



Arkiv: FA-L12, HistNR-
2020/564
JournalpostID: 23/1780
Saksbehandler: Anne Henriksen
Dato: 13.03.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
11/23	Kommunestyret	23.03.2023

Reguleringsplan for St.Hanshaugen 2

Saken fremmes under forutsetning av at innsigelse fra NVE trekkes før kommunestyremøtet.

Kommunedirektørens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes reguleringsplan for St.Hanshaugen 2 med plankart datert 28.01.2021, planbeskrivelse datert 14.01.2022 og planbestemmelser datert 13.03.2023 hvor følgende tilføyelser er innarbeidet i planbestemmelsene:

Tilføyelse til § 4.3 Parkering:

- *Det tilrettelegges for lading av el-biler i felles garasjeareal for minimum tre av oppstillingsplassene.*

Tilføyelse til rekkefølgebestemmelsene:

- *Utbygger skal vurdere klimatiltak og skal dokumentere at alternative løsninger er vurdert i prosjekteringsfasen. De byggematerialene og/eller metodene som gir minst mulig klimagassutslipp over et livsløpsperspektiv skal velges der dette ikke medfører omfattende kostnadsøkninger for prosjektet i forhold til reduserte driftsutgifter og positive miljøgevinster.*
- *Byggesøknad skal inkludere opparbeiding og utforming av internveier og felles uteoppholdsareal, samt lekeplass tilgjengelig for alle.*

Bakgrunn

Forslag til reguleringsplan er utarbeidet av Omega Areal AS på bestilling fra Skjervøy kommune.

Planforslaget som ble behandlet i kommunestyret 21. september 2021 omfattet 18 boenheter fordelt på tre bygg og parkering under terreng. Kommunestyret ønsket ikke å gå for denne løsningen, og gjorde vedtak om at planen skulle omfatte 10 boenheter i ett bygg med bebygd areal på ca. 400 m² og tre plan, hvor det skulle være parkering på plan 1.

Planen ble derfor endret i tråd med vedtaket, og i formannskapet 10. februar 2022 ble planen vedtatt lagt ut til offentlig høring i 6 uker.

I høringsrunden kom det inn 5 innspill, inklusive innsigelse fra NVE på grunn av at fare for områdeskred og fare for snøskred ikke var tilstrekkelig utredet og ivaretatt.

Kommunen engasjerte Arktisk Geotek AS til å utrede naturfarene, og fikk rapport fra dem 15. september 2022 med konklusjon om at fare for områdeskred er tilfredsstillende i henhold til TEK17

og NVEs veileder i og med at det er påvist fjell mindre enn to meter under terrengnivå i alle prøvehull, og det er registrert fjell i dagen i området omkring. Firmaet hadde imidlertid ikke vurdert snøskredfare da de var kommet til at dette var utenfor deres kompetanse.

Kommunen ba NVE om å frafalle innsigelsen på bakgrunn av rapporten fra Arktisk Geotek AS samtidig som det ble presisert at Omega Areal AS hadde vurdert snøskredfaren i sin ROS-analyse, basert på tidligere skredfarevurdering.

NVE frafalt kun innsigelsen som gjaldt områdeskred, og kunne ikke godkjenne at NGIs skredfarerapport fra 1999 ga en tilstrekkelig sikkerhet mot snøskredfare som følge av at dagens krav er strengere enn det som gjaldt da rapporten ble laget.

Kommunen engasjerte firmaet Skred AS til å utrede fare for skred i bratt terreng for planområdet. Firmaet leverte sin rapport 28. februar 2023, hvor de konkluderer med at den årlige sannsynligheten for skred i planområdet er mindre enn 1/1000, som er innenfor sikkerhetskravet for det antall boliger som det reguleres for i planen, under forutsetning av at granskogen i fjellsiden beholdes. Kommunen har på denne bakgrunn bedt NVE om å frafalle innsigelsen i brev sendt 28. februar 2023, og fremmer saken til sluttbehandling i kommunestyret under forutsetning om at innsigelsen frafalles før kommunestyrets behandling.

Øvrige innspill gjelder plassering av renovasjonsanlegget i plankartet, frisisiktsone i kryss mot Eideveien, helhetlig strategi for fortetting med retningslinjer, krav i planbestemmelsene for å oppfylle FNs bærekraftsmål om klimautslipp i større grad, overvannshåndtering, universell utforming, større fleksibilitet i avgrensning av arealformål, uteoppholdsareal kontra parkeringsareal, ladestasjon for el-biler, samt bestemmelser som gir føringer for størrelse på boenhetene.

Kommunestyret 23.03.2023:

Behandling:

11/23 St.Hanshaugen, foreslått av Ørjan Albrigtsen, Kristelig Folkeparti

Sak 11/23 kommunestyret

Reguleringsplan for St.Hanshaugen 2

Forslag til nytt vedtak;

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes reguleringsplan for St.Hanshaugen 2 med plankart datert 28.01.2021, planbeskrivelse datert 14.01.2022 og planbestemmelser datert 13.03.2023 hvor følgende tilføyelser er innarbeidet i planbestemmelsene:

Tilføyelse til § 4.3 Parkering:

- Det tilrettelegges for lading av el-biler i felles garasjeanlegg for minimum tre av oppstillingsplassene.

Tilføyelse til rekkefølgebestemmelsene:

- Utbygger skal vurdere klimatiltak og skal dokumentere at alternative løsninger er vurdert i prosjekteringsfasen. De byggematerialene og/eller metodene som gir minst mulig klimagassutslipp over et livsløpsperspektiv skal velges der dette ikke medfører omfattende kostnadsøkninger for prosjektet i forhold til reduserte driftsutgifter og positive miljøgevinster.

- Byggesøknad skal inkludere opparbeiding og utforming av internveier og felles uteoppholdsareal, samt lekeplass tilgjengelig for alle.

All skog i fjellsiden ovenfor Kirkegårdsveien og Lailafjellveien danner i dag en sikring mot snøskred og steinsprang. Det tillates ikke tiltak eller inngrep i skogen som medfører svekkelse av den skredforebyggende effekten.

Denne skogen, som omfattes av aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang på NVEs kart, skal innarbeides i kommuneplanens arealdel som skredforebygning gjennom revisjon i neste valgperiode. Ytterligere skogplanting og gjødsling skal prioriteres for å sikre boligområdene bedre for framtiden.

Ordfører Ørjan Albrigtsen (Krf) fremmer endringsforslag.

Votering:

Forslag fremma av Ordfører mot kommunedirektørens innstilling, enstemmig vedtatt.

KS- 11/23 Vedtak:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes reguleringsplan for St.Hanshaugen 2 med plankart datert 28.01.2021, planbeskrivelse datert 14.01.2022 og planbestemmelser datert 13.03.2023 hvor følgende tilføyelser er innarbeidet i planbestemmelsene:

Tilføyelse til § 4.3 Parkering:

- Det tilrettelegges for ladding av el-biler i felles garasjeanlegg for minimum tre av oppstillingsplassene.

Tilføyelse til rekkefølgebestemmelsene:

- Utbygger skal vurdere klimatiltak og skal dokumentere at alternative løsninger er vurdert i prosjekteringsfasen. De byggematerialene og/eller metodene som gir minst mulig klimagassutslipp over et livsløpsperspektiv skal velges der dette ikke medfører omfattende kostnadsøkninger for prosjektet i forhold til reduserte driftsutgifter og positive miljøgevinster.

- Byggesøknad skal inkludere opparbeiding og utforming av internveier og felles uteoppholdsareal, samt lekeplass tilgjengelig for alle.

All skog i fjellsiden ovenfor Kirkegårdsveien og Lailafjellveien danner i dag en sikring mot snøskred og steinsprang. Det tillates ikke tiltak eller inngrep i skogen som medfører svekkelse av den skredforebyggende effekten.

Denne skogen, som omfattes av aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang på NVEs kart, skal innarbeides i kommuneplanens arealdel som skredforebygning gjennom revisjon i neste valgperiode. Ytterligere skogplanting og gjødsling skal prioriteres for å sikre boligområdene bedre for framtiden.

Vurdering av merknader og innspill

Skogen i fjellsiden står på kommunal grunn og det skal ikke tillates noen tiltak eller inngrep her. Kommunen bør videreføre skogplanting i fjellsiden for å ytterligere forsterke sikkerhetsvirkningen, og kan vurdere om det kan eller skal gjøres andre tiltak for å sikre områdets skredforebyggende effekt. Det bør i beskrives i en kommunal plan eller overordnet dokument at skogen skal bevares med tanke på skredsikring av boligområdene. Dette må ivaretas utenom planforslaget.

Når det gjelder plassering av «renovasjonsanlegget» innenfor planområdet, vurderer vi at innspill om flytting ikke tas til følge.

I formålsområde for renovasjonsanlegg skal det plasseres mindre avfallscontainere eller felles avfallsbeholdere på hjul. Dette vil være tilsvarende som alle boliger i kommunen har, og vil ikke medføre uforholdsmessig belastning for nærområdet. Nabo mener at avfallscontainere vil kunne medføre lukt i deres garasje da de har varmepumpe her som trekker inn frisk luft. Innspillet tas ikke til følge da garasje ikke inneholder rom for varig opphold som belastes av eventuelle luktproblemer. Plassering av containere i tilknytning til garasje vurderes å være det beste alternativet. Nabo foreslår å plassere containere foran leilighetsbygget, noe som vi vurderer å være en langt dårligere løsning.

Det er ikke regulert inn frisisiktzone i kryss mot Eideveien i plankartet, da heller ikke kjøreveien St.Hanshaugen er med i planforslaget, men bare gangvei/gåareal og annen veigrunn. Innspillet tas ikke til følge, og siktforholdene i krysset er ivaretatt gjennom frisisiktsoner i gjeldende reguleringsplan for området.

Innspillet om helhetlig strategi for fortetting av boligbebyggelsen i Skjervøy sentrum vil behandles gjennom overordnede planer, og berører ikke planforslaget. Kommunen deltar i et prosjekt om å styrke samfunnsdelen som politisk verktøy og problemstillingen er relevant i dette arbeidet.

Innspillet om krav for å oppfylle FNs bærekraftsmål i større grad gjennom planforslaget vil kunne tas til følge i noen grad, og følgende bestemmelse foreslås tilføyd til rekkefølgebestemmelsene:
Utbygger skal vurdere klimatiltak og skal dokumentere at alternative løsninger er vurdert i prosjekteringsfasen. De byggematerialene og/eller metodene som gir minst mulig klimaqaassutslipp over et livsløpsperspektiv skal velges der dette ikke medfører omfattende kostnadsøkninger for prosjektet i forhold til reduserte driftsutgifter og positive miljøgevinster.

Når det gjelder innspill om overvannshåndtering, har kommunen nylig skiftet ut overvannsnettet i området, og tatt høyde for en vesentlig økning i vannmengde. Det anses derfor ikke hensiktsmessig å iverksette ytterligere tiltak for planområdet. Eventuelle andre tiltak vil kunne gjennomføres utenom reguleringsplan. Innspillet tas derved ikke til følge..

For innspill om universell utforming i planområdet vurderes planbeskrivelsen å gi tilstrekkelige retningslinjer for tilrettelegging av planområdet, men innspillet foreslås tatt til følge og forsterket i planen med en rekkefølgebestemmelse om at:
Byggesøknad skal inkludere opparbeiding og utforming av internveier og felles uteoppholdsareal, samt lekeklass tilgjengelig for alle innenfor planområdet.

Innspill som går på endring av plankartets utforming og planformål tas ikke til følge. Hva angår fleksibilitet i byggeområdet er det lagt føringer fra politisk hold som skal følges, og det er ikke aktuelt å gjøre endringer på dette. Formålene og avgrensningene som er satt i plankartet er i tråd med politiske ønsker for området.

Vurdering rundt parkeringsareal kontra lekeareal er gjort i planforslaget, og innspill om dette tas ikke til følge.

Planforslaget legger opp til en parkeringsplass per boenhet i parkeringskjeller, og parkeringsarealet på terreng er tenkt benyttet til gjesteparkering og parkering for øvrige kommunale boliger i veien (noe som imidlertid ikke fremgår av planforslaget). Det forutsettes å være tilstrekkelig plass til opparbeidet lekeplass og uteoppholdsareal innenfor planens formålsområder «blågrønnstruktur» og «skogbruk». Formålsområde «skogbruk» er videreført fra tidligere plan, og beholdes selv om det ikke er aktuelt med næringsmessig skogbruk på kommunal eiendom.

Innspill om ladestasjon for el-bil tas til følge, og det innarbeides bestemmelse under § 4.3 Parkering om at:

Det tilrettelegges for ladding av el-biler i felles garasjeanlegg for minimum tre av oppstillingsplassene.

Innspill om å gi føringer for størrelse på boenhetene i planforslaget tas ikke til følge da dette er et uttrykkelig politisk krav. Utbygging av planområdet vil uansett være i kommunal regi, og det vil forutsettes at maksimalt antall boenheter etableres i konkurransegrunnlaget, noe som vil regulere boligstørrelsene i tilstrekkelig grad.

Vedlegg:

Tilbakemelding på offentlig ettersyn

Uttalelse til høring - planforslag - detaljregulering for St. Hanshaugen 2

Detaljregulering for St. Hanshaugen 2 - samordnet uttalelse med innsigelse

Fremmer innsigelse for reguleringsplan for St Hanshaugen 2 - Skjervøy kommune.pdf

Svar på offentlig ettersyn av reguleringsplanforslag -St. Hanshaugen 2 - Skjervøy

NVE fremmer innsigelse for reguleringsplan for St. Hanshaugen 2 - Skjervøy kommune

Innspill, detaljregulering av St. Hanshaugen 2

22666-01-1

St.Hanshaugen - reviderte bestemmelser

NVE opprettholder innsigelse - Detaljreguleringsplan for St. Hanshaugen 2 - Skjervøy kommune

GEO rapport nr 2022-JHAG-09, områdeplan Skjervøy sentrum

2 Plankart - Vertikalnivå

3-Plankart - Vertikalnivå 1

4 - Planbeskrivelse - Endelig 14.01.2022

