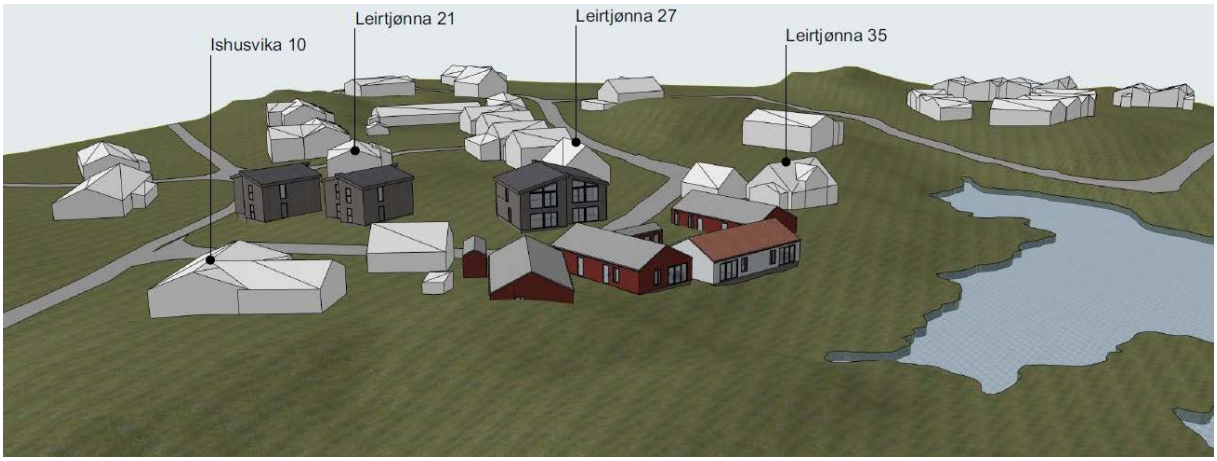
Deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Planområdet er imidlertid allerede preget av eksisterende bebyggelse, veger og tekniske inngrep, og strandsonens karakter er i stor grad påvirket av tidligere arealbruk. Planforslaget vurderes derfor som en fortetting innenfor etablert bebyggelsesstruktur, og ikke som et nytt inngrep i en sammenhengende eller urørt strandsone.

Forholdet til byggeforbudet i 100-metersbeltet er vurdert særskilt. Avvik fra byggeforbudet begrunnes med at tiltaket skjer innenfor et allerede utbygd og regulert område, i nær tilknytning til eksisterende infrastruktur og bebyggelse. Planforslaget legger til rette for en mer hensiktsmessig utnyttelse av et sentrumsnært område på Husøya og bidrar til å dekke dokumentert behov for nye boenheter til fastboende, tilflytting og midlertidig arbeidskraft. Tiltaket vurderes derfor ikke å være i strid med hensynene bak byggeforbudet, forutsatt at strandsonens kvaliteter ivaretas.

Det er lagt vekt på å begrense påvirkningen på strandsonen gjennom plassering av bebyggelsen, oppdeling i mindre volumer og tilpasning til terrenget. Ny bebyggelse trekkes tilbake fra sjølinjen der dette er mulig, og eksisterende strandsone opprettholdes i størst mulig grad som en åpen overgang mot sjøen. Terrenginngrep begrenses, og planforslaget legger ikke opp til utfylling eller tiltak som endrer strandlinjens karakter.

Eksisterende strandsone skal ivaretas og skjermes mot ytterligere privatisering. Planforslaget legger ikke opp til tiltak som hindrer allmenn ferdsel eller reduserer tilgjengeligheten til sjøen sammenlignet med dagens situasjon. Samlet vurderes planforslaget å være godt tilpasset stedets skala, landskapsrom, terrengforhold og eksisterende bebyggelsesstruktur, og ikke å medføre vesentlig negativ påvirkning på strandsone, landskapsbilde eller allmenne interesser langs sjøen.

Figur 21. *Illustrasjon av bebyggelse sett fra Fløholmen, illustrasjon Studio Olsen AS.*



Figur 22. *Illustrasjon av bebyggelse, fugleperspektiv fra nordøst, illustrasjon Studio Olsen AS.*

Figur 23. *Sol- og skyggediagrammer, illustrasjon Studio Olsen AS.*

Figur 24. *Landskapsplan som viser en mulig utnyttelse av formålene BK1 og BK2 samt kjøreveiene og parkeringsarealet, illustrasjon LandArk AS.*

5.3.7 Næringsliv, sysselsetting, lokale og regionale virkninger

Planforslaget legger til rette for etablering av 14 nye boenheter og vil bidra til å styrke boligtilbudet i kommunen. Tiltaket vurderes som viktig for å møte både eksisterende og framtidige behov for boliger til fastboende, herunder innbyggere som ønsker leiligheter med sentral beliggenhet og mindre vedlikeholdsbehov enn tradisjonelle eneboliger.

Økt tilgang på leiligheter vil også kunne bidra til å styrke kommunens mulighet til å rekruttere og beholde arbeidskraft. I et lokalsamfunn med begrenset boligtilgang kan mangel på egnede boliger være en utfordring både for tilflytting og for lokal mobilitet i boligmarkedet. Planforslaget gir derfor et viktig bidrag til å skape større fleksibilitet i kommunens boligstruktur.

Tiltaket vurderes videre å ha positiv betydning for lokalt næringsliv ved at deler av boligene også vil kunne benyttes til innkvartering av sesongarbeidere og midlertidig arbeidskraft knyttet til eksisterende næringsaktivitet, herunder fiskeri, havbruk, servicevirksomhet og annen sesongavhengig aktivitet. Tilgang på egnede boenheter for midlertidig arbeidskraft er viktig for å sikre nødvendig bemanning i perioder med økt aktivitet.

I anleggsfasen vil gjennomføring av tiltaket kunne gi begrensede sysselsettingseffekter gjennom bruk av entreprenører, håndverkstjenester og leveranser av varer og tjenester. Virkningene vil i hovedsak være lokale og regionale.

Samlet vurderes planforslaget å ha positive lokale virkninger ved å styrke boligtilbudet, støtte opp under næringslivets behov og bidra til fortsatt bosetting og aktivitet i kommunen. Tiltaket vurderes ikke å medføre negative regionale konsekvenser.

5.3.8 Infrastruktur, transport og trafikksikkerhet

Planområdet skal benytte eksisterende adkomst via Leirtjønna og Ishusvika som hovedatkomst. Trafikkløsningen bygger på bruk av eksisterende vegstruktur, og intern kjøreveg innenfor planområdet er utformet med sikte på å ivareta trafikksikkerhet, framkommelighet og tilgjengelighet for tekniske kjøretøy.

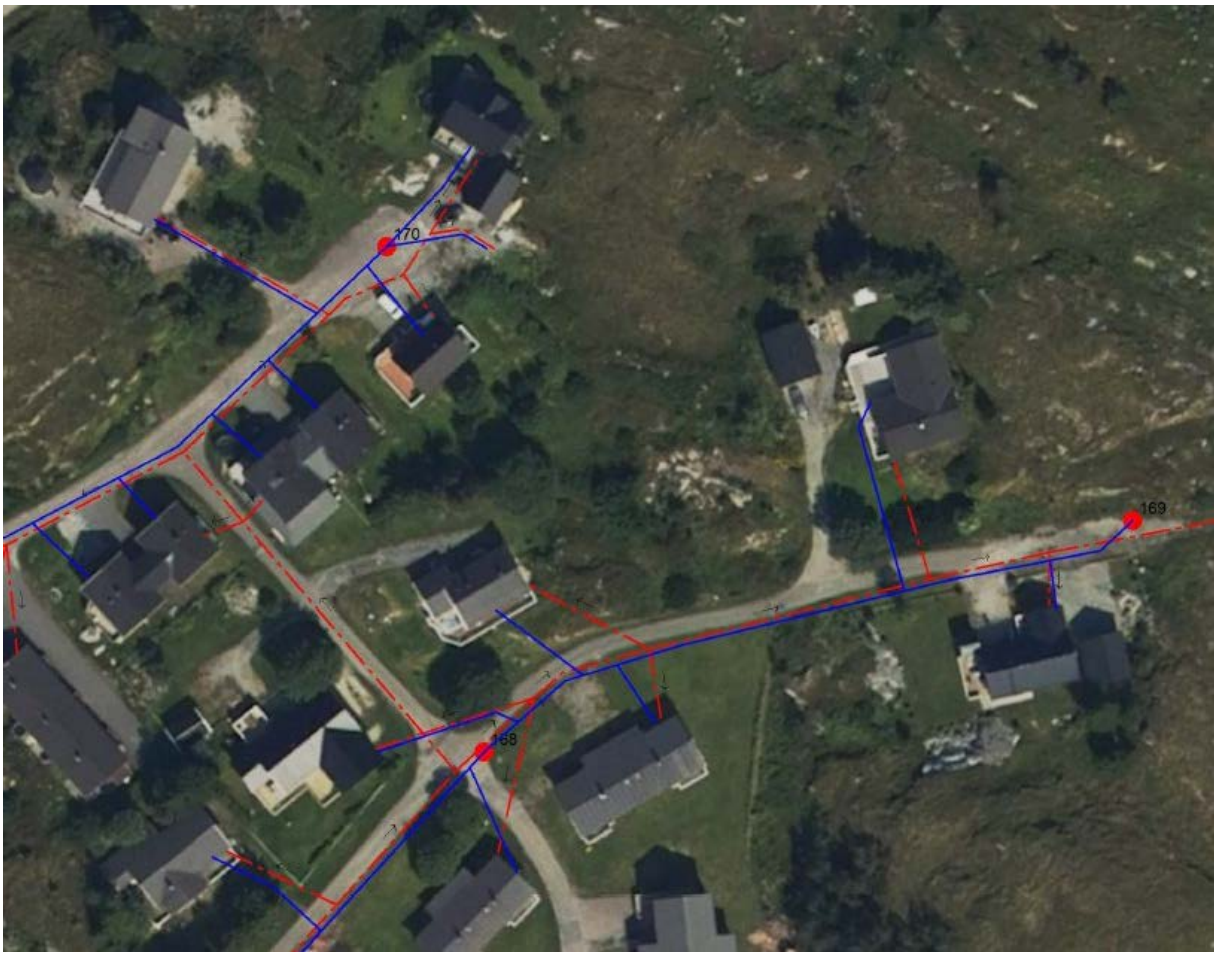
Kjørevegen gjennom planområdet (KV2) reguleres med en bredde på 3,5 meter. Av hensyn til trafikksikkerheten legges det til grunn at trafikkavviklingen gjennom området organiseres som enveiskjøring. Dette er særlig begrunnet i at parkeringsløsningen medfører behov for rygging ut i kjørevegen, og enveiskjørt trafikk vil redusere konfliktpunkter mellom kjørende og myke trafikanter. Selve kjøreretningen fastsettes ikke i reguleringsplanen, da kommunen som vegmyndighet ønsker fleksibilitet til å bestemme kjøremønsteret ved gjennomføring og drift.

Det etableres parkeringsplass langs Leirtjønna. Parkeringsanlegget er utformet med lav parkeringsdekning, tilsvarende 0,8 parkeringsplasser per boenhet, noe som gir totalt 12 parkeringsplasser innenfor planområdet. Bakgrunnen for redusert parkeringsdekning er at deler av boligene er planlagt benyttet til sesongarbeidere, og at forventet bilbruk derfor vurderes lavere enn ved ordinær boligbebyggelse. Kommunen ønsker samtidig å beholde fleksibilitet til å etablere ytterligere parkerings- og gjesteparkeringsplasser på gnr./bnr. 1/8 sør for planområdet dersom behovet øker.

Eksisterende snuplass i enden av Leirtjønna videreføres. Selv om snuplassen ikke er uttrykkelig definert i eldre reguleringsplan fra 1987, er den etablert ut fra eksisterende kartgrunnlag og eiendomsgrenser med en diameter på 10,0 meter, tilsvarende vendeareal for liten lastebil. Snuplassen opprettholdes i sin helhet for å sikre tilfredsstillende manøvreringsareal.

Vegsystemet er videre dimensjonert slik at utrykningskjøretøy, herunder brannbil, kan gis tilfredsstillende framkommelighet og oppstillingsmulighet innenfor området. Renovasjonsløsningen er også tilpasset slik at renovasjonsbil ikke har behov for å snu inne i planområdet, noe som bidrar til redusert manøvrering og økt trafikksikkerhet.

Kommunens tekniske avdeling opplyser at det er tilstrekkelig kapasitet i vannforsyningen til drikkevann, sanitærvann og brannvann. Det legges også til grunn at avløpsløsningen ikke kommer i konflikt med inntaksledningen til sjøvannsanlegget på Galtneset.



Figur 25. *Kartskisse over kommunens VA-anlegg.*

5.3.9 Gang- og sykkelvegnett

Træna er et lite øysamfunn med begrenset trafikkmengde, og behovet for egne gang- og sykkelveger eller fortau er derfor mindre enn i større tettsteder. Planforslaget innebærer i hovedsak en mindre endring og fortetting innenfor gjeldende reguleringsplan for Ishusvika vest – boligområde.

På bakgrunn av tiltakets omfang og eksisterende trafikkforhold vurderes det ikke som nødvendig å etablere eget gang- og sykkelvegnett som del av denne reguleringsplanen. Trafikksikkerhet og interne kjøreløsninger er vurdert særskilt under punkt 5.3.8.

5.3.10 Barn og unge

Innenfor området for konsentrert boligbebyggelse legges det til rette for gode uteoppholdsarealer for beboerne. Det planlegges etablert en lekeplass for små barn (2–5 år) innenfor planområdet.

Lekeplassen skal minimum inneholde sandkasse, benk eller sitteplass samt noe fast dekke som gir tilgjengelighet for barnevogn og små barn.

Arealene ved boliginngangene skal utformes slik at små barn trygt kan bruke disse som sitt nærlekeareal og viktigste lekeområde. Dette gir trygge rammer for lek i umiddelbar nærhet til boligene, i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

Det er om lag 195 meter fra planområdet til nærmeste lekeplass for større barn. Dette vurderes å dekke behovet for eldre barn og mer aktive lekformer. Ifølge opplysninger fra kommunen er det ikke registrert barnetråkk innenfor planområdet.

Uteområdene vil samlet sett gi et variert tilbud for lek, opphold og sosialt samvær for ulike aldersgrupper, og bidra til å styrke bokvaliteten i området.

5.3.11 Tilgjengelighet og universell utforming

Universell utforming skal ivaretas i planarbeidet og ved prosjektering av bebyggelse og uteområder. Adkomst, gangforbindelser og byggeløsninger skal utformes i tråd med plan- og bygningsloven, TEK17 og relevante standarder.

Det legges til grunn at minimum to leiligheter i prosjektet skal være tilgjengelig utformet. Dette innebærer blant annet trinnfri adkomst fra terreng og parkeringsareal, tilgjengelig inngang til bolig, samt planløsning som gir tilgang til alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Kravene gjelder også for uteoppholdsarealer, parkering og felles adkomstsoner, som skal planlegges slik at de er lett tilgjengelige for alle brukergrupper, inkludert personer med nedsatt funksjonsevne.

5.3.12 Bosetting og tettstedsutvikling

Ishusvika boligprosjekt ligger om lag 0,5 km fra sentrum på Husøya, tilsvarende om lag 3–5 minutters kjøring. Tiltaket vurderes å ha positiv betydning for bosetting og tettstedsutvikling i Træna kommune ved å legge til rette for nye boliger i sentrumsnær beliggenhet.
Etablering av flere boenheter vil kunne bidra til å styrke grunnlaget for fast bosetting, tilflytting og lokal utvikling.

5.3.13 Lokal overvannsdisponering

Det er en forutsetning at utbyggingen ikke medfører økt avrenning fra planområdet sammenlignet med dagens situasjon.

Overvann skal håndteres lokalt der dette er mulig, og ledes på en kontrollert måte til kommunalt overvannsnett eller til sjø, avhengig av lokale forhold og kapasitet. Løsningene skal utformes i tråd med prinsippene for bærekraftig overvannshåndtering og lokal overvannsdisponering (LOD), samt gjeldende kommunale krav og retningslinjer.

Det skal tilstrebes løsninger som forsinker avrenningen, legger til rette for infiltrasjon der grunnforholdene tillater det, reduserer belastningen på det kommunale ledningsnettet og forebygger risiko for oversvømmelse eller skade på bygninger, teknisk infrastruktur og uteoppholdsarealer.

Naturlige flomveier skal ivaretas så langt det er mulig, og overvannsløsningene skal tilpasses terrengforholdene i planområdet.

Endelig dimensjonering og utforming av overvannsløsninger, herunder eventuelle tiltak for fordrøyning og trygg flomvei, skal avklares i forbindelse med detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

5.3.14 Energibruk og teknisk forsyning

Endringen av gjeldende reguleringsplan vil medføre en mindre økning i forbruket av strøm, vann og spillvann tilknyttet det kommunale ledningsnettet. Økningen vurderes å være beskjeden og innenfor kapasiteten til eksisterende infrastruktur.

Tiltaket forutsetter tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett. Det legges til grunn at dimensjonering og kapasitet vurderes nærmere i forbindelse med detaljprosjektering og byggesøknad.

5.3.15 Helse

På bakgrunn av planområdets avgrensning, tiltakets omfang og tilgjengelig kunnskap om området vurderes planforslaget ikke å ha særskilte negative konsekvenser for helse.

Det anses derfor ikke nødvendig med ytterligere utredninger eller egne avbøtende tiltak under dette temaet utover de forhold som allerede er ivaretatt gjennom planlegging av uteoppholdsarealer, trafikksikkerhet, universell utforming og teknisk infrastruktur.

6. Oppsummering

Planforslaget for Ishusvika legger til rette for en fortetting og videreutvikling av et allerede regulert boligområde sentralt på Husøya i Træna kommune. Gjeldende reguleringsplan fra 1987 oppdateres for å møte dagens behov for boligbygging, tekniske løsninger, samfunnssikkerhet og miljøhensyn.

Det planlegges etablert inntil 14 nye boenheter i form av små leiligheter og konsentrert boligbebyggelse, tilpasset både fastboende, tilflytting og behovet for midlertidig bolig for sesongarbeidere og arbeidskraft knyttet til lokalt næringsliv. Tiltaket vurderes å bidra positivt til kommunens boligforsyning, bosetting og lokale utvikling.

Planområdet ligger innenfor et allerede påvirket og delvis utbygd område med eksisterende veger, teknisk infrastruktur og bebyggelse. Ny bebyggelse er utformet med vekt på terrengtilpasning, moderate byggehøyder, oppdeling i mindre volumer og et formspråk som harmonerer med lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse på Husøya. Det legges samtidig til rette for gode uteoppholdsarealer, lek og rekreasjon.

Naturmangfold, landskap, strandsone og vannmiljø er vurdert som del av planarbeidet. Det er ikke registrert naturverdier eller miljøforhold som tilsier at tiltaket vil medføre vesentlig negativ påvirkning, forutsatt at gjennomføring skjer med skånsomme løsninger og nødvendige avbøtende tiltak. Planforslaget vurderes heller ikke å medføre forringelse av vannforekomsten Trænfjorden eller konflikt med miljømål etter vannforskriften.

Forhold knyttet til samfunnssikkerhet er vurdert gjennom ROS-analyse. Det er lagt vekt på klimatilpasning, herunder håndtering av stormflo, havnivåstigning, vindbelastning og lokal overvannsdisponering. Planområdet vurderes å kunne bygges ut på en sikker måte innenfor foreslåtte rammer og bestemmelser.

Trafikkløsningene bygger på eksisterende vegsystem, med intern enveiskjørt adkomst, parkeringsløsninger og tilfredsstillende framkommelighet for renovasjon og utrykningskjøretøy. Infrastruktur for vann, avløp og tekniske anlegg vurderes å kunne ivaretas innenfor eksisterende kapasitet.

Samlet vurderes planforslaget å gi en hensiktsmessig og framtidsrettet utvikling av området, i tråd med kommunale og regionale føringer, samtidig som hensynet til landskap, miljø, bokvalitet og samfunnssikkerhet ivaretas.

7. **Alternativer**

Det er ikke vurdert alternative områder gjennom dette reguleringsplanarbeidet da forslagsstiller ikke har anledning til å foreslå andre områder for lignende tiltak.

8. **Vedlegg**

- Reguleringsplankart for planforslaget Detaljregulering for Ishusvika boligprosjekt, tegning L-2509-1001, datert 09.04.2026
- Sosi-format for planforslaget Detaljregulering for Ishusvika boligprosjekt, datert 09.04.2026
- Reguleringsbestemmelser for planforslaget Detaljregulering for Ishusvika boligprosjekt, datert 09.04.2026
- A72-1 Illustrasjoner, datert 26.01.26
- A72-2 Sol- og skyggediagram, datert 26.01.26
- Sjekklister Detaljregulering for Ishusvika boligprosjekt, datert 03.11.2025
- Høringsuttalelser, totalt 5 brev