



PLANBESKRIVELSE

PLANKARTETS DATO 14.01.2016
PLANBESKRIVELSESDATO 04.03.2016

SAKSBEHANDLING

BEHANDLING	DATO	SAK	SIGN
Oppstartsvedtak	05.06.2014	27/14	
Melding om planarbeidet	24.03.2015		
Kunngjøring	20.01.2016		
Behandlet i planutvalg	14.01.2016	50/15	
Utlagt til offentlig ettersyn/ utsendt på høring (rådm. etter delegasjon)	04.03.2016		
Behandlet i planutvalget			
Vedtatt av Berg kommunestyre (egengodkjenning)	12.05.2016	26/16	

1 Innledning

1.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av nye boliger på Skaland.

1.2 Beliggenhet, størrelse og eierforhold

Området Kjæsvika vest ligger ca 1 kilometer fra «Skaland sentrum» (butikken), og er en del av en odde ut i sjøen, og ligger i nær tilknytning til eksisterende boligfelt Kjæsvika. Området har adkomst fra Fylkesvei 251.

Reguleringen omfatter følgende eiendommer:

- Parsell av gnr. 10, bnr. 4
- Parsell av gnr. 10, bnr. 5
- Veggrunn / vei til FV 251

1.3 Bakgrunn for planarbeidet

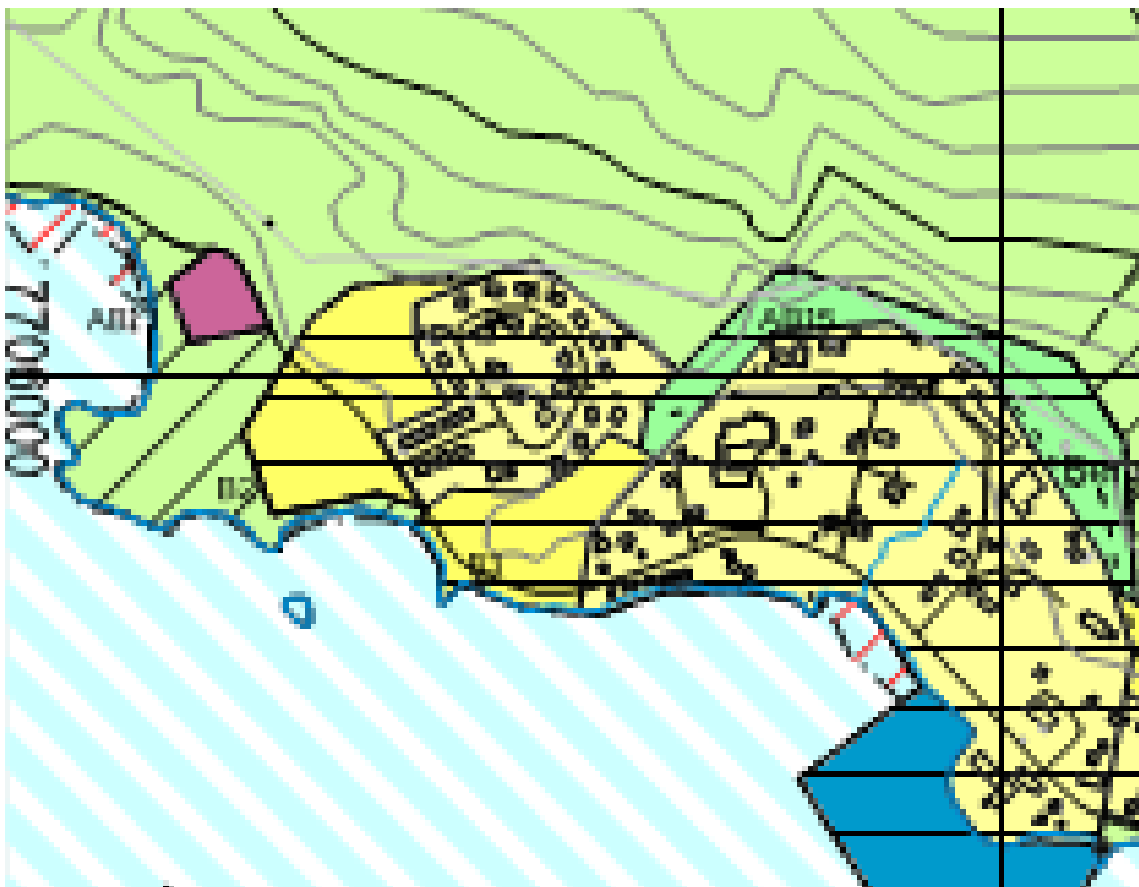
Som mange andre distriktskommuner er det mangel på boliger i Berg kommune. Fraflytting har ført til lave priser på boliger og mange fraflyttede velger da å bruke sin fraflyttede bolig til fritidsbolig. For å stimulere til nybygging er det derfor både nødvendig og viktig å tilrettelegge for bygging på attraktive områder. Kjerrgårdsneset er et slikt område. Ytre del av neset er allerede et populært friluftsområde. Her er mye lys, god utsikt utover havet, og samtidig kort vei til alle viktige funksjoner.

Det har vært minimal interesse for å bygge nye boliger i dette området de siste 15 år, men etter at arbeidet med denne planen er blitt kjent har det vært stor interesse for å bygge her.

På grunnlag av planen av 1987 har Berg kommune forhandlet og inngått avtale med grunneiere om erverv. Underskrevet kontrakt foreligger og søknad om tinglysning av eierskifte i grunnboken er sendt Kartverket.

1.4 Kommuneplan

Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til bolig og friområde, sist vedtatt den 21.06.2011.



1.5 Reguleringsplaner

Det foreligger en gyldig reguleringsplan for boligutbygging i området (Vedtatt 22.06.1989 i kommunestyret i sak 35/89).

Underveis har man sett at gjeldende plan ikke ivaretok flere viktige forhold. Infrastrukturen var dårlig tilpasset terrenget, avkjørsel var ikke tilfredsstillende og det var ønskelig å øke antall tomter. I planen av 1989 var det avsatt tomter også på nordsiden av veien, men deler av dette området har vist seg uegnet til utbygging.

Dette tilsa relativ omfattende endring av gjeldene plan – altså ny behandling.

2 Planforslaget

2.1 Føringer for planleggingen

Området er relativt bratt og vil dermed også legge føringer for utvikling av de forskjellige boligtypologiene. Planområdet uteområder, herunder lekeområder, gangveger, adkomst, parkering o.l. er tilrettelagt for universell utforming.

2.2 Arealbruk

Planområdet er ca 25 mål stort og er satt av arealformålene:

- Boligbebyggelse: Det tas høyde for bygging av 16 frittliggende boliger.
- Energianlegg: det er avsatt et mindre attraktivt område for mulig plassering av trafo.
- Vann- og avløpsanlegg: Området er avsatt for å føre avløpsledning ut i sjø med utslipp på ca. 20 m dybde.
- Lekeplass: dette er en nærlekeplass.
- Kjørevei: Fylkesvei 251 er regulert med en kjørebane på 6.5 m. Det er ikke satt rekkefølgekrav om at denne skal utvides i forhold til dagens kjørebane på ca 4 m. I boligfeltet er vei regulert med kjørebane på 5 m. Ingen bygging kan finne sted før vei er opparbeidet. Vei er prosjektert og skjæring/fylling fremkommer på planen. Vei til 3-4 og 11-12 er private stikkveier, regulert i en bredde på 4 meter.
- Gang og sykkelvei: Denne er innregulert langs fylkesvei. Det er ikke satt rekkefølgekrav til bygging av denne. Utbygger er Troms Fylkeskommune / Statens vegvesen.
- Annen veigrunn – tekniske anlegg: dette omfatter i all hovedsak skjæring, fylling og grøfter, regulert i en bredde på 1,5 meter.
- Parkeringsanlegg: Dette er parkeringsplass for besøkende til kirkegården og Kjerkegårdsneset.

- Turdrag: Dette området brukes i dag som adkomst til friluftsområdet på Kjerkegårdsneset, og reguleres for å sikre for fremtidig bruk. Det kan opparbeides enkel sti i området. For øvrig kan området benyttes til lokal utfart, lek og bading.
- Friområde: Dette er en begrenset område rundt parkeringsplassen mot kirkegården. På området kan settes opp skilt og avfallsbeholdere. Berg kommune er ansvarlig for vedlikehold av området.
- Sikringszone – frisikt: frisiktområdene skal sikres iht kravene som settes i Vegnormalen til Statens vegvesen.
- Byggegrenser
 - Til fylkesveg: Minimum 15 m målt fra midt i fylkesveg.
 - Til sjø: Innenfor regulert område for boligbebyggelse 4,0 m fra formålsgrense mot turdrag eller reguleringsgrense, eller inntil 50 m fra kystkonturen i henhold til retningslinjer i kommuneplanens arealdel kap. 7.2.4. Se kap. 2.12 nedenfor.

2.3 Adkomst

Området vest for fylkesvei har to adkomster. Kryss er utformet iht gjeldene vegnorm. Tomtene 15 og 16 har direkte adkomst fra fylkesvei.

Fylkesveien har 50 km fartsgrense i området, men etter en befarings med Statens vegvesen i november 2015 var det enighet om å redusere at hastigheten fra Skaland til Bøvær til 40 km/t. Søknad om dette ble sendt Statens vegvesen i desember 2015. Vedtak i saken er ikke gjort pr. 1.1.16

2.4 Byggehøyder

I bestemmelsene er det foreslått gesimshøyde inn til 5,3 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen og mønehøyde 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.5 Klima og energi

I forhold til Berg kommunes mål i handlingsplan for energi og klima vil denne utbyggingen bidra positivt til en arealplanlegging med høy tetthet, og legge til rette for bruk av fornybar energiforsyning.

2.6 Kvalitet på uteareal

Området byr på gode kvaliteter når det gjelder sol og utsikt mot sjøen, men også for uteopphold for alle aldersgrupper. Det er planlagt et sammenhengende turdrag gjennom planområdet, som også er knyttet til en kvartalslekeplass. Lekeplassen er integrert i turdraget der det går en gangsti til kulturminnene og friområdet på Kjerkegårdsneset. Kvaliteten på uteområdene, turdraget og lekeplass vurderes som svært gode og er planlagt slik at dette skal være en bokvalitet som hever boligfeltet.

Det er gjort en sol – skyggeanalyse, og utsnitt fra denne viser hvordan situasjonen vil bli. Forholdene vurderes som tilfredsstillende. Alle boligene er planlagt med terrasse eller uterom,

eller begge deler, med gunstige solforhold. Fellesområdene i planen har tilfredsstillende solforhold, og er planlagt som et turdrag gjennom planområdet.

2.7 Parkering

Hver enebolig skal ha 2,5 parkeringsplass på egen tomt.

2.8 Gjennomføring og rekkefølge av tiltak

Det forventes en trinnvis utbygging, og tilhørende uteareal, lekeplasser og parkeringsareal opparbeides før boliger kan tas i bruk. Reguleringsbestemmelsene legger føringer for rekkefølgen av tiltak, og krever at lekeplasser skal opparbeides før boligene kan tas i bruk. Avkjørsler til fylkesvegen skal være opparbeidet etter vegnormalen før det gis tillatelse til byggestart.

2.9 Universell utforming

Formgivning og materialkvalitet skal ha et langsiktig perspektiv. Ved materialvalg og utforming og boligene og uteområder skal det tas hensyn til alle brukergrupper. For øvrig legges regjeringens «T-1468 B/E Universell utforming» til grunn for planlegging av uteområder.

2.10 Støy

Det er ikke utredet støy i prosjektet da området ikke har støykilder i nærheten.

2.11 Trafikk

Reguleringsplanen legger opp til fire nye boliger. Trafikkøkningen dette medfører er ubetydelig, og vegnettet er dimensjonert for å takle dette.

2.12 Strandsonen

Fra arealplanen for Berg kommune gjengis følgende beskrivelse av forvaltning av strandsonen i kommunen av betydning for en fleksibel forvaltning i tillegg til statlige planretningslinjer (SPR):

7.2.4 Spesielt om strandsonen til sjø og vassdrag

Planbestemmelse:

Kommunens aktiviteter er i det vesentligste knyttet til strandsonen noe som vanskeliggjør en utnyttelse som vil være fullt ut i samsvar med strandsonebestemmelsene i plan- og bygningsloven. Kommunen skal derfor legge til rette for og iverksette en fleksibel strandsoneforvaltning i henhold til pbl § 17-2, 2. ledd, jfr. § 20-4, 2. ledd pkt. c, (jfr. ny pbl § 1-8):

Retningslinjer:

I forvaltningen av strandsonen, skal man i alle tilfeller vurdere tiltak ut fra følgende retningslinjer:

Tilrettelegging:

- tiltak for å tilrettelegge tilgjengelighet for områder som ellers ikke blir benyttet, herunder utkjøringer og muligheter for parkering og universell utforming
- tiltak for å tilrettelegge allmenn tilgjengelighet fra sjøen, herunder fortøyningsanlegg og flytebrygger på aktuelle utfartssteder

Avstandskrav i strandsonen:

- fastsette at området generelt i mellom veg og sjø avgrenses strandsonen av vegen selv om avstanden er mindre enn 100 m
- fastsette at området i mellom en definert, etablert eller framtidig byggelinje og sjø avgrenses strandsonen til minimum 50 m i avstand til sjøen

Avtale tilgjengelighet:

- i samråd med grunneiere avtales tilgang til områder som ellers ikke er å betrakte som områder der allemannsretten gjelder.
- sikre adkomster til strandsonen der slike ellers kan stå i fare for å bli borte.

Avsette eller regulere områder:

- avsette spesielt interessante friluftsområder og friområder i arealplan og evt. utarbeide reguleringsplaner
- avsette eller regulere områder for naust
- avsette eller regulere mindre områder for privat eller offentlig utnyttelse, herunder for bebyggelse, allmenntillegte formål eller næringsformål i strandsonen uavhengig av generelle avstandsavgrensninger, men samtidig avsette eller regulere områder ved siden av som sikrer tilgjengeligheten for allmennheten.

3 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

3.1 Kulturminner

Planen grenser opp mot kjente kulturminner (gammel kirkegård på Kjerrgårdsneset). Området antas å være undersøkt i forbindelse med forrige reguleringsplan.

3.2 Bruk av strandsonen

I tråd med arealplanens bestemmelser og retningslinjer (kap. 7.2.4) er Kjerrgårdsneset avsatt som et spesielt interessant område for friluftsliv. Utenfor området for reguleringsplanen og kirkegården (AB2) er Kjerrgårdsneset og Skipsvika i gjeldende arealplan avsatt til LNF-område (LNF-F6 – dominans for friluftsliv). Innenfor dette området er Gammelkirkegården som Riksantikvaren har fredet som kulturminne.

3.3 Forholdet til naturmangfoldloven

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Det er gjort en utsjekk i naturbase.no, og det er ikke registrert naturverdier på området. Utredninger utover dette antas ikke å være nødvendig.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak. Det er ingen ting som tyder på at tiltaket vil forårsake en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Det er ingen ting som tyder på at tiltakene vil volde skade på naturmangfoldet, ei heller påvirke et økosystem vesentlig negativt.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Det er ingen ting som tyder på at tiltakene vil volde skade på naturmangfoldet.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Det er ingen ting som tyder på at tiltakene vil volde skade på naturmangfoldet.

3.4 Barn og unge og trafiksikkerhet

Det er i dag svært lite trafikk på Fylkesvei 251 og fartsgrense er 50 km/t. Det forventes at Statens vegvesen snarest vedtar å sette fartsgrensen ned til 40 km/t. Det er i dag gang- og sykkelvei (G/S) frem til eksisterende byggefelt i Kjæsvika, og det er regulert inn ny G/S sti forbi området. Eksisterende G/S dekker kravene til sikker adkomst for barn og voksne.

Når det gjelder kjøring i byggefeltet, er det snakk om lave hastigheter, over kort strekning, med god sikt og få biler.

3.5 Landskap

Utbyggingen er ikke synlig på avstand og har ingen fjernvirkning. Området er ikke et landskap av vesentlig regionalt eller nasjonal verdi og hensyn til Landskapsvernkonvensjonen er dermed ivaretatt. Adkomst til grønne områder er sikret med turdrag i denne reguleringsplan.

3.6 Alternative oppvarmingsmåter

Alternative oppvarmingsmåter er mulig å løse internt i byggesaken, men utbyggingsvolumet er så lite at større tiltak ikke vil la seg gjøre.

3.7 Vann og avløp

Det må legges nye vannledning fra ca 500 m langs eksisterende fylkesvei. Avløp forutsettes løst ved tilknytning til eksisterende avløpsledning fra Kjæsvika som føres ut på dypt vann. Det må vurderes om eksisterende ledning må forlenges.

VA løsning er prøveprosjektert i forbindelse med utarbeidelse av denne plan

4 PLANPROSESS

4.1 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart ble annonsert i Folkebladet 20.01.2016. Berørte parter og offentlige instanser fikk tilsendt varsel i brev datert 24.03.2015. Frist for å komme med merknader er relatert til forvaltningslovens frister. Det er mottatt 3 innspill i tilknytning til varsel og kunngjøring. Disse er kommentert i en egen merknadsbehandling.

4.2 Behandling av innspill

Innledning.

I forbindelse med oppstart av en endringsprosess for reguleringsplan i Kjæsvika, har oppstarten vært kunngjort i Troms Folkeblad den 20.01.2016. Berørte grunneiere og berørte myndigheter var tilskrevet om oppstarten den 23.04.2015. Ved en incurie ble kunngjøringen ikke iverksatt på dette tidspunktet.

Etter kunngjøringen er det kommet ett innspill. Fra berørte myndigheter er det tidligere innkommet innspill fra Statens Vegvesen og Fylkesmannen i Troms.

I utgangspunktet hadde kommunen startet opp prosessen som en mindre endring etter pbl § 12-14, 2. ledd. Selv om det ikke sies direkte fra Fylkesmannens side, bruker Fylkesmannen formuleringen «endring av reguleringsplan» i overskriften i innspillsbrevet. Dette kan tyde på at saken betraktes som en endring og ikke som en mindre endring. Rådmannen er av tilsvarende oppfatning.

Kommunen har derfor forholdt seg til saken som en endring av reguleringsplanen for Kjæsvika Vest etter pbl § 12-14, 1. ledd og har dermed behandlet saken i samsvar med dette.

Innspill

Følgende innspill er innkommet:

1. Statens Vegvesen, datert 21.04.2015
2. Fylkesmannen i Troms, datert 12.05.2015.
3. Adm direktør Trond Abelsen, datert 22.01.2016.

Innspillsmerknedene er håndtert som følger:

Statens Vegvesen:

Oppfølging:

Viser til fartsgrensen på fylkesveg 251 på stedet og minner om kriterier for siktgrenser	OK
Det må settes av areal for veg – jfr. pbl § 12-5 nr. 2	OK
Frisiktsoner skal inngå som hensynssone – jfr. pbl § 12-6 og bestemmelser etter pbl § 12-7 nr. 2	OK
Byggegrenser 15 m fra midt i veg	OK
Avkjørslr merkes av som piler	OK

Forholdet til myke trafikanter Universell utforming Rekkefølgebestemmelser – jfr. pbl § 12-7 nr. 10	Ivaretatt i helheten: Turdrag, frisiktsoner, GS-veg, tilgjengelighet og utforming. Fellesbest. under pkt. IV, bokstav b) Eget pkt. VI i bestemmelsene.
---	--

Fylkesmannen i Troms:

Oppfølging:

Kommentarer til strandsonen Samfunnssikkerhet (ROS-analyse skal gjennomføres) Havnivåstigning	Innarbeidet turdrag i planen og byggegrense mot sjø samt bestemmelser og retningslinjer utformet i arealplanen kap. 7.2.4. Spesielt om strandsonen til sjø og vassdrag. Se vurdering i planbeskrivelsen. Det vises til planbeskrivelsen hvor ROS-analysen er gjennomført. Med utg.pkt. i estimerer fra DSB, er det fastsatt en laveste byggehøyde på kote 3,50 m over NN1954.
---	---

Trond Abelsen:

Oppfølging:

Mener at vegløsningen i feltet bør være mer hensiktsmessig av hensyn til plassering og kostnader.	Rådmannen viser til at prosjektering er foretatt ved hjelp av programmer for massebalanse og visualiseringer. Innspillet tas ikke til etterretning.
---	---

På dette grunnlag og etter delegasjon fra kommunestyret, legger rådmannen forslag til reguleringsplan for Kjæsvika Vest ut til offentlig ettersyn. Samtidig sendes planen på høring til berørte myndigheter.

5 RISIKO OG SÅRBARHET

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse for alle planer som legger til rette for utbygging.

Risiko- og sårbarhetsanalysen er gjennomført med sjekklister basert på veileder fra DSB. Analysen er basert på forslaget til reguleringsplan. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i en vurdering av relevante farekategorier, konsekvenser en relevant hendelse kan få, og tiltak som er lagt inn i planen for å motvirke eller avbøte fare eller uønskede hendelser. I tråd med tilrådingene i veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet er det vist varsomhet med sannsynlighetsgraderinger.

Farekategoriene som er vurdert er delt inn i naturfarer og menneske- og virksomhetsbaserte farer. Konsekvensene er vurdert i forhold til liv/helse, materielle verdier, miljø og samfunnsviktige funksjoner.

Vurderingene av farer, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i tabell 1.

	Farekategori	Relevant fare	Vurdering av konsekvenser og tiltak
Naturfarer			
1.	Snø eller steinskred	Nei	Ingen rasfare

2.	Utglidning, geoteknisk ustabilitet	Nei	Anses ikke å forekomme.
3.	Flom i vann, elv/bekk herunder lukket bekk.	Nei	Minimale konsekvenser som ikke avkrever tiltak
4.	Er området utsatt for springflo/havnivå stigning?	Ja	Det tas hensyn til estimerer for framtidig
5.	Er områdene spesielt vindutsatt?	Ja	Skjerpet krav til å fjerne eksisterende vegetasjon
6.	Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup mv)	Nei	Et mindre område må vurderes sikret
7.	Radon i grunnen	Ja	Foretatte målinger i området viser høy forekomst av radon
Menneske - og virksomhetsbasert fare - Infrastruktur			
8.	Vil utilsiktede hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer (vei, bane, sjø, luft), utgjøre en risiko for området?	Nei	Lite sannsynlig med slik aktivitet
9.	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter utgjøre en risiko for området?	Nei	Lite sannsynlig med slik aktivitet
	Utslipp av giftige gasser/væske	Nei	Lite sannsynlig med slik aktivitet
	Utslipp eksplosjonsfarlige/Brennbare gasser/væsker	Nei	Lite sannsynlig med slik aktivitet
10.	Medfører bortfall på følgende tjenester spesielle ulemper for området		
	Elektrisitet	Nei	Korte avbrudd som løses ved samkjøring
	Teletjenester	Nei	Lite sannsynlig at bortfall skjer lokalt
	Vannforsyning	Nei	Korte avbrudd som løses lokalt
	Renovasjon/spillvann	Nei	Lite sannsynlig at dette vil forekomme
11	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
	Fare for påvirkning av magnetiske felt	Nei	Tilstrekkelig avstand
	Spesiell klatrefare i master	Nei	Nei , master finnes ikke i området

12	Spesielle farer med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?	Nei	Gang og sykkelveg langs FV og gjennom Kjæsvika boligfelt
	til skole/barnehage		«
	til nærmiljøanlegg/ nærsenter		«
	til forretning		«
	til busstop		«
13	Brannberedskap		Dimensjonert vanntilførsel er planlagt
	Spesielt farlige anlegg i området	Nei	Ingen farlige anlegg.
	Utilstrekkelig brannvannforsyning	Nei	Se ovenfor.
	Har området bare en mulig adkomstrote for brannbil	Nei	To
14	Regulerte vannmagasin med usikker is i nærområdet?	Nei	
15	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet	Nei	
	Gruver, åpne sjakter,	Nei	
	Steintipper	Nei	
	Militære anlegg	Nei	
	Industrianlegg	Nei	
	Avfallsdeponi	Nei	
	Annet	Ingen	
16	Sabotasje og terrorhandlinger		
	Er tiltaket sabotasje/terrormål	Nei	
	Er det sabotasje/terrormål i nærheten?	Nei	

Den systematiske gjennomgangen av naturfarer og menneske- og virksomhetsbaserte farer i området viser at området har høy samfunnssikkerhet.

4.2 Forhold til havstigning

I reguleringsplanen er avsatt område for boligbebyggelse som i oppriss befinner seg mellom kote 3 og kote 17. Tomt nr. 1 er lavest. Byggegrensen til sjø er satt til 4 m fra formålsavgrensningen mellom boligbebyggelse og turdrag. Byggegrensen til sjø er ikke lavere enn kote 3,50.

I *Estimater av framtidig havnivåstigning* i norske kystkommuner (DSB-2009), framgår at 200-års flo er estimert til nivå 272 over NN1954 (nullpunkt i norske landkart). Fylkesmannen forutsetter at det i tillegg skal beregnes en bølgehøyde på 50 cm. Sett hen til at «at det er kommunen alene som er best i stand til å vurdere dette», vurderes temaet som følger:

Bergsfjorden er en terskelfjord med en fallgard utenfor som i praksis «knuser» det meste av stormbølger som går inn mot land. Tilsvarende funksjon har Bergsøyan med sine ca 100 øyer, holmer og skjær. I nærområdet påvirker Kjerrgårdsneset, Kjerrgårdsskjæret, Kjæsvikskjæret og Klokkarneset slik at det ikke forekommer bølger som overstiger 10 til 20 cm på stedet (tomt 1).

Ut fra Fylkesmannens forutsetning, betyr dette at høyeste estimerte verdi for havnivåstigninga på stedet er 322 cm over NN1954 medregnet bølgehøyde på 50 cm. På dette grunnlag fastsettes laveste byggehøyde til 350 cm over NN1954.

