

Reguleringsendring Fiskenes

Solstua boliger

Skjervøy kommune

Planbeskrivelse

Vedtak i kommunestyret:.....

Plan Id 5427-202202

Utarbeidet av

AR-Ing AS Skjervøy v/Roald Sebergsen

Sist endret:

01. desember 2022

Innhold

1.	Bakgrunn for og formålet med planarbeidet	2
2.	Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	2
3.	Planstart og medvirkning	2
4.	Planstatus	3
5.	Eiendomsforhold	3
6.	Beskrivelse av planområdet	3
7.	Beskrivelse av planforslaget	3
8.	Konsekvensutredning	3
9.	Risiko- og sårbarhetsanalyse	3
8.1.	Skredfare	6
8.2.	Bærekraftig utbygging	6
8.3.	Område for idrett/ lek/ rekreasjon	6
8.4.	Forsyning, kraft, vann	6
8.5.	Skjæringer/ fyllinger, høyder /terrengvinkler, gjerder /autovern.....	6
8.6.	Avfallsbehandling	6
8.7.	Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring.....	6
8.8.	Vær/ føre begrensninger tilgjengelighet til området.....	6
8.9.	Ulykke ved inn- og utkjøring og ulykke med gående/ syklende.....	6
9.	Planens virkning.....	7
10.	Innkomne merknader.....	7
a)	Troms og Finnmark fylkeskommune	7
b)	Statsforvalteren i Troms og Finnmark	8
11.	Vedlegg.....	8

1. Bakgrunn for og formålet med planarbeidet

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av 10 leiligheter i to leilighetsbygg på gnr. 69 bnr. 800. Planarbeidet innebærer formålsendring fra enebolig til «boliger» for denne delen av gjeldende reguleringsplan for Fiskenes.

2. Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller er Skjervøy Byggeservice AS. Kontaktpersoner er Paal og Alise Stabell
Plankonsulent er AR-Ing AS, Skjervøy. Kontaktpersoner er Roald Sebergsen.

3. Planstart og medvirkning

Skjervøy kommune har gitt tilsagn om kjøp av Solstua med tilhørende tomt og samtidig gitt beskjed om at tiltaket defineres som endring av eksisterende reguleringsplan jf. § 12- 14.

Oppstartsmøte ble avholdt med teknisk etat 22.10.2021 hvor det ble tilkjennegitt en positiv holdning til tiltaket.

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Framtid i Nord, samt ved brev datert 19.01.2022 til naboer og sektor myndigheter. Frist for tilbakemelding var 21.02.2022.

Det er også avholdt folkemøte i kommunestyresalen i Skjervøy Rådhus mandag 07.02.22.

Det kom inn to henvendelser/merknader/innspill til oppstartsvarselet. Merknadene er vurdert og innarbeidet i planforslaget der dette er naturlig.

4. Planstatus

Gjeldende reguleringsplan «Fiskenes» er sist revidert 19.05.2011.

5. Eiendomsforhold

Planområdet eies i sin helhet av Skjervøy kommune. Kommunen har gitt tilsagn til forslagsstiller om tomtekjøp for formålet. Det er et stort behov for leiligheter på tettstedet og Skjervøy kommune har satt som krav at det må bygges leilighetsbygg for salg.

6. Beskrivelse av planområdet

Planområdet er på ca. 1,8 dekar hvor det i dag står et bolighus som inntil 2018 var i bruk som barnehage.

Grunnen er klassifisert som marin strandavsetning og består av fjell i dagen på naboeiendommer. Eksisterende bolig på tomte ble bygget i 1913. Bygningen viser ingen tegn til setninger og grunnmuren har ingen sprekker. Dette er sterk indikasjon på stabil grunn.

Området ligger mellom Nordveien og Strandveien og er omgitt av eneboliger i nord, vest og sør. I øst grenser det mot 2 rekkehus med til sammen 16 leiligheter.

7. Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget består av:

- Plankart datert 23.11.2022 i målestokk 1:250. Angitt målestokk gjelder ved utskrift uten skalering i originalformat A3.
- Reguleringsbestemmelser datert 23.11.2022.
- Beskrivelse (dette dokument) datert 23.11.2022.

Detaljreguleringen er en omregulering av 1,8 daa fra eneboliger til blokkbebyggelse med 10 boenheter. Området ligger i gangavstand til kommunalt idrettsanlegg, friområder og lekeplass i Nordveien.

8. Konsekvensutredning

Plankonsulent har sammen med Skjervøy kommune konkludert med at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger da tiltaket ikke medfører vesentlige endringer av dagens reguleringsplan.

9. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Analysen er gjennomført iht. rundskriv Gs-1/01 fra DSB og med egen sjekkliste. Analysen er basert på foreliggende reguleringsplanforslag.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke funksjon og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv vurdering for og virkning av planen). Forhold som er med i sjekklista, men ikke er tilstede i planområdet eller i planen, er ikke tegnsatt i denne kolonnen.

Vurdering av sannsynlig risiko for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede

- Sannsynlig (3) – kan skje av og til; periodisk hendelse
- Lite sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)
- Usannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk risiko

Vurdering av konsekvenser av uønskete hendelser er delt i:

- (1) Ubetydelig: Ingen person- eller miljøskader; ingen eller ubetydelig materielle skader
- (2) Mindre alvorlig: Få/små person- eller miljøskader; få/små materielle skader.
- (3) Alvorlig: Alvorlig (behandlingskrevende) person-, miljø-, eller vesentlige materielle skader; Person, miljø eller materielle skader kan bli svært alvorlig over tid.
- (4) Svært alvorlig: Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd; langvarige eller uopprettelige miljøskader; varige svært store materielle skader. Samfunnsmessige store omkostninger.

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabellen.

(Risiko = sannsynlighet x konsekvens)

Kategorien ubetydelig samtidig usannsynlig er ikke beskrevet i denne analysen.

Natur- og miljøforhold	Sannsyn- lighet	Konse- kvens	Risiko	Kommentar/ Tiltak
Skredfare (stein, jord, leire, snø) www.skrednett.no	1	1	1	OK – Det er ikke registrert skredhendelser eller risiko for skred av noe slag i planområde ifølge WWW.skrednett.no Se pkt. 8.1
Flom www.nve.no	1	1	1	IA
Tidevann/ havnivåstigning				IA
Radon http://radon.nrpa.no/	1	1	1	OK Radonsperre iht. plan- og bygningsloven
Værforhold (lokale fenomener)	1	1	1	OK Ingen spesielle forhold.
Sårbar flora/fauna	1	1	1	IA
Vassdragsområder	1	1	1	IA
Fornminner/ kulturminner www.askeladden.no	1	1	1	IA
Område for idrett/lek/ rekreasjon				UN se pkt. 8.3
Prosjektgitte forhold	Sannsyn- lighet	Konse- kvens	Risiko	Kommentar/Tiltak
Utbyggingsrekkefølge	1	1	1	IA
Adgang til kollektivtrafikk	1	1	1	OK

Forsyning kraft, vann	1	1	1	UN se pkt. 8.4
Uønskede snarveier				IA
Forurensningskilder	1	1	1	IA
Industri				IA
Bolig				IA
Landbruk				IA
Tilrettelegging for nødetater	1	1	1	OK
Drikkevannsforsyning og plassering i forhold til potensiell fare	1	1	1	OK
Støv og støy	1	1	1	OK
Skjæringer og fyllinger, høyder og terrengvinkler, autovern og gjerder	1	1	1	UN se pkt. 8.5
Forurenset grunn	1	1	1	OK
Elforsyning	1	1	1	UN se pkt. 8.4
Andre områder/ forhold farlige/spesielle	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Kommentar/Tiltak
Industriområde				IA
Høyspentlinje				IA
Risikofylt industri mm (kjemikalie/eksplosiv, olje/gass, radioaktiv)				IA
Avfallsbehandling	1	1	1	UN se pkt. 8.6
Oljekatastrofe-område				IA
Spesielle forhold ved utbygging/ gjennomføring	1	1	1	UN se pkt. 8.7
Transport	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Kommentar/Tiltak
Ulykke med farlig gods				IA
Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	1	1	1	UN se pkt. 8.8
Trafikksikkerhet	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Kommentar/Tiltak
Ulykke ved inn- og utkjøring og ulykke med gående syklende	1	1	1	UN se pkt. 8.9

Forklaring: IA= Ikke aktuelt, UN = Utreddes nærmere, OK= Sjekket og i orden

8.1. Skredfare

Det er ikke registrert skredhendelser eller risiko for skred av noe slag i planområdet ifølge www.skrednett.no. Grunnen består av fjell og ansees som sikker byggegrunn.

8.2. Bærekraftig utbygging

Området er bebygd og brukt til boligformål o.l. i lang tid.

Bygningene i planområdet skal tilrettelegges som energieffektive bygg iht. gjeldende teknisk byggeforskrift. Det oppfordres til å velge høyere miljøklassifisering enn minstekravet, og til å velge materialer og løsninger som er resirkulerbare og som genererer minst mulig avfall over byggets levetid.

Det tillates solcellepanel og andre miljøtiltak som ikke genererer støy eller annen vesentlig sjenanse for naboer.

8.3. Område for idrett/ lek/ rekreasjon

Planområdet ligger i gangavstand, ca. 250 m, fra det kommunale idrettsanlegget, og lekeplass i Nordveien. I områdeplan for Skjervøy tettsted er det tilrettelagt for andre lekeplasser som kan benyttes. Planforslaget berører ikke andre aktivitetstiltak i gjeldende reguleringsplan. Planområdet vil også tilrettelegges for uteopphold.

8.4. Forsyning, kraft, vann

Planområdet skal tilkobles det offentlige nettet for strøm, vann og avløp.

8.5. Skjæringer/ fyllinger, høyder /terrengvinkler, gjerder /autovern

Deler av planområdet planeres for universell utforming. Maksimal mønehøyde for bygg I settes til kote +26. Bygg II tilpasses terrenget og maksimal mønehøyde settes til maksimalt kote +25,50.

Skjæring mot nord anlegges ikke brattere enn 1: 3 og dekkes med jordmasser og tilsås.

Alle terrengingrep som ikke bebygges eller anlegges med asfaltdekker skal avsluttes med planerte, avrundede flater dekket av vekstjord og tilsådd.

8.6. Avfallsbehandling

Planområdet knyttes til den offentlige renovasjonsordningen.

8.7. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring

Det er ingen kjente forhold som skaper utfordringer ved utbyggingen og gjennomføringen av planforslaget.

8.8. Vær/ føre begrenser tilgjengelighet til området

Planområdet har ingen spesielle utfordringer knyttet til tilgjengelighet. Det vil ikke være krevende høydeforskjeller eller krappe svinger på kjørevei i tilknytning til planområdet.

8.9. Ulykke ved inn- og utkjøring og ulykke med gående/ syklende

Adkomst til området er i forlengelsen av Fiskenesveien. Det er liten risiko for ulykker da området er oversiktlig og hastigheten lav på kjøretøy til og fra området.

Vi anbefaler sykkelparkering lagt inntil bygningene på annen vegggrunn med tak over parkeringen.

9. Planens virkning

Planens virkning er vurdert i forhold til følgende:

Friluftsliv

Planforslaget berører ikke gangstier eller friluftsområder.

Natur – flora og fauna

Planforslaget medfører ingen konsekvenser for naturmiljøet.

Distriktsutvikling - sentrumsutvikling

Planforslaget anses å gi en positiv virkning for Skjervøy sentrum.

Estetikk og byggeskikk

Av hensyn til nabobebyggelsen er det valgt pulttak med liten takvinkel for å få ned høyden så mye som mulig. Bygget vil bli lavere enn eksisterende boligbebyggelse i planområdet.

10. Innkommne merknader

Ved melding om oppstart av detaljreguleringen er det kommet inn merknader fra følgende instanser:

a) Troms og Finnmark fylkeskommune

Datert 22.02.2022

Tiltaket gjennomføres som en endring av detaljreguleringsplan for Fiskenes fra 2011, der gjeldende arealformål er frittliggende småhusbebyggelse. Tiltaket er vurdert til å ikke falle inn under forskrift om konsekvensvurdering. Vi støtter denne vurderingen.

Barn og unge

Planen legger opp til boligbygging. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen blir derfor viktig, og er klar på at det i nærmiljøet skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Gode uteoppholdsarealer vil derfor være areal som gir mulighet for ulike typer lek på ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper og er store nok. Hvis dette ikke realiseres innenfor planområdet må det i planbeskrivelsen avklares hvordan dette er tenkt ivare tatt på andre måter.

Uteromsplan

Vi anbefaler at det utarbeides en kotesatt uteromsplan som viser hvordan fremkommelighet og orienterbarhet er løst i planforslaget. Uteromsplanen bør minimum vise avstand og fremkommelighet til:

parkering, inngangsparti, trinnfri adkomst, avfallshåndtering, sykkelparkering, fremkommelighet til alle aktivitetsarealene. Uteromsplanen kan gjøres juridisk bindende i bestemmelsene til reguleringsplanen jfr. Pbl. § 12-7 pkt. 5

Sol-/skyggediagram

Vi forutsetter at det utarbeides sol-/skyggediagram som viser planlagte bygningers tilgang til sol- og lysforhold samt deres påvirkning på planområdets uteoppholdsareal og omkringliggende naboeiendommer.

Parkering

Parkering må planlegges med manøvreringsareal, for å hindre rygging over fortau eller annet oppholdsområde, f.eks. lekeområder. Ved planlegging av parkering, må det også legges til rette for sykkelparkering. Areal for sykkelparkering bør legges til et trygt område og helst under tak, og opparbeiding av disse bør sikres i rekkefølgebestemmelsene.

Regjeringen har som mål om å jobbe mot et utslippsfritt nybilsalg fra 2025. Infrastruktur og krav i planer bør tilpasse seg det, og vi anbefaler at det tilrettelegges for parkering med ladestasjon for el-biler.

Kulturminnevern

Planområdet er sjekket mot våre arkiver og ut fra vår faglige vurdering av området. Så langt vi kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente, automatisk freda kulturminner.

Bygningsvern

Eksisterende bygning som det er et ønske om skal utgå og rives, er en av de eldre lensmannsgårdene på Skjervøy. Skjervøy har få eldre ærverdige bygninger igjen, så vi ber om at denne bygningen tas vare på og i reguleringsplanen gis et vern som hensynssone c) bevaring av bygning. Det må utarbeides bestemmelser til denne hensynssonen om at istandsetting og vedlikehold skal skje etter antikvariske prinsipper. Bygningen kan etter vår vurdering istandsettes, tas i bruk som bolig og inngå sammen med nye boliger på eiendommen.

De fleste innspill fra Troms og Finnmark fylkeskommune vil bli innarbeidet i planen og beskrevet. Unntatt her er ivaretagelse/gjenbruk av eksisterende bygning. Vi er enige om at dette er et gammelt ærverdig hus, men innafor rammene av utbyggingsplanene en har for området vil dette ikke være mulig. Vi oppfatter punktet om bygningsvern som en anbefaling og ikke som en innsigelse.

Vi har valgt å ikke følge anbefalingen om kotesatt uteromsplan, men har i stedet lagt opp til universell utforming av uteoppholdsarealet.

Sykkelparkering legges inntil bygningene på annen veggrunn og vi anbefaler takoverbygg.

b) Statsforvalteren i Troms og Finnmark

Datert 31.01.2022

Statsforvalteren i Troms og Finnmark viser til ovennevnte sak med høringsfrist 21. februar 2022. Formålet med planarbeidet er å omregulere Fiskenes 25 – eiendom 69/800 fra frittliggende småhusbebyggelse til leilighetsbygg med tilhørende anlegg. Tiltaket er i tråd med gjeldende plan og vil bidra til fortetting i Skjervøy sentrum.

Planen går inn i Statsforvalterens samordningsoppgave. Ordningen gir Statsforvalteren fullmakt til å samordne og eventuelt avskjære innsigelser fra statlige regionale myndigheter.

Statsforvalteren støtter de vurderinger som Skjervøy kommune har gjort i referat fra oppstartsmøte. Særskilt gjelder dette ivaretagelse av hensynet til barn og unge i planområdet. I denne sammenhengen viser vi også til områdeplan for Skjervøy sentrum der kommunen har kartlagt lekeplasser/ friområder i sentrum og sentrumsnære områder. Denne kan være til hjelp for dere i det videre planarbeidet. Statsforvalteren forventer at hensynet til barn og unge blir redegjort for i planforslaget som kommer på høring.

Statsforvalteren ønsker lykke til videre og stiller til disposisjon ved behov for råd/veiledning. Ved henvendelser ber vi dere oppgi saksnummer 2022/1102

11. Vedlegg