

Detaljregulering for gnr 7, bnr 18 og 21 i Berg kommune

Planbeskrivelse



Dokid: 15000003905 (13/532-34)
PLANBESKRIVELSE



Hemsa v/Iris Hallen, Vaggetem, 9925 Svanvik
Mobil 95 90 98 20 – E-post: irishallen@hotmail.com - Org. Nr. 913 645 731 MVA.
20.08.2015

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	3
1.1 Hensikten med planen	3
1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	3
1.3 Tidligere vedtak i saken	3
1.4 Vurdering av behov for konsekvensutredning	3
2. Planprosessen	4
2.1 Medvirkning, varsel om oppstart	4
3. Planstatus og rammebetingelser	4
3.1 Overordnede planer	4
3.2 Gjeldende reguleringsplaner	5
3.3 Rammebetingelser gitt i forhåndskonferanse	5
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	5
5. Beskrivelse av planforslaget	7
6. Risiko og sårbarhet	7
6.1 Risikoanalyse	7
6.2 Skredfare og kvikkleire	8
6.3 Havnivåstigning, stormflo, bølger	9
6.4 Brann/redning	10
7. Konsekvensutredning	11
8. Naturmangfoldloven	12
9. Planens virkning	12
9.1 Byggeskikk og estetikk	13
9.2 Lokalklima	13
9.3 Universell utforming	13
9.4 Verneverdier	13
9.5 Gjennomføring	13
9.6 Fyrlykt	13
9.7 Tørrfiskhjeller	Feil! Bokmerke er ikke definert.
9.8 Avløp	13
10. Innkomne innspill	13
10.1 Grunneierne Knut Arne Johannessen, Dag Aage Stenersen og Terje Johannessen. (Gnr 7, bnr 1 og 2)	13
10.2 Grunneier Bjørn Abelsen (Gnr 7, bnr 6)	14
10.3 Grunneier Thorbjørn Lie Larsen (Gnr 7, bnr 5)	14
10.4 Grunneier Svein Abelsen/Lisbeth Remlo Abelsen (Gnr 7, bnr 36)	15
10.5 Grunneier Trond Abelsen (Gnr 7, bnr 37)	15
10.6 Fylkesmannen i Troms	15
10.7 Fylkeskonservatoren i Troms	17
10.8 Troms Kraft	17
10.9 Statens Vegvesen	18
10.10 Kommentarer til innkomne merknader	18

1. Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

I utgangspunktet ønsket forslagstiller å regulere egen eiendom på Skjåholmen i Bøvær i Berg kommune. Eiendommen omfatter størstedelen av Skjåholmen. Her ligger Kråkeslottet, et tidligere fiskebruk som i dag blir benyttet som kulturarena og til utleie til ulike arrangementer.

Formålet med reguleringen er å legge til rette for bygging av mindre utleieenheter ved siden av Kråkeslottet. Dette for å styrke kulturvirksomheten, styrke økonomien i utleievirksomheten og kvalitetssikre drifta:

- ved å sørge for bolig for driftspersonale
- ved å knytte ressurspersoner innenfor kultur til stedet
- og ved en bedre utnytting av forsamlingslokaler gjennom økt overnattingskapasitet

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Kråkeslottet Senja DA ved Georg Blichfeldt. Kråkeslottet Senja DA er også hjemmelshaver for gnr 7, bnr 18 og 21.

Plankonsulenter er Arkitekt Kjersti Jenssen AS ved Kjersti Jenssen, Fjellfroskvatn, 9334 Øverbygd og Hemså ved Iris Hallen, Vaggetem, 9925 Svanvik.

1.3 Tidligere vedtak i saken

Formannskapet/planutvalget i Berg kommune behandlet henvendelse fra Kråkeslottet Senja DA om oppstart privat reguleringsplan i sitt møte 22.08.13, sak 18/13. Forhåndskonferanse ble avholdt 12.07.13 og 14.08.13. Referatet fra disse møtene var vedlagt saken til planutvalget.

Følgende vedtak ble gjort:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-1, 2.ledd, jfr § 12-11, forutsetter planutvalget at Kråkeslottet Senja DA v/Georg Blichfeldt utarbeider privat reguleringsplan for videre utvikling av Skjåholmen. Dette vedtaket er å anse som oppstartvedtak for planprosessen, jfr pbl § 12-8. Reguleringen gjøres som en detaljregulering, jfr pbl § 12-3. Formålet med reguleringen er å få sikret og videreutviklet området til kultur- og næringsformål.
2. Planutvalget forutsetter at moloen og småbåthavna og tilknyttede arealer skal inngå i reguleringsplanen og gjennom bestemmelsene sikres for allmennhetens adgang og bruk, herunder at det tilrettelegges for parkering. Ettersom reguleringsformålet er i samsvar med vedtatt arealplan, setter planutvalget ikke som vilkår at det skal utarbeides planprogram etter pbl § 4-1 eller konsekvensutredning etter pbl § 4-2.
3. Forslag til reguleringsplan forutsettes å inneholde planbestemmelser samt planbeskrivelse med ROS-analyse i hht pbl § 4-3 og nærmere vurdering av naturmangfoldet i hht naturmangfoldlovens §§ 8-12. Planutvalget forbeholder seg rett til å vurdere utvidelse av reguleringsområdet i tilfelle det kommer innspill om dette i tilknytning til varsel om oppstart av reguleringsprosessen.
4. Tiltakshaver forutsettes å forestå varsling og kunngjøring.

1.4 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Planutvalget setter ikke som vilkår at det skal utarbeides planprogram etter pbl § 4-1 eller konsekvensutredning etter pbl § 4-2. Begrunnelsen er at reguleringsplanen er i samsvar med vedtatt arealplan.

Utvalget forutsetter at planbeskrivelsen har med en ROS-analyse og nærmere vurdering av naturmangfoldet i hht naturmangfoldlovens §§ 8-12.

2. Planprosessen

2.1 Medvirkning, varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på kommunens nettside 21.09.13, annonse i Troms Folkeblad 21.09.13 og ved brev fra kommunen til naboer og offentlige instanser 23.09.14. Frist for tilbakemelding var fire uker.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

Arealdelen til kommuneplanen ble vedtatt i kommunestyret i Berg kommune 21.juni 2011, sak 32/11. Der er område AB 6 Skjåholmen og Kråkeslottet på Bøvær m.v. tatt med i oppstillingen i kategorien "andre byggeområder", spesifikt til næringsformål, eller grupperinger av slike, eller andre typer tiltak som opparbeides/bygges i en allmenn hensikt. Området AB 6 er et av fire som har behov for utvidelse.

I beskrivelsen av "andre byggeområder" står følgende om reguleringsplanområdet:

Skjåholmen med Kråkeslottet samt området på motsatt side av småbåthavna avsettes til næringsformål. Tiltaket utløses ved hjelp av reguleringsplan som også omfatter tilgjengelighet til området.

I verdi- og konsekvensutredningen i arealdelen står det blant annet:

En av de store utfordringene for Bøvær, er å håndtere behovet for parkering. Bygda har en lokal og i noen grad en regional interesse som utfarts- og reisemål. I tillegg til naturskjønnheten lengst ut mot havet, er Bøvær som endepunkt for en utstikker for kommende nasjonal turistveg i likhet med Mefjordvær og Husøy, med på å understøtte dette. At Kråkeslottet er tillagt en ervervsmessig aktivitet, herunder et sted for kulturelle utfoldelser, overnatting og servering m.v., har økt den regionale betydningen. Når det samtidig er et ønske fra beboere og grunneiere at man vil bevare særpreget i den lille bygda, samtidig som stedet har et potensiale for videre utvikling på et kulturhistorisk fundament (for eksempel gjenskaping av buer), kan man forstå betydningen av å komme fram til gode og omforente løsninger, slik at både tilreisende og beboerne kan finne seg til rette med det som videre vil kunne skje på Bøvær.

Det er definert behov for parkering som kan tjene flere formål: tilgang til strandområdet, turområdet, småbåthavn/naustområde og supplering av parkering til Kråkeslottet mv. Flere områder blir foreslått for parkering, blant annet i steinbruddet ved småbåthavn.

Og videre:

Bruddet, havna og Skjåholmen defineres som byggeområde (ervervsområde). For området vest for fylkesvegen utarbeides reguleringsplan for området Mellaberget til Hankleskjæret, inklusive naustområdet, havna og Skjåholmen og inntil to boligtomter.

Området skal også markeres som kulturhistorisk (kulturvern). Dette innebærer at bygningsmiljø fra tidsepoken da Bøvær var et fiskevær (1900-1960) kan gjenskapes eksteriørmessig (buer).

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det er ingen tidligere reguleringsplan for området eller tilgrensende områder.

3.3 Rammebetingelser gitt i forhåndskonferanse

Ikke-regulerte tilgrensende områder vurderes regulert for å avhjelpe behov for parkeringsarealer og nødvendige sikringstiltak for moloen ut til Skjåholmen i samråd med Kystverket.

Planfremstillingen vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard, sist gjeldende versjon).

Tiltaket berøres av følgende lover, overordnede føringer, rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser:

- Barn og planlegging i henhold til kommunestyrets vedtak.
- PBL § 1-8 Fleksibel strandsoneforvaltning, jfr kommuneplanens arealdel (27.04.10)

Konklusjon om planforutsetninger:

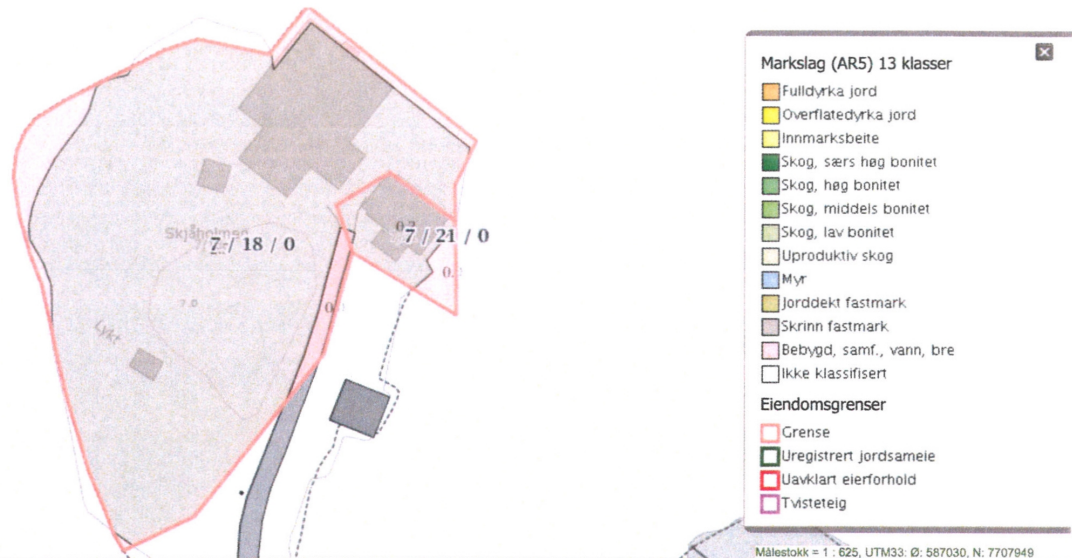
Kommunen gjør oppstartvedtak om at Skjåholmen reguleres til ervervsformål og at tilgrensende områder inkluderes i reguleringsplanen, blant annet for å sikre moloen og parkeringsarealer. Dersom oppstart av byggetiltak er avhengig av snarlig gjennomføring, kan det til å begynne med være aktuelt med dispensasjon fra plankravet.

Merknader/forhold som bør utredes i forbindelse med planarbeidet:

Planfaglige vurderinger:	Ingen spesielle.
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger:	Lite aktuelt.
Miljøvernfaglige vurderinger:	Ingen spesielle.
Kulturlandskap og kulturminner:	Fiskebruket som gjorde stedet til et fiskevær på 1900-tallet.
Beredskapsmessige vurderinger/ samfunnssikkerhet og evt behov for ROS-analyse:	Vurdering av virkninger av ekstremværsituasjoner.
Barn/unges, eldres og funksjonshemmedes interesser. Herunder skoler og barnehage:	Naturens utfordringer.
Veg- og vegtekniske forhold, trafiksikkerhet, trafikkavvikling, transport, støy:	Tilrettelegging for parkering slik at virksomhet og besøkende kan finne seg til rette i samspill på grunnlag av lokalt potensiale og de naturgitte begrensninger og muligheter som stedet har, herunder at trafiksikkerhet ivaretas.
Landskap/naturmangfold:	Naturmangfoldet utredes i forbindelse med planbeskrivelsen.
Estetikk:	Det bør være "tillatt" med et moderne uttrykk i bebyggelsen der samspill med eksisterende bygninger blir ivaretatt.
Kommunaltekniske anlegg:	Vann og avløp er etablert ut fra lokalt behov.
Annet:	Ingen

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter mesteparten av Skjåholmen i Bøvær, ca 4 km fra kommunesenteret Skaland i Berg kommune. Det har et areal på totalt 2,9 daa, derav 2,7 daa skrin fastmark og 0,2 daa bebygde/samferdsel.



Kilde: skogoglandskap.no, gårdskart.

Atkomst til området er fra fylkesveg 251 via en kommunal veg på ca 50 meter og en molo på ca 70 meter som Kystverket eier. Moloen er så bred at en personbil kan kjøre over. På 1960-tallet ble det sprengt ut en hylle med bredde på ca 6 meter langs hele sørenden og vestsida av holmen i forbindelse med et planlagt moloanlegg. Anlegget ble aldri realisert.

Vegen fra moloen til Kråkeslottet går langs østsida av holmen. Her er det også sprengt ut slik at skjæringa på det høyeste er over tre meter. På sørsida av kai og bu er det ei stor steinfylling.

Utgangspunktet for etableringen av et fiskebruk på Skjåholmen var et enkelt rektangulært bygg uten kai, satt opp rundt år 1900. I perioden frem til fiskebruket ble nedlagt for ca 50 år siden ble det gjort en rekke store tilbygg, takvinkelen er endret og hele den opprinnelige bygningskroppen er lagt ut i bredden. Det ble også bygd kai.

Ulf Willgohs Knudsen tok omsorgen for det falleferdige bygget i 1972. Med dette startet utviklingen mot kulturbygg og næringsdrift. Det er gjort flere bygningstiltak utvendig. Det er kommet nye tilbygg samt et system med bruer, trapper, verandaer og vandringer på sør-, vest- og nordsiden av bygget for å ivareta krav om rømningsveier. Det er blant annet bygd ei skipperstue og en tredje etasje med fem soverom og atelier, noe som har medført mange nye vinduer og to nye takløft. Kaia er revet ned og bygd opp igjen, og bygget ut i tre retninger.

Kråkeslottet er i dag et bygg på 700 m² fordelt på tre plan tilknyttet ei kai på 200 m². Kaia forbinder Kråkeslottet med ei bu som står på sørsida av kaia. Den er på ca 60 m² med overnatting, badstue og lagerrom. Totalt er det 30 soveplasser i de to bygningene.

Fem meter fra veggen på Kråkeslottet står det ei fyrlykt som eies og driftes av Kystverket. Kystverket eier også moloen, men Kystverket signaliserer at det nå kan være aktuelt å avhende moloen da Bøvær ikke lenger fungerer som fiskerihavn. "Det vil derfor være aktuelt å gjøre grep for å sikre moloens funksjon i en framtidig småbåthavn og adkomst til kultur- og næringsformål på Skjåholmen", skriver kommunen i sin saksutredning i forbindelse med oppstartvedtaket for denne planen (Arkivsaksnr 13/532).

Store deler av brystvernet på moloen har veltet utover på grunn av utglidning. Dette har også ført til nivåforskjeller på toppen. Moloen må repareres for å hindre utglidning mot fjorden.

Den delen av Skjåholmen som ikke ligger innenfor det regulerte området, tilhører Thorbjørn Lie Larsen. Dette området er bebygd med et pakkhus delvis på påler i sjøen, nå brukt som naust.

Kråkeslottet er registrert i det såkalte SEFRAK-registeret over ikke-fredete bygninger. Dette registeret omfatter bygninger fra før år 1900 og er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie.

5. Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget består av

- Plankart datert 20.08.2015 i målestokk 1:1000
- Reguleringsbestemmelser datert 20.08.2015
- Planbeskrivelse (dette dokument) datert 20.08.2015

Forslagstiller ønsker først og fremst å få en helhetlig plan for egen eiendom. I fase 1 er det ikke lagt opp til noen kapasitetsøkning på Kråkeslottet. Den fasen omfatter kun bygging av utleiefasiliteter for driftspersonalet. Dette er viktig for å kunne opprettholde og kvalitetssikre dagens drift, og sikre daglig tilsyn med anlegg og aktivitet.

Fase 1: Bygging av utleiefasilitet for driftspersonale. Bygget vil bestå av to små boenheter og plasseres i den sørlige delen av Skjåholmen.

Toppen av øya blir satt av til kunstvirksomhet. Her kan det komme temporære eller permanente skulpturer/installasjoner. Her vil det også bli satt av plass til kjøkkenhage og urtehage for kafedrift. På vestsida ved fyret gis det plass til en gapahuk tilpasset i terrenget.

Planutvalget har stilt krav om at også moloen, småbåthavna og tilknyttede arealer skal inngå i reguleringsplanen og gjennom bestemmelsene sikres for allmennhetens adgang og bruk, herunder at det tilrettelegges for parkering. Statens Vegvesen (SVV) har kommet med en merknad om at planområdet må utvides til å omfatte tilknytningspunktet/adkomsten til fylkesveg 251. SVV har også en merknad om at avkjørselen fra fylkesvegen skal ha en teknisk utforming i henhold til krav i vegnormalen med liten lastebil som dimensjonerende kjøretøy.

Forslagstiller er oppmerksom på at en utvidelse av aktiviteten på Kråkeslottet vil kreve en avklaring når det gjelder parkering, atkomst og molo. Dette krever at kommunen, grunneiere og Kystverket kommer til enighet om arealbruk, eierforhold og ansvarsfordeling, noe som kan bli en lang prosess. For å unngå at dette setter en sperre for ønsket om å bygge en bolig for driftspersonalet, ønsker forslagstiller å gjennomføre reguleringsprosessen for egen eiendom. Samtidig legges det inn som rekkefølgebestemmelse at fase 2 ikke kan iverksettes før parkering og atkomst er på plass.

Fase 2: Inntil fire timeshareleiligheter. Disse plasseres på sør- og vestsida av holmen.

6. Risiko og sårbarhet

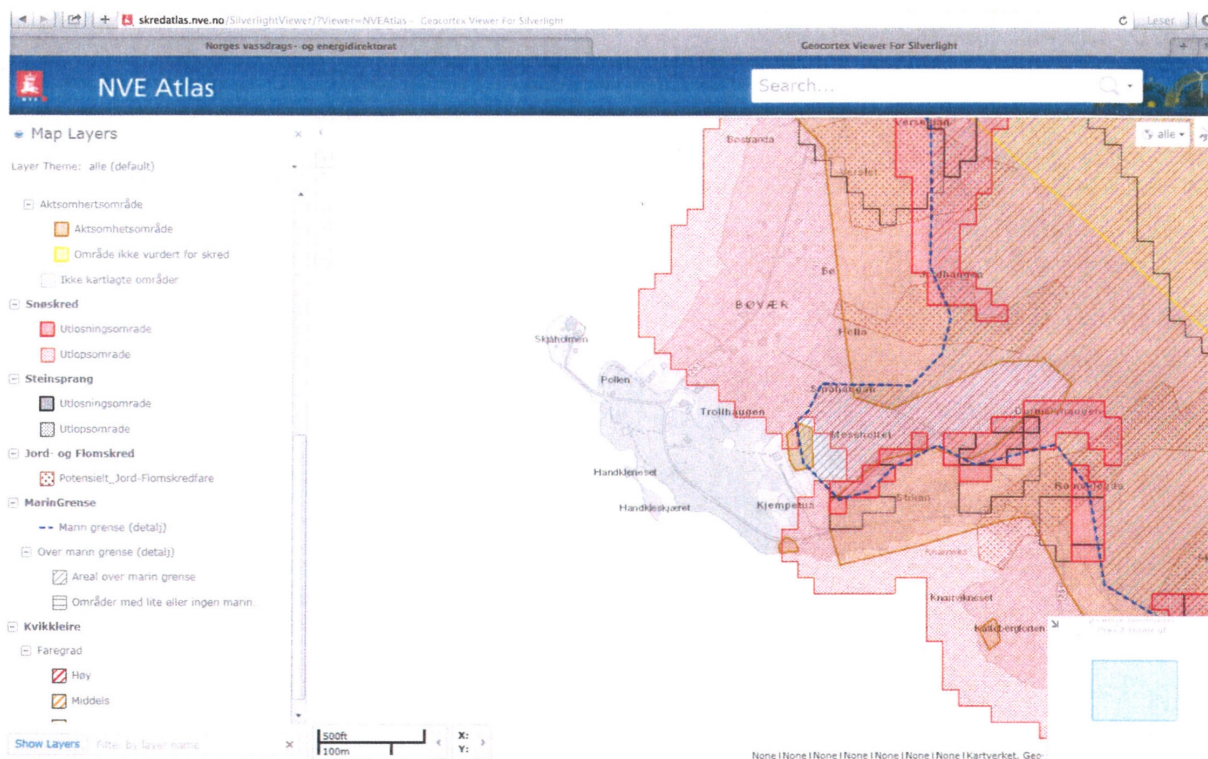
6.1 Risikoanalyse:

Tema	Kontrollert	Merknad
Naturgitte forhold:		

Skredfare (stein, jord, leire, snø) www.skrednett.no	OK	Snøskred, steinsprang (NVE, NGI): OK Elveavsetning (NGU)
Flom www.nve.no	OK	
Tidevann	OK	
Radon http://radon.nrpa.no/	UN	
Værforhold (lokale fenomener)	UN	Se pkt 6.3
Infrastruktur		
Kraftlinjer og transformatorer (nærhet til elektromagnetiske felt)	OK	
Trafikk (transport av farlig gods, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplass)	OK	
Industri og næringsliv nærmiljøet/næringskonflikter (farlig industri, eksplosiver, fryserier, olje, bensinstasjoner, propan og gass, syrer, avfallsdeponier/fyllplasser)	OK	
Byggegrunn/sigevann (forurenset grunn og sjøsedimenter)	OK	
Prosjektgitte forhold		
Utbyggingsrekkefølge	OK	Rekkefølgebestemmelser om fase 2.
Friområder og lekeområders plassering i forhold til potensiell fare (sjø, elver, trafikk og kraftlinjer/transformatorer)	IA	Hele reguleringsområdet har formål næring.
Adgang til kollektivtrafikk	IA	
Uønskede snarveier	IA	
Reguleringsbestemmelser, kommuneplanens arealdel	OK	
Tilrettelegging for nødetater, brannforsyning, ajourføring av beredskap	UN	Se pkt 6.4
Drikkevannsforsyning og plassering i forhold til potensiell fare	OK	Boret brønn på fastlandet, forsyning via ledning senket i sjøen.
Skjæringer og fyllinger, høyder og terrengvinkler, autovern og gjerder	OK	

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

6.2 Skredfare og kvikkleire



Det er ikke påvist noen forhold i skredatlas.nve.no som må tas hensyn til i reguleringsplanen for Skjåholmen.

6.3 Havnivåstigning, stormflo, bølger.

Rapporten Havnivåstigning i norske kystkommuner (revidert utgave) presenterer estimater for framtidig havstigning for alle kystkommunene i Norge. Tabellene viser beregnede verdier for havstigning, landheving og stormflo for år 2050 og 2100. (Kilde: miljodirektoratet.no/no/klimatilpasning_Norge)

Estimat for havnivåstigning Berg kommune, relativt år 2000, målepunkt Skaland

År	Landheving cm	Beregnet havstigning i cm (usikkerhet)	100 års stormflo* relativt NN1954
2050	14	17 (9-31)	212 (204-226)
2100	27	63 (43-98)	262 (242-297)

*Intervall som er oppgitt for stormflo i tabellen tar kun hensyn til usikkerheten i havstigning. I tillegg kommer en usikkerhet i stormflonivået som ikke er tallfestet, men diskutert i del 3.2 og 3.3 av rapporten. Denne ekstra usikkerheten er ansett for å være relativt liten ved de faste vannstandsmålerne, men øker jo lenger unna målerne vi kommer jo lengre unna vi kommer fra de faste målestasjonene, og kan derfor være stor i enkelte områder.

Det er ingen tvil om at det må tas hensyn til havnivåstigning/stormflo/bølger ved utbygging på Skjåholmen. Tiltakene ligger innenfor sikkerhetsklasse F2, middels konsekvens, i TEK 10. Det må derfor tas særlige hensyn ved utforming, fundamentering og konstruksjon.

6.4 Brann/redning

De nye byggene vil være så små og lave at evakuering ikke vil være problematisk. Utfordringen generelt er at det ikke er tilgang for brannbiler på grunn av moloen. Slukking vil ikke være aktuelt. Det er derfor viktig at byggene legges med en slik avstand/brannsikres slik at brannspredning unngås.

Kommunen arbeider med å få til en reparasjon av moloen. I den forbindelse vil det være viktig å dimensjonere moloen for brannbil og andre utrykningskjøretøy.

7. Konsekvensutredning

Kommuneplanens arealdel for Berg kommune

Verdi- og konsekvensvurdering - Innspill nr. 19.

Område:	Bøvær	Datagrunnlag:
Beskrivelse:	Næringsområde på Sjøholmen og "fastlandssida".	1 Godt datagrunnlag
Størrelse:	10 da.	2 Middels datagrunnlag
Planstatus:	LNF-område, til dels med spredt boligbygging	3 Lite datagrunnlag
Forslag:	Avgrense LNF-område, avsette næringsområder og parkeringsmuligheter, for friluftsliv (strand og sjø)	

Tema	Beskrivelse Verdier	Verdi- gr.lag (I-IV)	Konsekvenser Neg. (-3,-2,-1,0,1,2,3) Pos.	Konse- kvens- vurd.	Data- gr.lag
MILJØ- OG NATURRESSURSER:					
Naturverdier og biologisk mangfold	Oppfattes for å ha høy verdi sml. med området for øvrig	III	Liten forurensning i et likt omr. Antas ikke å ha konsekvenser	0	2
Jord-/skogbruksressurser	Innmarka kan hostes.	II	Liten betydning for jord-/skogbruk, men kan utnyttes	+1	2
Reindrift	Ingen betydning	I	Ingen betydning	0	2
Landskap	Vakkert og historisk landskap	II	Tiltak forutsettes å gjøres avbøtende	+1	2
Inngrepsfritt naturområde	Pr. def. uten verdi	I	Ingen betydning	0	1
Kulturminner/ Kulturmiljø	Viktig kulturhistorisk område	II	Synliggjøres fx med gjenoppbygging av bu-miljøene	+1	2
Forurensning og støy etc.	Generelt ikke virkning utover generelt i omr.	III	Ingen betydning	0	2
Andre miljøforhold	Utnyttbar naturressurs	II	Utløser et potensiale for utvikling av tilgang til området	+2	2
SAMFUNN:					
Friluftsliv og rekreasjon	Til dels høyt potensiale i området	II	Økt betydning	+2	2
Barn og unge (barnetråkk)	Lokalt omr. med stor verdi	III	Noen økte muligheter for lek	+1	2
Folkehelse og universell utforming	Begrenset tilgjengelighet til området	I	Tilrettelegging vil bedre tilgjengeligheten	+2	2
Samfunnssikkerhet (ROS-analyse)	Uten rasfare i byggeområdet	III	Ingen betydning	0	1
Tettstedsutvikling	Begrenset mulighet for bebyggelse	I	Ingen betydning	0	2
Transportbehov	4 km til Skaland. Behov for parkering	I	Tiltak av betydning iverksettes	+2	2
Næringsliv og sysselsetting	Marginal betydning	I	Tiltak vil øke næringsgrunnet	+2	2
Kommunal økonomi og tjenestetilbud	Ingen betydning, kapasitet på Skaland	I	Ingen betydning, men kan bidra til økt attraksjon	+1	2
Annet	Området anses som eksklusivt	II	Verdiøkning av privat grunn og ressursutnyttelse	+2	2

Samlet vurdering:

31

48

Tiltaket vil gi bedre utnytting av et kulturelt og naturmessig eksklusivt potensiale med mindre press på området og stedets befolkning så fremt parkeringsproblemer lar seg løse. Nærområdet (Skaland) har kapasitet i forhold til kommunale tjenester for øvrig. Tiltaket fremmer både hovedmål og andre mål for arealplanarbeidet.

8. Naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven har til formål å gi regler om bærekraftig bruk og vern av naturen. I henhold til naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer for utøving av offentlig myndighet.

§ 8 – Kunnskapskravet

Kravet om kunnskapsgrunnlag skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og omfang. Den kunnskap som foreligger skal vektlegges.

Følgende kunnskapskilder er kontrollert og vurdert som relevante for utbyggingen:

Artsdatabanken (<http://artskart.artsdatabanken.no>): Ingen funn

Naturbasen (<http://kart.naturbase.no>): Ingen funn

Løsmassekart (<http://geo.ngu.no/>): Hav- og fjordavsetninger, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Grunnlendte områder/hyppige fjellblotninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 meter, men kan lokalt være større. Det er ikke skilt mellom hav-, fjord- og strandavsetning. Kornstørrelser ikke oppgitt, men kan være alt fra leir til blokk.

Tromsatlas (<http://www.tromsatlas.no>): Ingen funn ut over kilder som allerede er sjekket.

§ 9 – Føre var-prinsippet

Det skal vurderes om det kan foreligge sannsynlighet for reell risiko for alvorlige eller irreversible skader på naturmangfoldet.

Med utgangspunkt i kunnskapsgrunnlaget vurderes det ikke som sannsynlig at tiltaket vil utløse risiko for alvorlige eller irreversible skader på naturmangfoldet.

§ 10 – samlet belastning

Helhetsvurdering av hva samlet belastning et økosystem vil bli eller er utsatt for, nå og i fremtiden.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt nok til å ta stilling til tiltaket.

§ 12 – Miljøteknikker og lokalisering

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal de teknikker og driftsmetoder som gir best resultat samfunnsmessig resultat benyttes.

Plasseringen av de enkelte tomtene er gjort med tanke på å begrense skader på terrenget innenfor planområdet. Tomtene plasseres på allerede utsprengt hylle. Ved å sette byggene på påler vil terrenget bli minimalt berørt.

Samlet sett vurderes tiltaket ikke til å ha betydningsfull negativ påvirkning på naturmangfoldet på utbyggingsstedet eller i nærområdet.

9. Planens virkning

I tillegg til vurdering etter Naturmangfoldloven og ROS-analysen for Berg kommune, er planens virkning også vurdert for følgende forhold:

9.1 Byggeskikk og estetikk

Det er tatt inn planbestemmelser som stiller krav til estetikk og materialbruk.

9.2 Lokalklima

Bygningene er små og terrengetilpasset, og vil ikke i nevneverdig grad påvirke lokalklimaet innenfor området.

9.3 Universell utforming

Terrenget på Skjåholmen har alltid begrenset framkommeligheten. Det er lagt gangbaner for å lette framkommeligheten, men det er ikke mulig å tilfredsstille kravene til universell utforming fullt ut. Den nye boligen for driftspersonalet vil ha status som tilgjengelig boenhet, men selve adkomsten vil ikke kunne tilfredsstille kravene. Bygningene i fase 2 er små timeshare boenheter under 50 m², og kommer ikke under kravet om universell utforming.

9.4 Verneverdier

Ingen konsekvenser

9.5 Gjennomføring

I rekkefølgebestemmelsene er det lagt inn krav om at parkeringsforhold, reparasjon av moloen og atkomst fra fylkesvegen må være på plass før fase 2 i utbyggingen kan settes i verk.

9.6 Fyrlykt

Kystverket må vurdere om foreslåtte plasseringer av byggverk skygger for kritiske soner for fyrlykt.

9.7 Avløp

Avløp er i henhold til bestemmelser fra kommunen (i tillatelsen til bruksendring fra 19.10.07) kjørt gjennom kvern og i ledning ut på 15 meters dyp på yttersiden av moloen der det er gode strømforhold. Avløp fra de nye bygningene vil bli behandlet på samme måte.

10. Innkomne innspill

Det er kommet i alt ni innspill i forbindelse med meldingen om oppstart av reguleringsprosessen:

10.1 Grunneierne Knut Arne Johannessen, Dag Aage Stenersen og Terje Johannessen. (Gnr 7, bnr 1 og 2)

Oppsummering av innspill:

1. Bruksendring i 2007 fra fritidsbolig til næringsformål har ikke skjedd på riktig måte.
2. Berg kommune må ha habil saksbehandler på saken
3. Planutvalget bør ta saken om oppstart av arbeid med privat reguleringsplan opp til ny vurdering, med alle relevante dokumenter fremlagt
4. Foreslått vedtak om privat reguleringsplan omgjøres blant annet på grunn av:

- Alle berørte grunneiere/gjenboere er ikke tilskrevet og gitt innsigelsesrett
 - Flere saksbehandlingsfeil
 - Det skisserte parkeringsproblemet er sterkt overdrevet, og kan enkelt løses i henhold til forslag i innspillet. Uansett blir det galt å løse en næringsaktørs behov på bekostning av "de mange".
 - Det er ikke foretatt eller planlagt konsekvensutredning verken for vannsituasjonen på Bøvær eller med hensyn til støy ved eventuell økt næringsaktivitet.
 - Eventuell næringsaktivitet på Skjåholmen bør baseres på frivillige avtaler med grunneiere
 - Kråkeslottet DAs planer for Skjåholmen og ønskede regulerte områder framkommer ikke. Vi er derfor svært bekymret for at en enkelt aktør skal kunne ta seg til rette på bekostning av både grunneiere, gjenboere og besøkende.
 - Det er ikke informert om eller gjort vurderinger i forhold til gårdens rett til bruk av Skjåholmen før oppstart av privat reguleringsplan.
5. Ved et eventuelt planarbeid må det utarbeides et eget planprogram og en konsekvensutredning (§§ 4.1 og 4.2 i plan- og bygningsloven). Innspillet må betraktes som en klage på at dette ikke er vedtatt gjort.

Kommentert under pkt 10.10 Kommentarer til innkomne merknader.

10.2 Grunneier Bjørn Abelsen (Gnr 7, bnr 6)

- Både aktiviteten på Kråkeslottet og Bø-stranda medfører behov for tilrettelegging av parkeringsplasser. Foreslår å utvide planområdet til og med gnr 7, bnr 6, dvs til og med Mellaberget. Den påbegynte moloen fra Mellaberget foreslås annullert slik at steinfyllinga kan fraktes til moloen på Skjåholmen som reparasjonsstein, eventuelt brukes til tilrettelegging for toalettbygg på yttersida av Mellaberget.
- Platået på Mellaberget kan planeres og tilrettelegges som rasteplass.
- Kan stille areal til disposisjon for opparbeidelse av strandarealet som er nærmest Mellaberget.

Disse momentene angår i hovedsak kommunen og dens rolle i reguleringen på Bø.

10.3 Grunneier Thorbjørn Lie Larsen (gnr 7, bnr 5)

- Kommuneplanen rimelig i samsvar med interesse og visjon for egen eiendom
- Ønsker å utvikle egen eiendom til ferie- og rekreasjonssted til bruk for familie, samt mulighet for utleie.
- Havn, brygge, båtutsett, naust, buer mv tenkes etablert i et bygningsmiljø med preg som kjennes igjen i familiens billedokumentasjon fra tidsepoken da Bøvær var et fiskevær
- Bilveg og parkering forutsettes å være mer tilbaketrukket eller med en lite dominerende signatur i kulturlandskapet
- Har ambisjoner for egen eiendom, men ikke beredt til å medvirke i en tidsmessig stram planprosess. Ber om mer tid og at forslagsstiller inviterer til samarbeid med en omforent og helhetlig plan for området som mål.

Grunneieren er ikke rede for å starte en planprosess på egen eiendom enda. Forslagsstiller har ingen ønske om å overstyre/ta seg til rette på annen manns eiendom, og ønsker derfor bare å se på muligheter innenfor egen eiendom i denne omgang. Det vil gi nødvendig tid til å avklare fremtidige planer for gnr 7, bnr 5 og om mulig få til en omforent løsning når det gjelder atkomst/parkering og området småbåthavna/moloen.

10.4 Grunneier Svein Abelsen/Lisbeth Remlo Abelsen (Gnr 7, bnr 36)

- Saksbehandlingsfeil i forbindelse med bruksendring
- Innspill til arealdelen ikke innarbeidet - saksbehandlingsfeil
- Etterlyser dokumentasjon på hvilken virksomhet det legges opp til
- Mangler ved naboliste
- Skissert planområde går ut over næringsområde i arealdelen
- Inhabil saksbehandler
- Bekymret for konsekvenser av utvidelse av næringsvirksomhet på muligheten til å nyte den totale estetikken i området, stillheten og de unike rekreasjonsmulighetene stedet gir.
- Ingen dokumentasjon på eller vurdering av næringsgrunlaget for en utvidelse av det eksisterende anlegget.
- Forurensing og støy i forbindelse med aktiviteter/arrangementer
- Støy fra "midlertidig" parkeringsplass, må vurderes om parkeringsplass i det hele tatt kan anses forenelig med et godt bomiljø/rekreasjonsmiljø
- Slitasje på strandsonen i faretruende grad allerede
- Manglende vannforsyning
- Spørsmål om fylkesvegen tåler en utbygging på Bøvær, ønsker at aktuelle veimyndigheter vurderer konsekvensene sett i sammenheng med trafiksikkerhet.
- Ber planutvalget endre sitt oppstartvedtak, nullstille planprosessen og kreve utarbeidet planprogram. Subsidiært at det gjøres en grundig konsekvensutredning av alle forhold knyttet til reguleringsplanen.

Kommentert under pkt 10.10 Kommentarer til innkomne merknader.

10.5 Grunneier Trond Abelsen (Gnr 7, bnr 37)

- Det er viktig å sikre allmennhetens tilgang til og bruk av havna. Ivaretas best gjennom offentlig eie, enten Kystverket eller kommunen
- Forbeholder seg rett til å sende inn ytterligere merknader om reguleringsområdet utvides til også å omfatte naustområdet/strandsonen Bøsanden/Mellaberget osv.

Kommentert under pkt 10.10 Kommentarer til innkomne merknader.

10.6 Fylkesmannen i Troms

- Dersom planområdet utvides ytterligere må kommunen vurdere å sende ut nytt varsel om oppstart og vurdere den utvidete planen.
- Sjøbunnen må undersøkes for forurensing om det er behov for mudring og/eller utfylling av masser i sjøen i forbindelse med småbåthavna.
- Eventuell båtpuss og spyling av båter medfører plikt til å håndtere bunnstoff- og malingrester fra båtpuss miljømessig forsvarlig. Hensynet til forurensing fra småbåthavna ivaretas i det videre arbeidet med kommuneplanen.

Planområdet er mindre enn det som det er meldt oppstart for. Disse tre momentene er derfor ikke relevante i forbindelse med denne planen.

- Det må gjøres en vurdering av naturmangfoldet
Se utredning under hovedpkt 8 Naturmangfoldloven

- Det må gjøres en vurdering av landskapets sårbarhet (evne til å absorbere inngrep uten å miste sitt særpreg), konsekvenser (hvordan påvirkes karaktertrekkene til landskapet gjennom det planlagte inngrepet, og avbøtende tiltak (lokalisering, tilpasning, utforming)

De byggverkene som er satt opp på Skjåholmen er med og beriker den estetiske totalopplevelsen av stedet og er det fylkeskonservatorens priser som et unikt miljø man må ta hensyn til i videre tiltak.

- Nye tiltak bør planlegges slik at de underordner seg landskapet

Landskapet skal respekteres ved at:

- *Nye bygg legges så lavt som mulig i terrenget.*
- *Det skal fortrinnsvis brukes materialer som smelter sammen med naturen (stein, torv, kledning av osp som får stå og gråne)*
- *Alle bygg skal stå på påler*
- *Det skal være gangveier laget av furu, grånet og behandlet med tjære frem til de nye byggene*
- *Et sår i terrenget i form av en utsprengt hylle kan "heles" ved at det plasseres bygg på denne kanten. De vil bli mer integrert i landskapet enn de ellers ville ha vært.*

- Forventer at statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen legges til grunn i planleggingen.

I de statlige retningslinjene for differensiert forvaltning i strandsonen er alle kystkommunene i Troms definert som områder med mindre press på arealene. Dette innebærer at kommunene kan vedta planer som innebærer utbygging til ulike formål i 100-metersbeltet. Kommuneplanen skal legges til grunn for eventuell utarbeiding av reguleringsplan.

Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, og skal også vurderes i forhold til allmenne interesser. Samtidig skal behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser tillegges vekt, og veies opp mot hensynet til allmenne interesser.

I dette tilfellet er området definert som næringsområde i arealdelen til kommuneplanen. Reguleringsplanen er i henhold til arealdelen og legger opp til næringsutvikling i et område som allerede er bebygd.

- Det må dokumenteres verdier knyttet til friluftsliv, naturmiljø, landskap og kulturhistorie, og synliggjøres hvordan disse verdiene er ivaretatt i planen.

Skjåholmen var i utgangspunktet et tradisjonelt fiskebruk. Bygget var i forfall da restaureringsarbeidet/ombyggingen ble påbegynt i 1972. Selve fiskemottaket og saltrommet står slik som det gjorde på den tiden det ble drevet fiske. Byggeskikken er ivaretatt ved restaurering av kaia. Alle gjenstander er tatt vare på.

Gjennom utleie og kulturarrangementer får allmennheten tilgang til denne kulturhistoria. Reguleringsplanen legger opp til en enda mer fortettet bruk av Skjåholmen, uten at det forringer allmennhetens adgang til området. Det er svært mange km ubebygde strandsoner i Berg kommune der det er adgang for allmennheten. Det er derfor vanskelig å se at utbyggingsplanene vil utgjøre et tap for friluftslivet.

- Forventer at hensynet til universell utforming blir redegjort for og synliggjort i planforslaget og utforming av planbestemmelsene (plikt til universell utforming av virksomhetens alminnelige funksjon så langt det ikke medfører en uforholdsmessig byrde for virksomheten)

Viser til pkt 9.3 Universell utforming.

- Ønsker gjennomført en tilfredsstillende risiko- og sårbarhetsanalyse som minimum omfatter:
 - En identifisering av aktuelle tema som kan påvirke planforslaget
 - En tilfredsstillende utredning med henvisning til konkrete og riktige kartgrunnlag, veiledere og retningslinjer, samt en dialog med aktuelle fagmyndigheter
 - En vurdering av eventuelle behov for detaljundersøkelser, gjennomføring av disse og med utforming av konkrete avbøtende tiltak.

Utredet i kapittel 6 Risiko- og sårbarhet.

10.7 Fylkeskonservatoren i Troms

- Ber om at hele Skjåholmen avsettes som hensynssone c) vern av bygningsmiljø med nødvendige bestemmelser for vern, istandsetting og eventuelle nye tiltak innenfor hensynssonen. Det bør ikke tillates nye tiltak på Skjåholmen med eventuelt unntak for to mindre buer på innsiden av moloen og sør for eksisterende bu.
- Den naturlige høyden sør i planområdet bør i størst mulig grad opprettholdes og inngrep på toppen av høyden og dens østsiden bør unngås. Denne høyden skjermer for eksisterende naustrekke på Bøstranden og er vesentlig for opplevelsen av landskapsrommet.
- På vestsiden av haugen kan det føres opp noen rorbuer fortrinnsvis på eksisterende grunnmurer.
- Ny bebyggelse eller andre tiltak bør være minimale og gis et volum, form og farge som er underordnet omgivelsene.
- Bygningen på eiendommen gnr 7, bnr 5 anses for verneverdig. Det må tas hensyn til ved eventuell etablering av tiltak i denne bygningens nærområde.

Forslagsstiller har hatt dialog med fylkeskonservatoren og påpekt at det ikke kom noen innsigelse på at området ble avsatt til næringsformål i kommuneplanen. Det er ikke mulig å komme med innsigelse i ettertid, etter vedtatt arealplan. Fylkeskonservatoren har i sitt svar at de har gitt et råd om hensynssone, ikke innsigelse. Og at intensjonen med forslaget om hensynssone var for at området skal beholde den karakteren det har i dag med de "kråkeslotske" utbygginger og endringer.

Det unike miljøet på Skjåholmen er resultat av en kontinuerlig ombyggings- og utbyggingsprosess hvor nåværende eiere har vært ansvarlig de siste 18 årene. Arkitektur og tilpasning til landskapet og eksisterende bygninger vil stå i fokus også i fremtida. Intensjonen er å videreføre anvendelse av gjenbruk og lokale materialer.

10.8 Troms Kraft

- Ønsker å delta i planarbeidet for å sikre at elanlegg blir vist i planen, forberede/kalkulere i forbindelse med eventuell flytting, beregning av strømbehov, avklare om det er tilstrekkelig kapasitet i overføringsnettet, avklare om det er aktuelt med alternativ strømforsyning, tidlig samarbeid

- Har oversendt kartskisse som viser TKNs anlegg i planområdet

Troms Kraft holdes orientert om utbyggingsomfanget ved å være adressat for forslag til reguleringsplan.

10.9 Statens Vegvesen

- Planområdet må utvides til å omfatte tilknytningspunktet/adkomsten til fylkesveg 251.
- Det må tas høyde for snuareal for buss
- Avkjørsel fra fylkesvegen skal gis teknisk utforming i henhold til krav stilt i vegnormalen med liten lastebil som dimensjonerende kjøretøy
- Inn i bestemmelsene: *Alle tekniske planer som berører fylkesveg 251 skal forevises og godkjennes av Statens Vegvesen før bygging i området kan igangsettes*
- I planen må det sikres ei byggegrense på 15 meter fra senter fylkesveg 251.
- Det må reguleres inn et belte langs fylkesvegen på minimum tre meter til formål "annen veggrunn".

Dette er momenter som må avklares før iverksettelse av fase 2 og tas med i rekkefølgebestemmelsene.

10.10 Kommentarer til innkomne merknader

1. Merknad fra K. A. Johansen, T. Johansen og D. Å. Stenersen refererer til et servitutt i en tinglyst kjøpekontrakt fra 1899 som gav fire eiendommer adgang til hjellplass til årlig å henge 10000 fisk på Skjåholmen. I et rettsforlik fra Jordskifteretten 12.08.2015 oppheves dette servituttet og erstattes med en tinglyst avtale som gir tre av disse eiendommene anledning til å henge til sammen 500 fisk. I avtalen presiseres følgende: "Rettighetshaverne kan ikke med henvisning til ovennevnte rettighet protestere eller fremme innsigelser, direkte eller indirekte, mot etablering av personalbolig (inntil 70 m²), samt inntil 4 mindre utleieenheter (hver inntil 50 m²), på Skjåholmen." Avtalen gir også eier av tjenende eiendom anledning til å bestemme hvor en hjell, dersom den blir oppført, skal stå og mulighet for å flytte den dersom det skulle oppstå behov for det.
2. Flere av naboene tar opp forhold ved arealdelen til kommuneplanen, habiliteten til saksbehandler i kommunen og saksbehandlingsfeil i forbindelse med godkjent bruksendring fra fritidsbolig til næringsvirksomhet på Kråkeslottet. Dette må det være opp til kommunen å svare på, i og med at det er forhold som forslagsstiller ikke kan ta ansvar for. Det er også kommunen som har utarbeidet adresseliste og stått for utsendelse av varsel om oppstart av privat reguleringsplan for Kråkeslottet Senja DA.
3. Forslagsstiller har ingen ønske om å ta seg til rette på annen manns eiendom eller utvide planområdet ut over egen eiendom. Det er en beslutning planutvalget har tatt i sitt oppstartvedtak:

"Planutvalget forutsetter at moloen og småbåthavna og tilknyttede arealer skal inngå i reguleringsplanen og gjennom bestemmelsene sikres for allmennhetens adgang og bruk, herunder at det tilrettelegges for parkering."

Dette krever en lengre prosess der også andre hjemmelshavere, kommunen, Kystverket og Statens Vegvesen er involvert og kommer til enighet. Forslagsstiller ønsker derfor i første omgang å få avklart hvilke muligheter han har på egen eiendom. Det er ikke noen kapasitetsøkning i første fase av prosjektet. Fase 2 blir ikke iverksatt før parkering, atkomst og ansvar for moloen er avklart. Dette sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

4. Støyproblematikk. Ikke et permanent problem, men noe som forekommer unntaksvis. Det er nå forsøkt løst ved henstillinger i form av oppslag og utsendt informasjon til gjester før ankomst. Utbyggingen som er planlagt vil vende mot vest og etter alt å dømme ikke vil bidra til økt støyproblematikk. Bolig for driftspersonale vil gi større mulighet for tilstedeværelse og dermed bedre mulighet for instruks for utleie blir fulgt opp.
5. Vannforsyning. Kråkeslottet Senja DA har etablert egen vannforsyning gjennom brønnboring. Dette er derfor ikke lenger noe problem.
6. Allmennhetens adgang. I en periode fra 1972 fungerte Kråkeslottet som bolig for tidligere eier. Da var det skiltet med PRIVAT ved enden av moloen. Dagens eiere har ønsket at folk skal kunne ha adgang til å vandre på holmen og kaia også i den tiden man brukte huset som bolig. Etter oppstart av utleie har det vært enkelte private arrangementer med begrenset adgang. Det har da fortsatt vært mulig å gå på yttersida og toppen av holmen.

Selv om Skjåholmen er avsatt til næringsformål har den søndre delen fortsatt preg av å være utmarksområde med ferdsel for alle. Ved bygging av flere hus på holmen vil det være nødvendig å begrense ferdselen inntil disse husene for å sikre et visst privatliv. Dette kan gjøres gjennom skilting. Det kan bli aktuelt å styre ferdselen for eksempel gjennom å lage en vandring i tre opp til utkikkspunkt på toppen av holmen.
7. Forurensing. Dersom forsøpling i området/på stranda viser seg å komme fra aktivitet på Kråkeslottet, vil det bli iverksatt tiltak for å få kontroll på dette.
8. Slitasje på vegetasjonen. Ferdselen på stranda skriver seg både fra folk som besøker Bøsanden samt folk som gjester Kråkeslottet. Om slitasje framstår som et mulig problem kan kanskje kommunen foretar en evaluering, og se på om det kan være en løsning å skilte slik at folk går nede på selve stranda og ikke i gresset foran naustene.
9. Økt trafikk. Statusen som Nasjonal turistveg medfører en trafikkøkning. Det burde stilles midler til rådighet til trafikksikkerhet av den grunn.

Vaggetem 20.08.2015

Iris Hallen
Planlegger