

PLANBESKRIVELSE FOR REGULERINGSPLAN

- SKIBOTN KAI - Reguleringsendring



Sted	Skibotn, Storfjord kommune
Type reguleringsplan	Detaljregulering - Reguleringsendring
Tiltakshaver	Skibotn hyttebygging AS, Statskog SF
Utfører planarbeid	Storfjord kommune
ID reguleringsplan	19392012xxx
Vedtatt	xx.xx.xxxx

**INNHOLDSFORTEGNELSE**

1. Sammendrag.....	3
2. Bakgrunn	3
2.1 Hensikt med plan.....	3
2.2 Forslagsstiller, planutarbeider og eierforhold	3
2.3 Krav om konsekvensutredning.....	3
3. Overordna plan, gjeldene reguleringsplan og tilgrensende planarbeid	3
4. Beskrivelse av planområdet	4
4.1 Beliggenhet og avgrensning	4
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	5
4.3 Landskap og klima	5
4.4 Kulturminner	6
4.5 Trafikkforhold	6
4.6 Grunnforhold	6
4.7 Skredforhold	6
5. Beskrivelse av planforslaget.....	7
5.1 Planlagt arealbruk.....	7
5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsendringer.....	7
5.3 Trafikkløsning	8
6. Konsekvenser av planforslaget.....	8
6.1 Tettstedsutvikling	8
6.2 Trafikkforhold	8
7. Innkomne innspill.....	8



1. Sammendrag

Reguleringsendring på eksisterende plan. Planen utarbeides jfr. ny plan og bygningslov (Lov-2008-06-27-71). Intensjonen med planarbeidet er å endre formål fritidsbebyggelse til kombinert formål bolig/fritidsbebyggelse. Utnyttelsesgraden økes noe.

Tildelingen av bolig- og fritidsboligtomter skal være styrt for å unngå sammenblanding mellom disse formålene innad i feltet. Tildelinga av fritidsboliger skal skje med en kontinuerlig oppfylling fra nord mot sør. Tomtene lengst sør skal fortrinnsvis tildeles boligbebyggelse.

Området ligger innenfor et område med marine strandavsetninger. Dette kan indikere ustabil grunn. Plandokumentet utarbeides med hensynssone og tilhørende bestemmelser.

Planen vil ikke få vesentlige negativ konsekvens for miljø og samfunn.

2. Bakgrunn

I møte mellom Skibotn hytteutbygging AS, Statskog SF og Storfjord kommune ble det gjort avtale om å gjøre endring på reguleringsplan Skibotn kai. I dette møte vurderte en endringen til å være mindre vesentlig. Imidlertid har det vist seg at endringen ikke er av mindre vesentlig karakter. Reguleringsplanen er derfor behandlet med de samme bestemmelser som for utarbeidelse av ny plan jfr. pbl.

2.1 Hensikt med plan

Hensikten med planforslaget/reguleringsendringen er å åpne opp for kombinert boligbebyggelse og fritidsbebyggelse på areal som i gjeldende plan er regulert til formål fritidsbebyggelse. I tillegg vil en øke noe på utnyttelsesgraden.

2.2 Forslagsstiller, planutarbeider og eierforhold

Forslagsstiller: Skibotn hytteutbygging/Storfjord kommune

Planutarbeider: Storfjord kommune

Eierforhold: Grunneier: Statskog SF - Gnr.45, Bnr.2, Fester: Skibotn hytteutbygging

2.3 Krav om konsekvensutredning

Storfjord kommune har vurdert at tiltaket ikke utløser konsekvensutredning etter forskriften, da tiltaket ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

3. Overordna plan, gjeldene reguleringsplan og tilgrensende planarbeid

Området ligger inne i kommuneplanens arealdel, 2007 – 2019 med formål erverv, boligbebyggelse og LNF område. Med planarbeidet vil kommunen regulere området til også å innbefatte formål kombinert bolig- og fritidsbebyggelse.



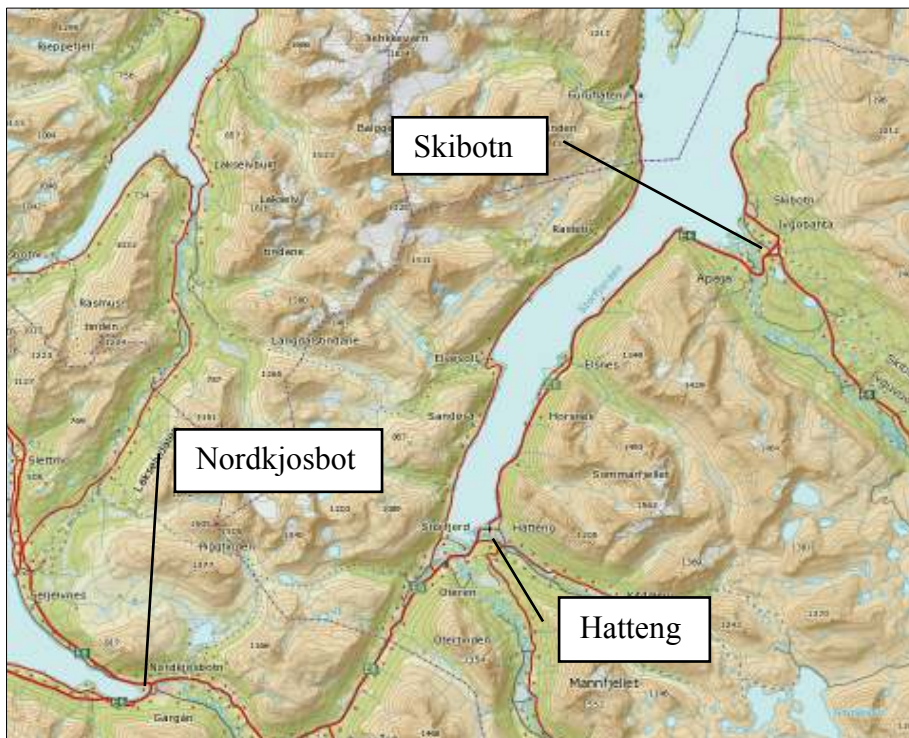
Planområdet er regulert og ligger inne i reguleringsplan Skibotn kai vedtatt 1980. Planforslaget vil erstatte hele denne plan.

Det foregår reguleringsarbeid i tilgrensende område. Denne planen har til hensikt å bedre de trafikale forholdene for Skibotn sentrum. Det legges blant annet opp til en tosidig busslomme, med tilhørende gangveg i tilknytning til E6 og Skibotn hotell.

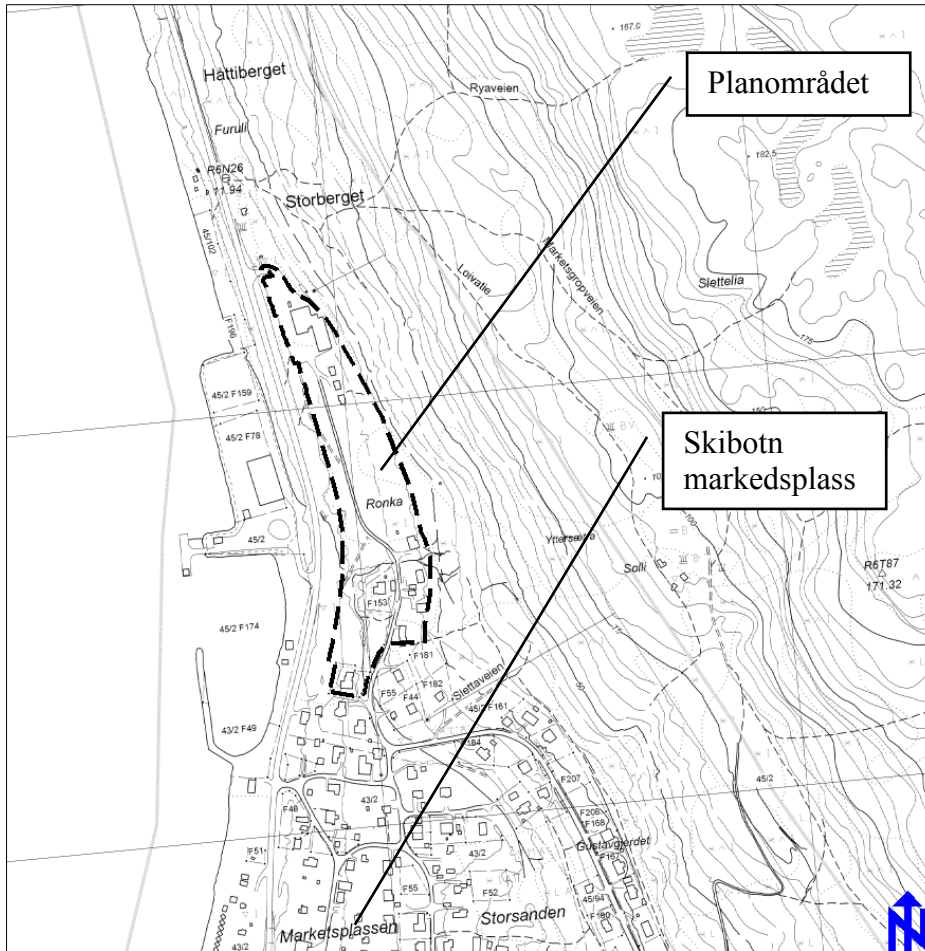
4. Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger i Skibotn, Storfjord kommune, øst for Lyngenfjorden. Planområdet avgrenses av E6 i vest, mot Storberget i nord, mot Yttersætra i øst og mot Skibotn markeds plass i sør. Planområdet dekker et areal på ca 40 daa. Viser til figur 1 og 2.



Figur 1. Oversiktskart (kilde; Statens kartverk)



Figur 2. Planavgrensning med svart stipla strek.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Nord i planområdet ligger tidligere Skibotn hotell, og som i dag brukes til asylmottak. Sør for mottaket er bebygget med 3 fritidsboliger. De andre tomtene er delvis ryddet fri for vegetasjon og har kun et smalt belte med skog i tomtegrensene. Lengst sør i planområdet består av eksisterende boligbebyggelse.

Arealbruken nord og øst for planområdet består av skog, fortrinnsvis furu. I tilgrensende areal i sør har boligbebyggelse. I vest grenser planområdet til E6 og videre til næringsareal.

4.3 Landskap og klima

Planområdet heller svakt mot vest med 20 moh. i øst til 10 moh. i vest av planområdet. Hellingsgraden er på 7 grader i snitt. Planområdet har enkelte mindre rom i landskapet som dannes av bakerforliggende skog og avsatt skog i tomtegrensene, men er underordnet rommet som dannes av fjellene og fjorden.

Storfjord/Skibotn har mer eller mindre et innlandsklima med relativt lite nedbør og mange soldager i forhold til kommuner lenger vest. Området er vestvendt og har gode Solforhold.



4.4 Kulturminner

Området er befart av Sametinget og det ble ikke gjort registreringer av automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Reguleringsforslaget er klarert av Sametinget og Troms fylkeskommune vedrørende kulturminner.

4.5 Trafikkforhold

Planområdet har adkomst via avkjørsel ved Skibotn asylmottak og via internveg som går fra planområdet og til Skibotn markeds plass. Eksisterende avkjørsel til E6 er oversiktlig og tilfredsstillende siktkrav jf. Statens vegvesen sine håndbøker.

E6 fra kryss E8/E6 sør for Skibotn har 800 ÅDT.

4.6 Grunnforhold

Hele planområdet ligger innenfor et areal som er avsatt fra marine strandavsetninger jfr. løsmassekart fra NGU. Arealet har en mektighet større enn 0,5 m og er dannet av bølge- og strømaktivitet i strandsonen. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand og grus er vanligst. Avsetningen kan indikere ustabile grunnforhold. Viser til vedlegg 2.

4.7 Skredforhold

Storfjord kommune bruker det gamle stein- og snøskredkartene fra NGI (jfr. brev fra NVE) som aktsomhetskart. Planområdet kommer ikke innenfor aktsomhetsområde. Det er foretatt befaring i området og det er ingen tegn som viser at det har gått ras eller steinsprang i eller utenfor området. Utenfor planområdet i øst er det i dag storvokst furuskog. Viser til vedlegg 1, Ros – analyse.



5. Beskrivelse av planforslaget

En vil først og fremst beskrive selve reguleringsendingen i planforslaget. Imidlertid har en valgt å digitalisere hele planen på nytt og da etter gjeldene plan- og bygningslov. Dette vil medføre at enkelte areal får en ny utforming i forhold til dagens plan.

5.1 Planlagt arealbruk

Følgende formål og areal ligger inne i planforslaget:

Formål	m ²
Boligbebyggelse	14100
Fritidsbebyggelse	2900
Beverting	2100
Lekeplass	2400
Kombinert bolig- og fritidsbebyggelse	10000
Veg	2400
Annen veggrunn	1900
Parkeringsplass	2700
Turveg	800

5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsendringer

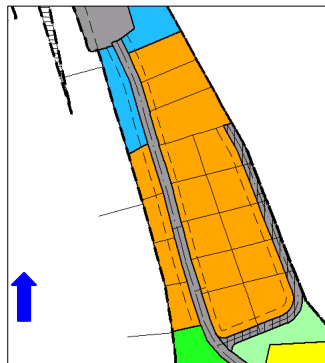
Formålet med reguleringsendingen er å endre formålet som i gjeldene plan er avsatt til fritidsbebyggelse til kombinert formål bolig og fritidsbebyggelse. Se fig. 3 gjeldende plan og fig. 4 planforslag. Denne endringen vil berøre 13 tomter og et areal på ca 10 daa. I tillegg til å endre formålet vil en også åpne opp for noe høyere utnyttelsesgrad.

For boligbebyggelse gjelder følgende utnyttelsesgrad:

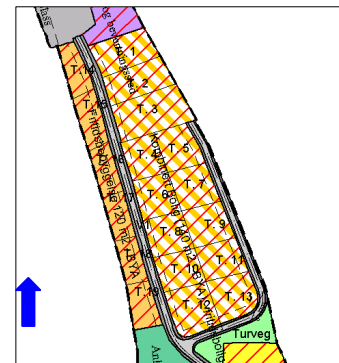
- På hver tomt tillates maksimalt 140 m² BYA inklusiv eventuell garasje.

For fritidsbebyggelse gjelder følgende utnyttelsesgrad:

- Det tillates maksimalt 120 m² BYA på hver tomt.



Figur 3. Gjeldende plan – fritidsbebyggelse.



Figur 4. Planforslag - kombinert formål bolig- og fritidsbebyggelse.

Det skal videre være en styrt tildeling av tomter. Tildelinga av fritidsboliger skal skje med en kontinuerlig oppfylling fra nord mot sør. Tomtene lengst sør skal fortrinnsvis tildeles boligbebyggelse. Fordelingen av antall boliger i forhold til fritidsboliger bestemmes ut fra etterspørselen i markedet. På denne måten vil en i størst mulig grad ikke sammenblande bolig- og fritidsbebyggelse innenfor det avsatte formålet.



I gjeldene plan var det et lite område i sør ved boligbebyggelsen avsatt til vern. Etter befaring fra sametinget frafaller dette vernet og er i planforslaget kun regulert til boligformål.

5.3 Trafikkløsning

En vil ikke endre på eksisterende adkomstløsninger. Avkjørsel i nord skal fortrinnsvis fungere som adkomst for brukere og besøkende til Skibotn asylmottak, men vil også fungere som adkomst for bolig- og fritidsbebyggelsen sør for mottaket. Disse kan i tillegg bruke internveg merket V1 og som knyttes opp til Skibotn markeds plass. Det er ikke ønskelig at veg V1 får gjennomkjøring og den vil derfor skiltes med forbud om dette.

6. Konsekvenser av planforslaget

6.1 Tettstedsutvikling

Virkingen ved å endre formålet fritidsbebyggelse til kombinert formål bolig-fritidsbebyggelse kan ha negativ effekt vedrørende konfliktnivå mellom bolig- og fritidsboligeiere. Disse har forskjellig bruk av eiendommene noe som erfaringsvis er grunnen til konflikt. Mens fritidsboligeieren oppsøker hytta for å få fred og ro, kan boligeieren drive med forstyrrende aktivitet. I så måte er ikke denne kombinasjonen hensiktsmessig.

Imidlertid skal tildelingen av tomter til fritidsbolig og bolig være styrt slik at en ikke får sammenblanding innad i feltet. Dette gir åpning for at det kan bygges boliger på de tomtene som ligger lengst sør, mot eksisterende boligområder. Disse tomtene ligger nær Skibotn sentrum og etablering av boliger i dette området vil være positivt for sentrumsstrukturen.

6.2 Trafikkforhold

Åpning for at det også kan etableres boliger innenfor arealet vil føre til noe trafikkøkning. Imidlertid vil ikke dette være et stort problem, sammenlignet med gjeldende plan og i forhold til dagens trafikkløsning. Viser det seg det blir stor trafikkbelastning på avkjørselen ved Skibotn markeds plass/Nord Troms museum, kan en vurdere å styre trafikken mot avkjørselen ved Skibotn asylmottak.

7. Inkomne innspill

I tabellen under vil det kort bli referert til alle inkomne innspill til varslet planoppstart og kommunens behandling.

NVE har i brev dater 11.11.2011 kommet med følgende innspill	Kommunens behandling
Vi ber om å få tilsendt ROS analysen og annen relevant dokumentasjon når planen sendes på høring.	Storfjord kommune har utarbeidet ROS analyse og legger dette ved høring. Se vedlegg 1
Området ligger innenfor det potensielt skredfareområde i henhold til skrednett.	Området ligger <u>ikke</u> innenfor skredutsatt område jfr. stein- og snøskredkartene fra NGI. Viser til punkt 4.7 i planbeskrivelsen og vedlegg 1.



<p>Det er tykke hav- og fjordavsetninger i området, noe som kan være en indikasjon på ustabile grunnforhold. Dersom det planlegges ny bebyggelse på slike arealer må det gjøres en vurdering av om grunn- og terrengforholdene er slik at det kan være fare for kvikkleireras.</p> <p>Plandokumentene må tydelig vise hvordan fare for kvikkleireskred er vurdert og tatt hensyn til, også for anliggende områder. Krav om eventuelle avbøtende tiltak må ivaretas i bestemmelsene til planen.</p> <p>Arealer som er utsatt for flom, erosjon eller skredfare må innarbeides i planen som <i>hensynssone</i> og tilknyttes bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for utbygging. Nødvendige sikrings- og stabiliseringstiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet, må inn som rekkefølgebestemmelser. Slike sikrings- og stabiliseringstiltakene må være gjennomført før utbygging med tilhørende masseforflytting starter opp.</p>	<p>Det innarbeides hensynssoner i plandokumentet med tilhørende bestemmelse med krav om fagkyndig vurdering av grunnforhold før det kan gis byggetillatelse. Viser til hensynssone a i reguleringskart og reguleringsbestemmelser, samt vedlegg 1 og 2.</p>
<p>Statens vegvesen har i brev dater 16.11.2011 kommet med følgende innspill</p>	<p>Kommunens behandling</p>
<p>Statens vegvesen har ingen merknader til at området omreguleres fra fritids-, til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at planområdet må justeres og tilpasses sentrumsplanen for Skibotn.</p>	<p>Storfjord kommune har avgrenset planen etter reguleringsplan Skibotn sentrum. Viser til reguleringskart.</p>
<p>Troms kraft har i brev dater 17.11.2011 kommet med følgende innspill</p>	<p>Kommunens behandling</p>
<p>I den grad eksisterende elanlegg må flyttes på, må utbygger dekke alle kostnader med dette. Før graving nær eksisterende kabler vil vi etter forespørsel påvise kablene.</p>	<p>Det vil trolig ikke bli nødvendig med å flytte eksisterende anlegg.</p>
<p>Derfor ønsker vi at det tas inn i reguleringsbestemmelsene formulering om at nye utbyggere skal ta kontakt med nettselskapet for å avklare behov for nettutbygging og utforming av eventuell nettløsning.</p>	<p>Innspillet tas til følge. Se punkt 2.2 under reguleringsbestemmelser.</p>