

Detaljreguleringsplan for Klåpheaia, Ibestad kommune

Beskrivelse og reguleringsbestemmelser

Innhold

1. INNLEDNING	3
1.1. Oppdragsgiver	3
1.2. Fagkyndige	3
1.3. Planforslagets bakgrunn	3
1.4. Planområdets beliggenhet og omfang	3
1.5. Planstatus - forhold til kommuneplanen	3
1.6. Planprogram/konsekvensutredning	4
2. INNKOMNE FORHÅNDSUTTALELSER	4
2.1. Varsling	4
2.2. Innkomne forhåndsuttalelser – korte kommentarer.	4
3. PLANENS INNHOLD OG UTFORMING	5
3.1. Hensikt - Reguleringsformål	5
3.2. Planens innhold	6
3.3. Reguleringsplanens utforming	6
3.4. Bebyggelsens innhold og utforming.	6
3.5. Adkomst og parkering	6
3.6. Universell utforming	6
3.7. Utnyttelsesgrad og byggehøyde	6
3.8. Grunnforhold	7
4. RISIKO- OG SÅRBARHETSVURDERING	7
5. VIRKNINGER AV PLANEN	7
6. REGULERINGSBESTEMMELSER	8

1. INNLEDNING

1.1. Oppdragsgiver

Foreliggende forslag til reguleringsplan er utarbeidet etter oppdrag fra Kraft- og Eiendomsutvikling A/S ved adv. Bengt Høyer Pedersen, Tromsø.

1.2. Fagkyndige

Reguleringsforslaget er utarbeidet av Hålogaland Plankontor A/S.

1.3. Planforslagets bakgrunn

Med denne reguleringsplanen ønsker våre oppdragsgivere å legge til rette for bygging av fritidshus for utleie og småbåthavn/flytebrygge.

1.4. Planområdets beliggenhet og omfang

Planområdet ligger på Andørja i Ibestad kommune. Planområdets beliggenhet er vist i vedlegg 1.

Området omfatter ca. 463,5 da.

1.5. Planstatus - forhold til kommuneplanen

Det er ikke utarbeidet reguleringsplan for dette området tidligere.

I forbindelse med oppstart av dette planarbeidet, ble det den 14.11.2005 ut fra henvendelse fra tiltakshaver, behandlet sak i formannskapet hvor formannskapet vedtok igangsetting av regulering av g. nr. 110, b. nr. 11, jf. vedlegg 1, hvor denne saken, sak PS 0123/05, er inntatt. Siden planarbeidet drøyd ut og fordi området ikke var innarbeidet i forslag til kommuneplanens arealdel som da var utlagt til offentlig ettersyn, tok vi i brev av 25.10.2011, jf. vedlegg 19, opp to forhold

- innarbeidelse i kommuneplanens arealdel
- om ny varsling av planstart er nødvendig pga. lang tid siden varsling fant sted.

Kommunen svarer i brev av 08.03.2012, jf. vedlegg 20, at ny varsling ikke er nødvendig og at området er tatt med i kommunens forslag til arealplan som "reguleringsplan under utarbeidelse" og blir innarbeidet når planen skal legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunen har i desember 2013 annonsert kommuneplanens arealdel utlagt til offentlig ettersyn. I innledningen under kap. 1.0 heter det:

"Arealplanen omfatter boligutvikling, større idretts/rekreasjonsanlegg, næringsarealer og transport. En egen kommunedelplan for fritidsbebyggelse utarbeides i etterkant av arbeidet med arealplanen."

Gjennom dette arbeidet med en detaljert reguleringsplan for dette planområdet på Klåpen, er de ulike sider ved tiltaket blitt langt mer detaljert og grundigere belyst enn i et kommuneplanarbeid.

Videre er vedtaket i sak PS 0123/05 avklarende mht. at reguleringsplan skal fremmes.

1.6. Planprogram/konsekvensutredning

I sak PS 0123/05 er medtatt et punkt om konsekvensutredning. Dette har sin bakgrunn i at illustrasjonsskissen som lå til grunn for saken, viste et taubaneprosjekt. Dette ble senere frafalt og tatt ut av planen, og ved varsling av oppstart er det angitt at kravet om konsekvensutredning derved er bortfalt. Dette har kommunen sluttet seg til, og det foreligger ingen innvendinger til dette fra berørte instanser, jf. innkomne merknader.

2. INNKOMNE FORHÅNDSUTTALELSER

2.1. Varsling

Varsel om igangsetting av planarbeidet skjedde ved brev av 06.10.2006 til berørte naboer og instanser, j.fr. vedlegg 1 og ved annonse i Harstad Tidende, jf. vedlegg 2.

Ved e-post av 03.10.2013 er varsel sendt Statens vegvesen og NVE, jf. vedlegg 3.

2.2. Innkomne forhåndsuttalelser – korte kommentarer.

I det etterfølgende angis innkomne forhåndsuttalelser til planvarslet, og vi finner det riktig å knytte noen korte kommentarer til disse og redegjøre for hvordan disse er ivaretatt ved planutformingen.

1. Brev av 13.10.2006 fra Reindriftsforvaltningen Troms, jf. vedlegg 4

Kommentar:

Reindriftsforvaltningen har ingen merknader.

3. Brev av 26.10.2006 fra Troms fylkeskommune, Kulturetaten, jf. vedlegg 5.

Kommentar:

Kulturetaten må på befaring til kostnad kr. 9800,-.

Etter at befaring er gjennomført, opplyser Kulturetaten i brev av 26.06.2007, jf. vedlegg 6, at det ikke ble registrert automatisk freda kulturminner i området.

4. Brev av 02.01.2007 fra Sametinget, jf. vedlegg 7.

Kommentar:

Sametinget må på befaring til kostnad kr. 11 000,-.

Detaljreguleringsplan for Klåpheia, Ibestad kommune

Etter at befaring er gjennomført, opplyser Sametinget i brev av 06.06.2007, jf. vedlegg 8, at det ikke ble registrert automatisk fredete samiske kulturminner i området.

5. Brev av 31.10.2006 fra Fylkesmannen i Troms, jf. vedlegg 9.

Kommentar:

Fylkesmannen tar opp hensynet til samfunnssikkerhet og beredskap og påpeker at farlig forhold må avklares. Dette er gjort i vedlagte ROS-analyse, jf. vedlegg 10.

6. Brev av 24.10.2006 fra Ibestad kommune, barnerepresentanten, jf. vedlegg 11.

Kommentar:

Barnerepresentanten har ingen innvendinger.

7. Brev av 30.10.2006 fra Einar Kristiansen, jf. vedlegg 12, med fullmakt fra Tove Sjursen, jf. vedlegg 13.

Kommentar:

De ber om at skissert veg over deres eiendom blir tatt bort.

Dette er imøtekommet.

8. Brev av 22.10.2006 fra Oddleif Abrahamsen, jf. vedlegg 14, med fullmakt fra Gunvald Abrahamsen, jf. vedlegg 15, og fullmakt fra Torill Vethe, Aud Nilsen, Odny Abrahamsen, Gunn Mari Abrahamsen, jf. vedlegg 16.

Kommentar:

De ber om at skissert veg over deres eiendom blir tatt bort.

Dette er imøtekommet.

9. Brev av 30.10.2013 fra NVE, jf. vedlegg 17.

Kommentar :

NVE ser det positivt at hensynssoner for snø- og steinskred er lagt inn og ber om at det utarbeides reguleringsbestemmelser for hensynssonene. Dette er etterkommet.

10. Brev av 04.11.2013 fra Statens vegvesen, jf. vedlegg 18.

Kommentar:

Vegvesenets merknader er imøtekommet og innarbeidet i planen.

3. PLANENS INNHOLD OG UTFORMING

3.1. Hensikt - Reguleringsformål

Hensikten med denne reguleringsplanen er å skaffe hjemmel for bygging av fritidshus som skal leies ut og virksomheten vil derved bli en næringsvirksomhet.

Hva er da riktig reguleringsformål - fritidsbebyggelse eller næringsvirksomhet (utleiehytter)? Vi vil anta at begge alternativer kan benyttes, bare hensikten og bruken blir klart presisert i plandokumentene.

I dette tilfellet har vi valgt å benytte fritidsbebyggelse som reguleringsformål med presisering i reguleringsbestemmelsene at det gjelder utleiehytter og hva som skal skje dersom de noen gang skulle brukes på annen måte, f.eks. til vanlig fritidshus for en eller flere eiere.

3.2. Planens innhold

Planen omfatter følgende reguleringsformål:

- Fritidsbebyggelse, frittliggende til utleievirksomhet
- Private felles adkomstveger og stier
- Småbåthavn og småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone
- Kjøreveg
- Friluftsmål

3.3. Reguleringsplanens utforming

Reguleringsplanen er utformet som en detaljert reguleringsplan med angivelse av parkerings- og adkomstforhold, byggegrenser og -høyder, utnyttelsesgrad og tomtedeling.

3.4. Bebyggelsens innhold og utforming.

Det eksisterer ingen bygninger i planområdet i dag. I reguleringsforslaget er avsatt areal for 53 tomter for fritidshus. Tomtestørrelsen ligger rundt 2000 m². Det er videre avsatt areal for bygging av 7 rorbuer.

Det vil bli lagt stor vekt på at rorbuene og fritidshusene skal ha spesiell estetisk utforming som tilpasses terreng- og de flotte utsiktsforholdene. Bebyggelsen vil ha høy standard og bli attraktiv for utleie på helårsbasis.

På tomt nr. 13 er det forutsatt bygd servicehus og utnyttelsesgraden er her satt til 50%.

3.5. Adkomst og parkering

Tomtene får adkomst via felles private adkomstveger med avkjørsel fra fylkesvegen. I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav om to parkeringsplasser pr. fritidshus. For de fleste tomtene etableres parkeringsplasser på tomtene, mens det i planen er avsatt felles parkeringsplasser for de tomtene som ligger på lavere nivå og får adkomst via opparbeidet sti. Rorbuene og tomtene nede ved sjøen får adkomst fra sjøen.

3.6. Universell utforming

For en del av tomtene som får kjørbare adkomst, vil husene bli utformet slik at de tilfredsstiller kravene til universell utforming.

3.7. Utnyttelsesgrad og byggehøyde

Utnyttelsesgraden for den enkelte tomt, er satt til % BYA = 20 %. I dette inngår også areal til parkering. For rorbutomta er % BYA satt til 100 % siden tomten bare omfatter område som skal bygges ut. Byggehøyden er angitt som maks. mønehøyde 6 meter over gjennomsnittlig

ferdig planert terreng rundt fritidshuset dersom dette bygges med saltak. Det samme er gjort for rorbutomta.

For fritidshus som bygges med flatt tak er gesimshøyden satt til maks. 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt huset.

Rorbuene kan bygges på peler og gulvhøyden bør ligge minst 3 meter over blankskurt fjell

3.8. Grunnforhold

Grunnen i planområdet består av grunnlendt mark og fjell i dagen.

4. RISIKO- OG SÅRBARHETSVURDERING

ROS-analyse følger som vedlegg 10.

Denne konkluderer med at de registrerte uønskede hendelsene er knyttet til trafikkulykker og båtulykker. Med liten trafikk på fylkesvegen gjennom planområdet og den utforming reguleringsplanen har fått med nye kryss iht. vegnormalene, samt flytebrygge og landgang med rekkverk og redningsutstyr, må risikoen for ulykker anses som svært liten.

5. VIRKNINGER AV PLANEN

Gjennomføring av denne reguleringsplanen berører ikke

- verneområder eller nærområder til verneområder
- utvalgte naturtyper eller prioriterte arter
- naturmangfold som er truet, nær truet eller verdifullt
- inngrepsfrie naturområder
- verdifulle/utvalgte kulturlandskap
- kartlagt som livsmiljø gjennom Miljøregistrering i Skog (MIS)

Naturmangfoldighetsloven anses derved oppfylt.

6. REGULERINGSBESTEMMELSER

Til § 12-7 nr. 1:

1. Byggeområder for fritidshus for utleie

- a) Største tillatte utnyttelsesgrad for den enkelte tomt inklusive areal til parkering er % BYA = 20%.
For rorbutomta er % BYA = 100 %
- b) Bygningers høyde (møne) skal ikke overstige 6 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt huset. For bygninger med flatt tak skal gesimshøyden ikke overstige 4 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.
- c) Takvinkel
Bygninger kan ha flatt tak og tillatt takvinkel ikke over 37 grader. Rorbuer skal ha saltak.
- d) Parkering
For alle tomtene i planområdet kreves 2 biloppstillingsplasser pr. fritidshus unntatt for tomtene 37, 38, 39, 40 og rorbuene som alle har adkomst fra sjøen.
- e) Fritidshus for utleie kan omgjøres til fritidshus som eies av en eller flere, ved mindre endring av reguleringsplanen iht. PBL § 12 - 14, 2. avsnitt og 3. avsnitt.
- f) På tomt nr. 13 kan bygges servicehus og utnyttelsesgraden skal ikke overstige % BYA = 50 %. Byggehøyden skal være som angitt i pkt. b).
- g) Rorbuene og bebyggelsen på tomtene 37, 38, 39, og 40 skal ha gulvhøyde minst 3 meter høyere enn nedenforliggende høyde på blankskurt fjell
- h) Bebyggelsens farger skal godkjennes av kommunen. Det tillates kun naturfarger som er vanlig i området. Taktekke skal være av torv, tretak av sibirsk lerk eller naturskifer. Ikke reflekterende steinbelagte takpanner grå antikk eller skifershingel kan også benyttes.
På hytter med flatt tak tillates grå eller mørk grå ikke reflekterende membran.

Til § 12-7 nr. 7:

1. Geometrisk utforming

- a) Geometrisk utforming av adkomstene fra Fv. 132
De to adkomstvegene til området skal utformes iht. pkt. C. 3.4.1 i vegnormal 017 "Veg- og gateutforming".
- b) Område regulert til frisiktsone skal være fri for vegetasjon og sikthindrende gjenstander i en høyde av 0,5 meter over planet. Kravet til siktsone er 10 x 96 meter.

Til § 12-7 nr. 10:

1. Rekkefølgebestemmelser

- a) Begge avkjørslene fra Fv. 132 skal være opparbeidet og godkjent av vegvesenet før opparbeiding av området kan igangsettes.

Vedleggsoversikt:

- Vedlegg 1: Brev av 06.10.2006 til berørte naboer og instanser, varsel om igangsetting av planarbeidet.
- Vedlegg 2: Annonse Harstad Tidende
- Vedlegg 3: E-post av 03.10.2013 til Statens vegvesen og NVE
- Vedlegg 4: Brev av 13.10.2006 fra Reindriftsforvaltningen Troms
- Vedlegg 5: Brev av 26.10.2006 fra Troms fylkeskommune, Kulturetaten
- Vedlegg 6: Brev av 26.06.2007 fra Kulturetaten
- Vedlegg 7: Brev av 02.01.2007 fra Sametinget
- Vedlegg 8: Brev av 06.06.2007 fra Sametinget

Detaljreguleringsplan for Klåpheia, Ibestad kommune

- Vedlegg 9: Brev av 31.10.2006 fra Fylkesmannen i Troms
- Vedlegg 10: ROS-analyse
- Vedlegg 11: Brev av 24.10.2006 fra Ibestad kommune, barnerepresentanten
- Vedlegg 12: Brev av 30.10.2006 fra Einar Kristiansen
- Vedlegg 13: Fullmakt fra Tove Sjursen
- Vedlegg 14: Brev av 22.10.2006 fra Oddleif Abrahamsen
- Vedlegg 15: Fullmakt fra Gunvald Abrahamsen
- Vedlegg 16: Fullmakt fra Torill Vethe, Aud Nilsen, Odny Abrahamsen, Gunn Mari Abrahamsen
- Vedlegg 17: Brev av 30.10.2013 fra NVE
- Vedlegg 18: Brev av 04.11.2013 fra Statens vegvesen