



MØTEINNKALLING

Utvalg : Planutvalget
Møtested: Rådhuset - Ordførers kontor
Møtedato: 18.09.2013 Tid: Kl. 10.00

Representantene innkalles herved. Eventuelle forfall bes meldt snarest, og senest innen mandag 16.09.13 til tlf 78 42 40 11. Vararepresentantene skal bare møte etter særskilt innkalling.

SAKLISTE

Vedtak	Saksnummer	Journr.
	Innhold	
	13/9	10/570
	TILLATELSE TIL ETABLERING AV FLYTEBRYGGE I TUFJORD	
	13/10	13/714
	SØKNAD OM TILLATELSE ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN ETABLERING AV PUNKTFESTE FOR NETTSTASJON VED HESTEVANNET.	
	13/11	12/486
	REGULERINGSPLAN	HAMNEDELEN
	PLANBESTEMMELSER.	HYTTEFELT REVISJON AV
	13/12	13/38
	REGULERINGSPLAN FOR PURE NORDIC - RORBUANLEGG.	

Måsøy kommune, 9690 Havøysund, 9. september 2013.


Anne-Karin Olli
Ordfører

TILLATELSE TIL ETABLERING AV FLYTEBRYGGE I TUFJORD

Saksbehandler: Geir H. Leite
 Arkivsaksnr.: 10/570

Arkiv: GNR 2/84

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
51/13	Teknisk komite	04.09.2013
9/13	Planutvalget	18.09.2013

Innstilling:

Planutvalget viser til kommuneplanens arealdel og godkjenner etablering av flytebrygge utenfor eiendommen gnr. 2, bnr. 84 i Tufjord i Måsøy kommune.

Det delegeres til teknisk sjef å utferdige tillatelse til tiltak i hht. denne tillatelse, kommuneplanens arealdel og gjeldende lover og forskrifter.

Dokumenter:

1. Teknisk sjefs skriv om ulovlig byggearbeider av 19. mai 2010
2. Søknad om tillatelse til tiltak av 24. mai 2010
3. Bernt og Olga Josefsen – klage på byggearbeider av 19. juli 2010
4. Teknisk sjef skriv angående manglende dokumenter av 13. august 2010
5. Teknisk sjefs til Bernt og Olga Josefsen angående klage av 13. august 2010
6. Revidert søknad om tillatelse til tiltak av 19. august 2010
7. Teknisk sjefs skriv angående manglende dokumenter av 20. september 2010
8. Trond Hansens oversendelse av dokumenter av 3. oktober 2010
9. Advokat Odd Enevold AS – klage på byggearbeider på eiendommen av 9. mars 2011
10. Teknisk sjef – forhåndsvarsel om riving av ulovlige arbeider av 1. april 2011
11. Teknisk sjefs skriv til advokat Odd Enevold AS angående klage av 4. april 2011
12. Trond Hansens skriv angående byggesaken av 6. april 2011
13. Advokat Hegg & Co – klage på bruk av tomten mv. av 23. april 2012
14. Teknisk sjefs skriv til advokat Hegg & Co av 4. juni 2012
15. Fylkesmannen i Finnmark – spørsmål rundt ulovlig byggearbeider av 29. oktober 2012
16. Teknisk sjefs skriv til Trond Hansen med varsel om pålegg om riving av flytebrygge og slippoppsett av 28. januar 2013
17. Trond Hansen redegjørelse om flytebrygge og båtoppsett av 20. februar 2013
18. Teknisk sjefs skriv til Fylkesmannen angående ulovlig arbeider av 27. februar 2013
19. Kystverket Troms og Finnmark – skriv vedrørende etablering av flytebrygge av 19. juni 2013
20. Trond Hansen – utfyllende dokumentasjon på dimensjonering av landfeste for flytebrygge av 15. juni 2013

Innledning:

Trond Hansen driver med fiske fra egen båt i Tufjord. I den forbindelse ønsket han å legge ut en flytebrygge nedenfor sin eiendom gnr. 2, bnr. 84 i Bukta i Tufjord. Arbeidene med dette startet han våren 2010 uten å søke bygningsmyndighetene eller havnemyndighetene om tillatelse. Da kommunen fikk melding om dette ble Trond Hansen tilskrevet og arbeidene stanset. Men det meste av steinfyllingen og et provisorisk landfeste i tre var etablert, og flytebryggen lagt ut. Da vi ikke umiddelbart så noen forhold som talte mot en slik etablering ba vi om å få fremlagt en fullstendig søknad om tillatelse til tiltak, slik at saken kunne behandles etter gjeldende planer og lovverk.

Saksutredning:

Det har imidlertid tatt svært lang tid å få de nødvendige dokumenter på plass, i hovedsak fordi søker ikke har tilknyttet seg nødvendig kompetanse på hva som kreves. I tillegg har naboen klaget på etableringen, både gjennom advokat og Fylkesmannen, følgelig har vi måttet følge opp dette.

Gjeldende plan for området er kommuneplanens arealdel. Her heter det i retningslinjene for tiltak i bygdebebyggelse:

Innenfor bygdebebyggelse tillates spredt bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse uten at det foreligger reguleringsplan eller bebyggelsesplan. For større bygge- og anleggstiltak kan imidlertid planutvalget kreve at det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl. § 23. Det tillates innlagt vann når godkjent avløp er etablert.

Den planlagte flytebryggen er festet til en steinfylling som på grunn at det er forholdsvis langgrunt, går 15 m ut i sjøen. Fyllingen er i følge søker lagt på en eksisterende "molo" i tilknytning til en eldre båtstø. På enden av fyllingen støpes et landfeste i betong, hvor landgangen festes gjennom innstøpte øyebolter. Landgangen utført i aluminium, går ned til flytebryggen, utført i tre med plast flytetanker, med lengde 14 meter.

Nabo Bernt og Olga Josefsen har klaget på etableringen av flytebryggen i tilknytning til naboeiendommen, begrunnet med at etableringen og bruken vil være til stor sjenanse for dem. Teknisk sjef kan ikke se at etableringen vil medføre begrensninger i bruk av naboeiendommen, utover hva en må forvente i en fiskerihavn.

Kystverket Troms og Finnmark har behandlet saken og anbefaler søknaden innvilget da en ikke kan se at etableringen vil være til hinder for øvrig bruk av området.

Etatssjefens/rådmannens vurdering (også personal- og økonomiske konsekvenser):

Ut fra de foreliggende opplysninger anbefaler en at søknaden blir innvilget da fordelene for søker er langt større enn begrensningene for naboen og andre brukere av området.



Paul Evers

Rådmann

Geir H. Leite
Teknisk sjef

**SØKNAD OM TILLATELSE ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN
ETABLERING AV PUNKTFESTE FOR NETTSTASJON VED HESTEVANNET.**

Saksbehandler: Stein Kristiansen
Arkivsaksnr.: 13/714

Arkiv: GNR 9/1

Saksnr.: Utvalg
10/13 Planutvalget

Møtedato
18.09.2013

Innstilling:

Planutvalget godkjenner med hjemmel i pbl. §§20-1 og 26-1 det omsøkte punktfeste til nettstasjon fra Finnmarkseiendommen, Gnr.9 Bnr.1 ved "Hestevannet". Det innvilges med hjemmel i pbl. §19 varig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til å kunne føre opp omsøkte nettstasjon med tilhørende infrastruktur innefor LNF-sone C område. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Skulle det under arbeid i marka komme frem gjenstander, andre spor eller strukturer som viser eldre aktivitet i området, må arbeidene stanses umiddelbart og melding om dette sendes kulturminnemyndighetene.

Tiltaket må planlegges, gjennomføres og driftes på en slik måte at Hestevannet (drikkevanskilden) ikke blir eller kan bli påført økt forurensing.

Aktuell nettstasjon kan ikke oppføres nærmere enn 17 meter fra midtlinje av FV889.

Dokumenter:

DOK	I	3112/13	27.08.2013	TEK//SKR
		Finnmarkseiendommen		
		SØKNAD OM TILLATELSE ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN		
DOK	I	3113/13	27.08.2013	TEK//SKR
		Repvåg Kraftlag		
		NY NETTSTASJON HESTEVANNET MÅSØY KOMMUNE		
DOK	U	3146/13	28.08.2013	TEK//SKR
		Repvåg Kraftlag		
		VEDR. TOMT TIL NETTSTASJON VED HESTEVANNET		
DOK	U	3184/13	30.08.2013	TEK//SKR
		Statens vegvesen, Region Nord		
		ETABLERING AV TOMT TIL NETTSTASJON - HØRING		
DOK	U	3198/13	03.09.2013	TEK//SKR
		Reinbeitedistrikt 16		
		ETABLERING TOMT TIL NETTSTASJON - HØRING		
DOK	I	3209/13	03.09.2013	TEK//SKR
		Repvåg Kraftlag		
		HØRINGSUTTALELSER		
DOK	I	xxxx/13	09.09.2013	TEK//SKR
		Statens vegvesen		
		HØRINGSUTTALELSE.		

Innledning:

Finnmarkseiendommen søker den 15.8.2013 om tillatelse etter Plan- og bygningsloven om etablering av punktfeste til ny nettstasjon ved Hestevannet Gnr.9 Bnr.1. Tiltaket er lokalisert direkte i tilknytning til ny igangsatt gravetrase for ny høgspentlinje, som i det aktuelle området tilnærmet følger trase for tidligere luftspenn. Aktuelt tomteområde er berørt da det her er

fortatt mekanisk bearbeiding av arealet, enten i forbindelse med høgspearbeider eller vegarbeider. Den nye nettstasjonen skal erstatte en eldre, litt mindre stasjon, som ligger ved et gml. stolpepunkt i tilknytning til det samme området. Bebygd areal vil utgjøre ca. 7 m². Søker til Finnmarkseiendommen; Repvåg kraftlag SA, Storgata 5, 9751 Honningsvåg. En er muntlig blitt opplyst at tiltaket haster da en har planlagt med byggestart i løpet av september måned.

Saksutredning:

Området der punktfestet ønskes etablert ligger innefor område som dekkes av områdekonsesjonen for Repvåg kraftlag.

I arealdelen av kommuneplanen er det aktuelle området avsatt som LNF-C område, dvs. område hvor det i utgangspunktet ikke er tillatt med utbygging. . Området er i kommuneplanens arealdel utlagt til LNF-sone C og ligger i tillegg innefor nedslagsfelt for drikkevann. Aktuelle planbestemmelser mv. lyder;

2.2 LNF-SONE C

Bestemmelser

I LNF-sone C tillates kun bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til landbruk eller annen stedbunden næring. Vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse er heller ikke tillatt. Med vesentlig utvidelse menes en arealutvidelse på mer enn 50 % av opprinnelig bebygd areal (grunnflate). (§20-4. 2. ledd bokstav b)

For områder langs Snefjordvassdraget og Hamneelva inntil 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det forbud mot oppføring av ny bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse, massetak og landbruksveger. (§ 20-4 2. ledd bokstav f)

Innenfor områder utlagt som nedslagsfelt for vannverk inntil 100 meter målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand langs vassdraget, er det forbud mot etablering av bygge- og anleggstiltak som faller inn under pbl. §§ 81, 85, 86a, 86b og 93 (§ 20-4 2. ledd bokstav f)

Retningslinjer

Eksisterende, lovlig oppsatt bebyggelse skal som hovedregel kunne utbedres og /eller oppbygges etter naturskader, brannskader, hærverk o.l. Det tillates innlagt vann når godkjent avløp er etablert.

Hytter, koier og gammer til allmenn bruk bør i spesielle tilfeller tillates. Aktuelle tiltakshavere kan være turlag, hjelpekorps, jeger- og fiskerforeninger el.

Planbeskrivelse – Nedslagsfelt for vannverk

I Planbeskrivelsen er det inntatt følgende punkt om nedslagsfelt for vannverk;

Nedslagsfelt for vannverkene må sikres i nødvendig grad. Dette gjelder følgende vannverk; Havøysund (Guriholla og Hestevannet), Snefjord, Tufjord, Ingøy, Måsøy og Lillefjord. Inngrep i nedslagsfelt for vannverk skal vurderes/godkjennes av Måsøy kommune. Det er forbudt å forurense/skade vannforsyningssystem (nedslagsfelt, overflatevann, grunnvann) og

stikkledning dersom dette kan medføre risiko for forurensing av råvann og drikkevann. Jfr. Forskrift om vannforsyning og drikkevann.

De fleste og største vannverkene i kommunen er basert på inntak fra overflatevann kilde. Av den grunn er det særdeles viktig å beskytte selve vannkildene og det tilhørende nedslagsfelt/tilsigsområde mot forurensing. Frem til nye retningslinjer blir vedtatt legges Forskrift om vannforsyning og drikkevann til grunn. Utfyllende retningslinjer vil bli utarbeidet i forbindelse med pågående arbeid for Hovedplan vannforsyning/godkjenning av vannverk.

Med bakgrunn i eiendomsforholdene på stedet vurderes det som uaktuelt med nabovarsling. Statens vegvesen, som disponerer tilstøtende arealer, blir varslet ved eget høringsnotat.

Repvåg kraftlag har tidligere i prosessen med nybygg av linje vært i kontakt med aktuelle offentlige innstanser og rettighetshavere. Ingen av disse har så langt en kjenner til hatt noen vesentlige merknader til tiltaket. Det bemerkes her at aktuell nettstasjon i den forbindelse ikke var konkretisert, heller ikke at planene for området v/Hestevann ble endret fra bruk av luftspenn til nedgraving av kabel. En anser allikevel at nettstasjoner er en naturlig del av anlegget. I og med at det aktuelle tomteområdet er opparbeidet fra før i forbindelse med vegarbeider og lavspentanlegg, anser en det dermed ikke som nødvendig med noen ytterligere høring til kulturminnemyndighetene eller fylkesmannen i Finnmark. Dette også med den forståelse av at anlegg for elforsyning som går gjennom arealer avsatt som LNF-Nei områder må innvilges varig dispensasjon fra aktuelle arealplaner.

Høringsskriv (pr. mail) er allikevel sendt til Statens vegvesen og Reinbeitedirstrikt 16 Karasjok vest med uttalelsesfrist den 13.9.2013. Dette fordi tiltaket i vesentlig grad vurderes å berøre disse innstansenes interesseområder.

I skrivende stund har en mottatt høringsuttalelse fra Statens vegvesen.

Statens vegvesen gir med visse vilkår dispensasjon for oppføring av nettstasjon i en avstand på inntil 17 meter fra midtlinje av FV889. Jfr. Vegvesenets brev dat. 9.9.2013.

Kommentar.

Det viktigste vilkår som vil gjelde eiendomssaken er avstand til veg. Vegvesenet gir tillatelse og dispensasjon til at punktfestet (les nærmeste bygningdel) kan etableres i en avstand av minimum 17 meter fra midtlinja av FV889. Resterende vilkår forutsettes ivaretatt ved "byggesaksbehandlingen".

Vurderinger;

En kan ikke se at omsøkt fradeling skulle være til vesentlig hinder for andre grunneiere eller andre aktiviteter i området.

Planlagt nettstasjon erstatter en eldre litt mindre stasjon i samme område og en anser derfor at bruken av området ikke endres nevneverdig. Den nye stasjonen etableres noe nærmere vegtraseen og dermed lengre fra vannkilden. Faren for ev. forurensinger anses dermed som mindre enn ved ev. utslipp fra den gamle stasjonen. Eventuelle særskilt beskyttelsestiltak som måtte være nødvendig i forbindelse med den nye stasjonen, forutsettes behandlet som en del av byggesaksbehandlingen.

Tiltaket er også vurdert opp mot §§7-12 i Naturmangfoldsloven. Grunnlaget og kunnskapen for å vurdere saken er i hovedsak informasjon innhentet fra Naturbase. Her finner en ingen registrerte naturtyper eller rødlistearter som skulle være truet.

Det nærmeste registrerte kulturminnet (Automatisk fredet samisk kulturminne) ligger i en avstand på ca. 80 meter fra planlagt tiltak. En kan ikke se at planlagt tiltak har noen negativ virkning i forhold til dette kulturminnet.

Eiendomssaken anses som kurant. Omsøkt utbygging anser en for å være av vesentlig samfunnsmessig betydning da dette dreier seg om å sikre strømforsyning til Myrfjord og Eiterfjordområdet, heri også strøm til pumpestasjon ved Hestvannet.

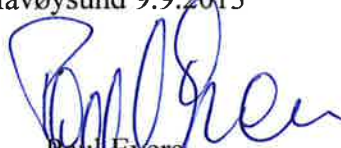
Med bakgrunn i overstående anbefaler en at eiendomssaken og ”dispensasjonssøknaden” blir godkjent. Vedtak må innvilges med de forbehold som er skissert ovenfor.

Etatssjefens/rådmannens vurdering (også personal- og økonomiske konsekvenser):

Vedlegg:

Sit.plan + bilde.

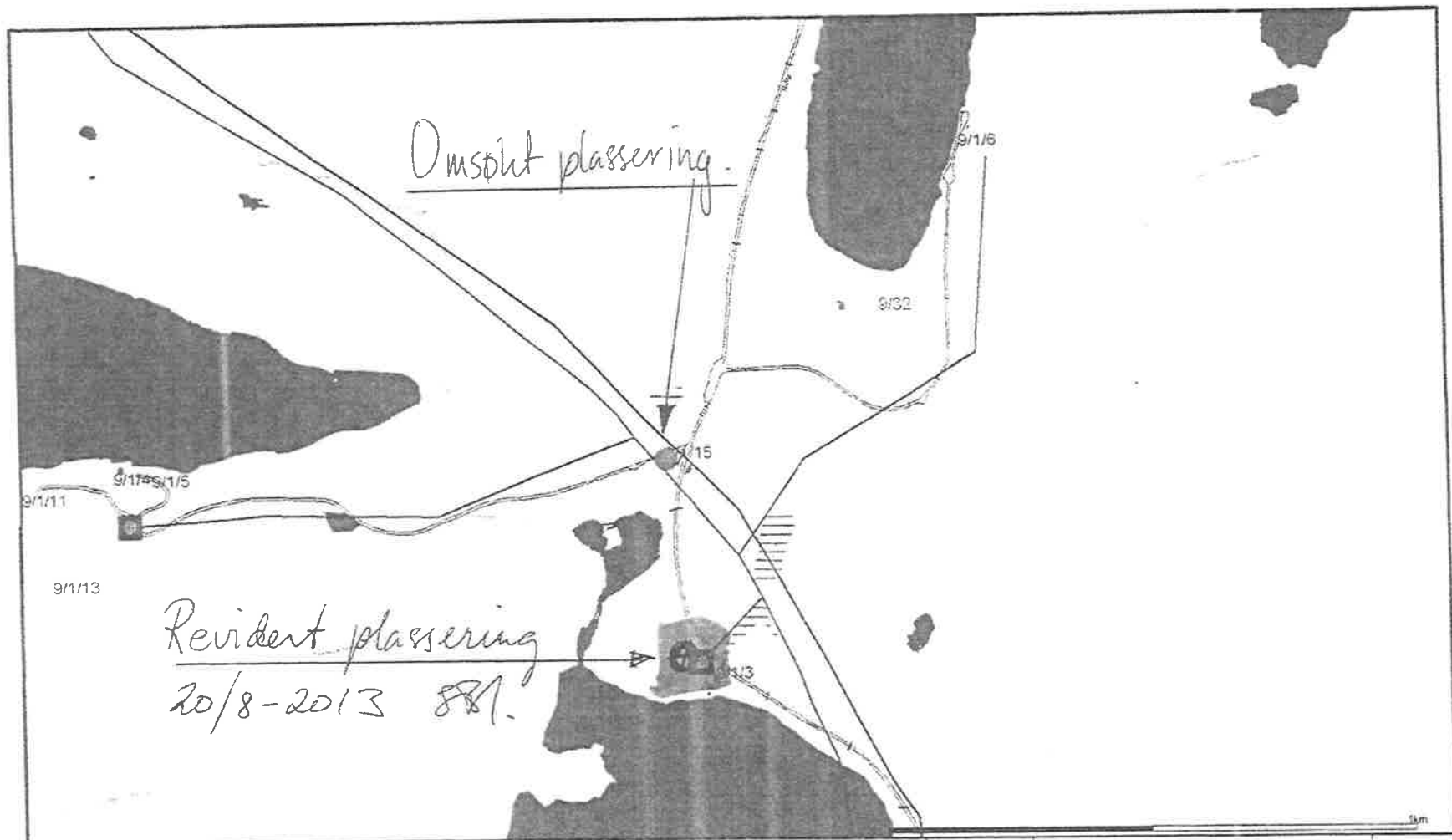
Havøysund 9.9.2013



Paul Evers
Rådmann



Stein Kristiansen
Avdelingsingeniør



Revidert plassering
20/8-2013 S.S.

Omsøkt plassering

Beliggenhet og høydes må oppfattes som orienterende.

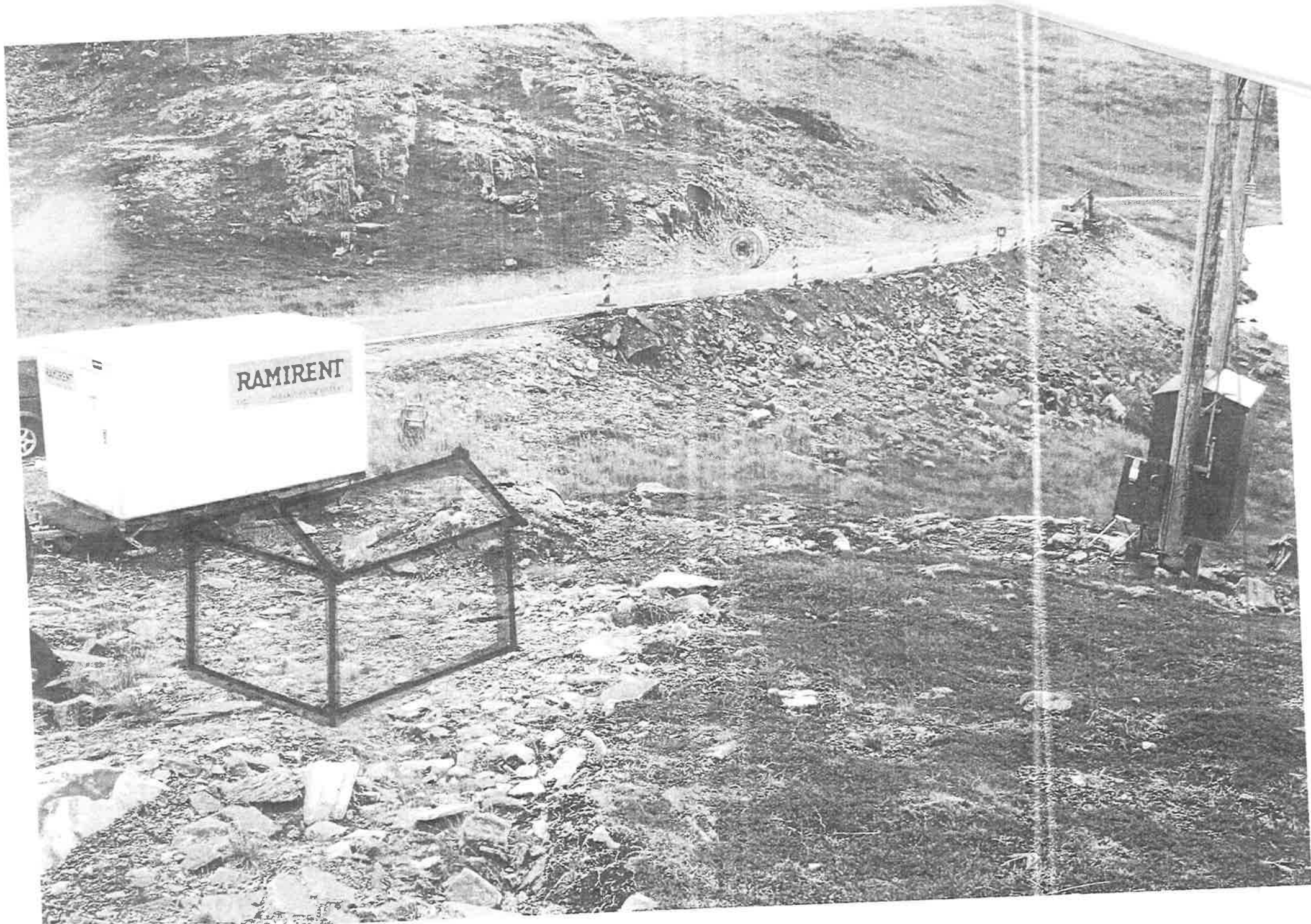


Repråg Kraftlag



Dato: 2013.06.06
Avt: STEIN

Målestokk
1:10000



REGULERINGSPLAN HAMNEDALEN HYTTEFELT REVISJON AV PLANBESTEMMELSER.

Saksbehandler: Stein Kristiansen
Arkivsaksnr.: 12/486

Arkiv: L12

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
/	Planutvalget	31.05.2012
11/13	Planutvalget	18.09.2013

Innstilling:

Planutvalget vedtar med hjemmel i Plan og bygningsloven §12-14 følgende mindre endring av reguleringsbestemmelser for Hamnedalen hyttefelt, stadfestet 15.2.2006;

Følgende vedtas som nytt pkt 4.1.C;

Før iverksettingen av tiltak i henhold til angjeldende reguleringsplan som vil berøre den automatisk fredete steinalderboplassen – id 8546, skal det foretas en mindre arkeologisk granskning av den berørte delen av boplassen.

Der veien går over steinalderboplassen – id 8546, settes det krav om bruk av geotekstil som skillelag mellom opprinnelig markoverflate og tilførte masser.

Det må ikke benyttes tunge maskiner i forbindelse med grusingsarbeidet innenfor id 8546, og ingen maskiner må bevege seg utenfor stien innenfor id 8546.

Det skal tas kontakt med Finnmark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

Tiltakshaver bekoster undersøkelsene jfr. kulml §10.

Dokumenter:

DOK	I	1746/12	28.03.2012	TEK//SKR	L12
		Hamnedalen vel			
		ANG. REGULERINGSPLAN FOR HAMNEDALEN HYTTEFELT. EN MINDRE ENDRING			
DOK	U	1747/12	02.08.2012	TEK//SKR	L12
		Adresseliste			
		ANG. REGULERINGSPLAN FOR HAMNEDALEN HYTTEFELT, EN MINDRE ENDRING			
		SØKNAD OM MINDRE VESENTLIG ENDRING – HØRING			
DOK	I	1748/12	09.05.2012	TEK//SKR	L12
		Finnmarkseiendommen			
		INGEN MERKNADER – REGULERINGSENDRING FOR HAMNEDALEN HYTTEFELT MINDRE			
		VESENTLIG ENDRING – MÅSØY KOMMUNE			
DOK	I	1749/12	11.05.2012	TEK//SKR	L12
		Hamnedalen vel			
		ANG. REGULERINGSPLAN FOR HAMNEDALEN HYTTEFELT EN MINDRE ENDRING			
DOK	I	1750/12	16.05.2012	TEK//SKR	L12
		Sametinget			
		UTTALELSE VEDR. MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR HAMNEDALEN			
		HYTTEFELT, MÅSØY KOMMUNE			
DOK	I	1751/12	23.05.2012	TEK//SKR	L12
		Finnmark Fylkeskommune			
		ANMODNING OM UTSATT HØRINGSFRIST REGULERINGSPLAN FOR HAMNEDALEN			
		HYTTEFELT MÅSØY KOMMUNE – SØKNAD OM DISP JFR KML § 8 FJERDE LEDD			

DOK	I	1752/12	29.06.2012	TEK//SKR	L12
		Finnmark Fylkeskommune			
		MINDRE ENDRING REGULERINGSPLAN HAMNEDALEN HYTTEFELT			
DOK	S	4956/12	21.12.2012	TEK//SKR	L12
		SAKSFRAMLEGG			
DOK	U	1300/13	27.03.2013	TEK//IMA	L12
		Hamnedalen vel			
		MELDING OM VEDTAK			
DOK	U	1508/13	23.04.2013	TEK//IMA	L12
		her			
		SAKS PROTOKOLL			
DOK	U	2729/13	04.07.2013	TEK//IMA	L12
		adresseliste			
		OVERSENDELSE MELDING OM VEDTAK - MINDRE VESENTLIG ENDRING AV			
		REGULERINGSPLAN FOR HAMNEDALEN HYTTEFELT			
DOK	I	2984/13	06.08.2013	TEK//SKR	L12
		Evelyn Johnsen arkeolog/rådgiver			
		RIKSANTIKVARENS SVAR PÅ SØKNAD			

Innledning:

Saken vedr. div. mindre endringer ble sist behandlet av planutvalget i sak 11/12 i møte den 31.5.2012. I etterkant av dette møtet har Finnmark fylkeskommune krevd at det må inntas en ny tekst i reguleringsbestemmelsene vedrørende det som angår konflikt med et spesifikt kulturminneområde. Dette kommer som et tillegg til de endringer som i tidligere sak ble gjennomført i selve plankartet.

Saksutredning:

For fullstendige saksopplysninger viser en til sakens dokumenter, heri utredning til FUP-sak 11/12 samt sist innkommet brev fra Finnmark fylkeskommune med krav om endringer av planbestemmelsene.

Endringer går konkret ut på å innta et spesifikt punkt (se rådmannens innstilling) vedr. det aktuelle kulturminneområde (Område R1 tilsvarer id 8546), som skal være bestemmende for hva som må gjennomføres, før veibyggingen kan gjenopptas og fullføres gjennom det aktuelle området.

Saken anses som kurant og er en mindre vesentlig endring av aktuell reguleringsplan med tilhørende planbestemmelser. Aktuelle endringer i planbestemmelsene må gjennomføres før Finnmark fylkeskommune kan tillate vegfremføring i det aktuelle området.

Det bemerkes at tiltakshaver, Hamnedalen Vel må bekoste de planlagte arkeologiske undersøkelser. Riksantikvaren skal allikevel undersøke muligheter for kostnadsdekning før de fatter endelig vedtak etter kulturminnelovens §10.

Med bakgrunn i overstående anbefaler en planutvalget å vedta det fremlagte forslag til endring av planbestemmelser for Hamnedalen hyttefelt.

Etatssjefens/rådmannens vurdering (også personal- og økonomiske konsekvenser):

Vedlegg:

Reviderte planbestemmelser for Hamnedalen hyttefelt (s 6 som omhandler ny § 4.1.C).

Havøysund 5.9.2013



Paul Evers
Rådmann



Stein Kristiansen
Avdelingsingeniør

§ 4 Spesialområder

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.1 PRIVAT VEI</p> <p>a) Innenfor området for privat vei tillates opparbeidelse og vedlikehold av vei med grusdekke i 2,5 m bredde.</p> <p>b) Veien skal være adkomstvei fra Hamna til naustområdet ved nordenden av Hamnevannet.</p> <p>c) Før iverksetting av tiltak i henhold til angjeldende reguleringsplan som vil berøre den automatisk fredete steinalderboplassen - id 8546, skal det foretas en mindre arkeologisk gransking av den berørte delen av boplassen. Der veien går over steinalderboplassen - id 8546, settes det krav om bruk av geotekstil som skillelag mellom opprinnelig markoverflate og tilførte masser. Det må ikke benyttes tunge maskiner i forbindelse med grusingsarbeidet innefor id 8546, og ingen maskiner må bevege seg utenfor stien innenfor id 8546. Det skal tas kontakt med Finnmark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes. Tiltakshaver bekoster undersøkelser jfr. kulturminneloven §10.</p> <p>4.2 FRILUFTSOMRÅDER</p> <p>a) Innenfor friluftsområdet på land tillates ingen virksomhet, som forringer området verdi som friluftsområde.</p> <p>b) I friluftsområde i vann tillates ingen tiltak.</p> <p>4.3 NATURVERNOMRÅDE</p> <p>a) Innenfor naturvernområdet tillates normalt vedlikehold av eksisterende bebyggelse.</p>	<p>Veien skal opparbeides og vedlikeholdes av Hamnedalen velforening.</p> <p>Veien skal være åpen for allmennheten.</p> <p>Opparbeidelse og vedlikehold av enkle stier til hyttene, og fellestiltak som bål plass og små lekeplasser kan tillates.</p> <p>Transport av materialer må skje på vinterføre for å unngå skader på terrenget.</p> <p>Hensikten med naturvernområdet er å verne den spesielle Trollskogen, som består av stor kronglet bjørk.</p> <p>Normalt vedlikehold av stier til hyttene tillates.</p>

REGULERINGSPLAN FOR PURE NORDIC - RORBUANLEGG.

Saksbehandler: Stein Kristiansen
 Arkivsaksnr.: 13/38

Arkiv: L13

Saksnr.: Utvalg
 12/13 Planutvalget

Møtedato
 18.09.2013

Innstilling:

Planutvalget vedtar med hjemmel i pbl. §§12-10 og 12.11 det fremlagte private forslag til "Detaljregulering for Pure Nordic – Måsøy kommune" med tilhørende planbestemmelser, retningslinjer og planbeskrivelse, datert 4.7.2013.

Planen kunngjøres og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Dokumenter:

DOK	I	176/13	10.01.2013	TEK//SKR	L13
		Sweco Norge			
		REGULERING - RORBUANLEGG			
DOK	I	387/13	28.01.2013	TEK//SKR	L13
		Fylkesmannen i Finnmark			
		INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN FOR RORBUANLEGG - GNR. 2018/10/314			
DOK	I	425/13	29.01.2013	TEK//SKR	L13
		Finnmark Fylkeskommune			
		INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART PLANARBEID FOR NYTT RORBUANLEGG			
DOK	I	535/13	06.02.2013	TEK//SKR	L13
		FEFO			
		VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID VED HAVØYSUND - MÅSØY KOMMUNE			
DOK	I	2790/13	10.07.2013	TEK//SKR	L13
		Sweco			
		FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR PURE NORDIC RORBUANLEGG			
DOK	I	2805/13	11.07.2013	TEK//SKR	L13
		Sweco			
		PLANBESKRIVELSE - RETTELSE PUNKT 4.3.			
DOK	S	2917/13	29.07.2013	TEK//SKR	L13
		Sweco Norge			
		REGULERINGSPLAN FOR PURE NORDIC - RORBUANLEGG.			
DOK	I	2986/13	06.08.2013	TEK//SKR	L13
		Sweco			
		MOTTATTE INNSPILL OG SOSI-FIL			
DOK	I	2987/13	06.08.2013	TEK//SKR	L13
		Statens vegvesen			
		UTTALELSE			
DOK	I	2988/13	06.08.2013	TEK//SKR	L13
		Sametinget			
		INNSPILL			
DOK	I	2989/13	06.08.2013	TEK//SKR	L13
		Kystverket			
		SVAR FRA KYSTVERKET			
DOK	I	2990/13	06.08.2013	TEK//SKR	L13
		Havøysund havnevesen Måsøy KF			
		SÆRUTSKRIFT			

Innledning:

På vegne av Pure Nordic, kunngjorde Sweco Norge pr. brev datert 8.1.2013 oppstartvarsel for igangsetting av privat detaljregulering for nytt rorbuanlegg på Gnr.10 Bnr.314 i Havøysund. Frist for å komme med merknader var satt til 8.2.2013. Hovedformålet med reguleringen er å tilrettelegge for etablering av rorbuanlegg for fisketurisme og reiselivsvirksomhet generelt. Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning da tiltaket ikke vil medføre vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Aktuelt område på land er pr. i dag i reguleringsplan for Havøysund sentrum regulert til industriområde, mens sjøarealene i kommunedelplan for Havøysund er avsatt til havneareal for oppankring av sjarker til yrkesbruk. Andre viktige planer er kommuneplanens langsiktige del (overordnet plan) og havneplan (sektorplan). Planforslaget samsvarer ikke med eksisterende vedtatte arealplaner i området og kan med den begrunnelse avslås uten videre behandling. Imidlertid anser en det i dette tilfellet som hensiktsmessig å belyse/utrede saken nærmere og ta opp planforlaget til vurdering. Dette begrunnes med det faktum at aktuelt planformål - fisketurisme, i løpet av få år er blitt en betydelig næring, ikke bare i vår kommune, men i hele landsdelen. Det antas at det fortsatt finnes et betydelig vekstpotensiale innenfor denne næringssektoren. I tillegg er det eksisterende planverket av eldre dato, noe som medfører at nye trender og utviklingstrekk ikke i nødvendig grad synes å være ivaretatt.

Saksutredning:

Foreslått reguleringsplan er ment å ivareta bedriftens behov for etablering av rorbuanlegg som planlegges utført med trinnvis utbygging. Framlagte plan omfatter følgende formål: Bebyggelse og anlegg til fritids og turistformål, vei og fortau. Planen omfatter arealer både på land og på sjø.

Offentlige instanser og private grunneiere i området har fått skriftlig varsel om oppstart av planarbeid. Det er imidlertid avdekket at Tromsø museum, som ivaretar maritime kulturminner (kulturminnemyndighet i sjø) ikke ble varslet. Det er derfor viktig at forslagstiller snarest inkluderer Tromsø museum i den videre planprosessen.

Det er kommet inn 7 uttalelser til planforslaget. Disse er: Fylkesmannen i Finnmark, Finnmark fylkeskommune, Kystverket, Havøysund havnevesen, Statens vegvesen, Sametinget og Finnmarkseiendommen.

Plankonsulenten har tatt inn de enkelte innspill under kap. 7 i planbeskrivelsen og behandlet disse fortløpende. Nedenfor er uttalelser og merknader/kommentarer gjengitt;

Fylkesmannen i Finnmark

Fylkesmannen kommer med følgende innspill datert 11.1.2013:

Fylkesmannen har ingen merknad knyttet til vurdering om krav til KU. Det anbefales at miljøverndepartementets planveileder legges til grunn. Fylkesmannen minner om ansvaret knyttet til å sikre estetisk kvalitet i våre omgivelser.

Grad av utnytting må føres på planen. Det bes om at tiltakshaver vurderer om støy er et aktuelt tema i reguleringsplanen. Utfylling av masser i sjø skal behandles etter forurensningsloven. Det bes om at man vurderer om kravet skal synliggjøres i bestemmelser/planbeskrivelse. Det vises til krav om vurdering og evt. krav til kartlegging og tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Det legges særlig vekt på samfunnssikkerhet og det trekkes særlig frem havnivåstigning og klimaendringer.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet vurderes som ivaretatt. Støy er vurdert som del av ROS-analysen. Det samme gjelder risiko knyttet til stormflo og forventet havnivåstigning.

Finnmark fylkeskommune

Fylkeskommunen kommer med følgende innspill datert 21.1.2013:

Planfaglig innspill:

Fylkeskommunen bemerker at formålet er i strid med gjeldende plan. Det minnes om at universell utforming skal drøftes som del av planforslaget.

Kulturminnefaglig innspill:

Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk freda kulturminner i området. Det må innhentes innspill fra Tromsø museum vedrørende arealer i sjø. Det minnes om aktomhetsplikten.

Forslagsstillers kommentar:

Merknadene vurderes som ivaretatt. Planinnhold og prosess er utført iht. gjeldende lovverk.

Kystverket

Kystverket kommer med følgende innspill datert 4.2.2013:

Kystverket informerer om at Havøysund havn er ei typisk fiskerihavn, og at den er av næringsmessig stor betydning for kommunen. Kystverket kjenner til at det er begrensa med arealer til fiskerirelatert virksomhet i Havøysund, og ber kommunen tilstrebe at fiskeriformål blir ivaretatt. Tiltaket grenser inn til hovedled i havna og Kystverket ønsker dermed å bli orientert om den videre utviklingen i saken. Tiltaket ligger innenfor kommunens forvaltningsområde og det er dermed kommunen som avgjør denne saken.

Skulle det seinere vise seg at tiltaket, eller bruk av tiltaket får betydning for fiskeriformålet i havna vil det kreves tillatelse fra Kystverket. Departementet skal gi tillatelse til tiltak som kan være av betydning for Kystverkets anlegg, innretninger eller virksomhet.

Forslagsstillers kommentar:

Kystverket vil få anledning til å komme med innspill under offentlig ettersyn. Innspillet vurderes som ivaretatt.

Havøysund havnevesen

Havnestyret i Havøysund havnevesen Måsøy KF har vurdert saken i møte den 14.2.2013 og fattet et enstemmig vedtak som omfattet følgende:

Havnevesenet mener en må være varsom med å regulere hele eller deler av dette området til fisketurisme. Det påpekes at det dreier seg om halvårs drift og at havnen har få arealer som kan nyttes på øysiden. En utbygging av rorbuanlegg vil blokkere for en evt. senere utbygging av Tobø Fisk. AS. Det vises til dialog med Kystverket som mener at man ikke bør låse et slikt område til fisketurisme i fiskerihavna.

Man foreslår at Pure Nordic får en del av området, og da fortrinnsvis den vestlige delen av arealet da dette ikke vil blokkere en utvidelse av eksisterende fiskeindustri.

Det bør legges en tidsbegrensning på bruk av området på 8 år. Det bør stilles krav om fjerning av flytebryggeanlegg, fortøyninger og lignende når bruken opphører.

Forslagsstillers kommentar:

Havnevesenets vedtak strider med intensjonen med planen og kan ikke innfris. Et rorbuanlegg som her planlegges vil kreve store investeringer og har et betydelig lengre tidsperspektiv enn 8 år. Et vedtak som innbefatter at en må legge ned virksomheten og fjerne installasjoner allerede etter 8 år vil i praksis bety at tiltaket ikke kan realiseres. Vedrørende fremtidig utvidelse av Tobø Fisk AS påpekes at Tobø Fisk AS selv ikke kommet med innspill om at området bør bevares med dette formål. På bakgrunn av havnestyrets vedtak har tiltakshaver vært i dialog med Tobø Fisk som har gitt tilbakemelding på at de ønsker å komme med en egen kommentar til planforslaget. Tobø Fisk sitt innspill vil tas med ved sluttbehandling.

Statens vegvesen

Statens vegvesen kommer med følgende innspill datert 28.1.2013:

Fv 889 går gjennom planområdet og det er viktig at forslagsstiller tar kontakt med Statens vegvesen for å sikre gode sikthforhold, avkjøringsforhold og trafikksikkerhet for øvrig. Det foreligger per 28.1.2013 ingen umiddelbare planer om utbedring av vei eller bygging av fortau langs Fv 889 gjennom planområdet. I det videre planarbeidet er det likevel viktig at det tas høyde for at en slik fremtidig veiutbedring kan komme.

Forslagsstillers kommentar:

Det er avholdt dialog med Statens vegvesen vedrørende planforslaget. Både trafikksikkerhet og fremtidig areal til evt. veiutbedring og fortau er vurderes som ivaretatt. Merknadene vurderes med dette som ivaretatt.

Sametinget

Sametinget kommer med følgende innspill datert 30.1.2013:

Etter Sametingets vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan de ikke se at det er fare for at det planlagte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda samiske kulturminner. Sametinget har som kulturminnemyndighet derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til detaljreguleringen. Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten.

Forslagsstillers kommentar:

Merknader vurderes som ivaretatt.

Finnmarkseiendommen

FeFo kommer med følgende innspill datert 30.1.2013:

FeFo har i utgangspunktet ingen merknader til at det utarbeides reguleringsplan for området. FeFos interesser ved utbyggingen er særlig av økonomisk karakter. Det forutsettes imidlertid at FeFo som grunneier blir involvert i planprosessen slik at de får anledning til å påvirke planforslaget før det legges ut til offentlig ettersyn. Det legges til grunn at forslagsstiller vurderer planforslaget i forhold til Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark.

Forslagsstillers kommentar:

FeFo er kontaktet i forkant av innsendelse av planforslaget. Forholdet til endret bruk av utmark er vurdert som ikke relevant. Merknader vurderes som ivaretatt

Vurdering

Ut fra en gjennomgang av innspillene som er kommet og behandlingen av disse, synes det som at alle vesentlige forhold som er anmerket av høringsinstansene er ivaretatt i det fremlagte planforslag. Det bemerkes på nytt at Tromsø museum, som er forvalter av kulturminner i sjøområder ikke har fått forhåndsvarsel. Det må derfor tas høyde for at det kan komme vesentlige innspill derfra når planen eventuelt legges ut til offentlig ettersyn.

Plandokumentene er vurdert og en del feil/mangler er avdekket; Blant annet kan en på plankartet observere at linjeføring på vei ikke er tilfredsstillende utført da det her er inntegnet en knekklinje istedenfor kurve vest i planområdet. I tillegg mangler det opplysninger i selve plankartet om utnyttelsesgrad mv. Entydig byggelinje kan ikke avleses, men ut i fra skisser i planbeskrivelsen antydes det at planlagt bebyggelse kan starte ved fortauskanten. Ved en gjennomgang av planbeskrivelsen kan en se at det ikke er foretatt noen analyse i forhold til ekstremvær, dette tema bør også inngå i ROS-analysen. Det mangler også entydig informasjon på det totale antall sengeplasser ved full utnyttelse, noe som vil ha vesentlig betydning for bla. behov for ”parkeringsarealer” både på land og sjø. Det bør innarbeides i planbestemmelsene at all parkering av biler, båter etc. skal foregå innefor bedriftens eget område (planområdet). Dette begrunnes i det forhold at parkeringskapasiteten på nærliggende parkeringsarealer på fyllingsområde ved fergeteiet allerede er overbelastet på sommerstid. Totalt sett anses allikevel de fremlagte plandokumentene å være tilstrekkelig gjennomarbeidet for å kunne legge planforslaget frem til offentlig høring.

Det bemerkes at havnestyret i sin høringsuttalelse er skeptisk til reguleringsforslaget; *Styret er i utgangspunktet veldig skeptisk til å regulere inn et så stort område reservert til 5 måneders drift pr. år. En vil også forslå en tidsbegrensing på maks 8 år. En bør også unngå å låse området til ensidig drift. Med dette menes at en bør holde deler av området fortrinnsvis den den østlige del åpen for annen industri og ikke ta fra eksisterende bedrifter mulighet til ekspansjon. Høringsuttalelsen vil bli sendt de involverte parter.*

Til dette vil en kommentere at det ikke er mulig å sette en tidsbegrensing på foreslått plan/utbygging. Når en plan er vedtatt er det kun en ny plan for området som kan endre forutsetninger for bruken av arealer. Når det gjelder selve planen og den foreslåtte bruken av arealer, blir det i første omgang opp til tiltakshaver å ev. tilpasse planforslaget. Dette under forutsetning av at planutvalget på eget initiativ ikke vil kreve endringer før de vedtar planen, noe planutvalget for øvrig har full anledning til å gjøre.

Ut over dette ønsker en ikke å kommentere planforlaget nærmere, før en har mottatt innspill fra fagetatene til det fremlagte planforslaget, og etter at det eventuelt har vært ute på formell høring etter 1. gangs behandling. Dette fordi det i forbindelse med denne høringsrunden ofte avdekkes flere feil og mangler, kommer utfyllende opplysninger og kanskje helt nye innspill, blant annet fra de offentlige sektormyndighetene. Det må dermed påregnes at plandokumentene til en viss grad blir justert ut i fra dette, i tillegg til tidligere påpekte feil og mangler, noe som også er hensikten. Blir det store endringer i plandokumentene etter 1. gangs høring bør det nøye vurderes om planen bør ut på ny høringsrunde, før den blir lagt frem for endelig godkjenning.

Forhold til andre eksisterende arealplanerplaner og andre planer;

Landarealer; Reguleringsplan for Havøysund sentrum, dat. 1981

Sjøarealer; Kommunedelplan for Havøysund, dat 2001.

Aktuelt areal på land er regulert til industriformål, mens arealene i sjø er regulert til område for oppankring av sjarker for yrkesbruk.

Frem til i dag er ingen av disse arealene tatt i bruk til planlagte formål. Intensjonen med arealplaner er å tilrettelegge blant annet for ulike utbyggingsformål som faktisk blir gjennomført. Når planene av ulike grunner ikke blir gjennomført, må det anses som legitimt å gjøre nye vurderinger for bruken av arealer.

Kommuneplan –Langsiktig del 2000-2012;

Denne planen har flere formuleringer som går på å tilrettelegge og utvikle eksisterende næringer og tilrettelegge for nye næringer. Blant annet nevnes kap. 3.2 Viktige utfordringer og 5.7.3 Etablere nye næringer; Det vil være viktig å skape nye arbeidsplasser og utvikle et variert næringsliv. Delmål nye næringer; Kommunen vil bidra til at det gis muligheter for å satse på nye næringer som skaper ringvirkninger for lokalsamfunnet

Havneplan for Havøysund havn 2009-2012;

Denne planen har også flere formuleringer som går på tilrettelegging for næring. Blant annet står følgende i kap.2 Målsetting for havna;

Havøysund havn skal legge til rette for all virksomhet som naturlig drives i et fiskevær.

Havna skal være et servicetilbud både for stedets innbyggere og for andre brukergrupper.

I plan for Havøysund havn skal både nyetablering og allerede eksisterende næringsvirksomhet ha sin naturlige plass.

I tillegg kan en lese følgende i kap. 4.3.4 og 4.3.5;

Legge til rette for nyetablering. Måsøy kommune ønsker nyetablering og mulighetene til dette søkes tilrettelagt gjennom havneplanen. Ved nyetablering må man forsøke å holde seg innenfor det regulerte planområdet, dog ikke slik at en hindrer fremtidig utvikling. Område TOBØ – fergekai: Området benyttes av et privat kaianlegg. Området kan utnyttes ved at det etableres en forlengelse av fylling fra Tobø Fisk AS mot fergekai.

Av innholdet i disse planene kan en konstatere at "fisketurisme" ikke har vært nevnt som et særskilt satsingsområde. Dette antar en skyldes det enkle faktum at planverket ikke er rullert på noe tid, sånn at nye næringer og trender dermed ikke er fanget opp i planverket. Allikevel kan man konstatere en gjennomgående rød tråd/ interesse for å legge til rette for nye næringer og etableringer.

Ved behandling av planen bør følgende paragrafer i Plan- og bygningsloven vektlegges; §1 Formålsparagrafen, §4 Utredningskrav, §5 Medvirkning i planleggingen, §11 Behandling av private reguleringsforslag og §12 som omhandler det formelle omkring selve planprosessen.

Plankartet er utarbeidet på kart i målestokk 1:1000. I tillegg er den tilgjengelig på elektronisk medie/format og kan derfor avleses i alle relevante målestokker ved behov.

Planutvalget må ta stilling til det fremlagte planforslag med tilhørende planbestemmelser, retningslinjer og planbeskrivelse.

I dette tilfellet kan planforslaget avvises når det ikke er i samsvar med de eksisterende arealplanene i området. Ref - Industriområde og oppankring sjarker for yrkesbruk.

Forslag til vedtak:

Planutvalget vedtar, med hjemmel i Plan- og bygningslovens §12-11, å ikke godkjenne det fremlagte private forslag til "Detaljregulering for Pure Nordic – Måsøy kommune" med tilhørende planbestemmelser, retningslinjer og planbeskrivelse, datert 4.7.2013.

Begrunnelse:

Forslaget samsvarer ikke med Kommundeplan for Havøysund eller Reguleringsplan for Havøysund sentrum.

Planforslaget kan godkjennes og sendes ut til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak:

Planutvalget vedtar med hjemmel i pbl. §§12-10 og 12.11 det fremlagte private forslag til "Detaljregulering for Pure Nordic – Måsøy kommune" med tilhørende planbestemmelser, retningslinjer og planbeskrivelse, datert 4.7.2013.

Planen kunngjøres og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Sakbehandlers anbefaling:

Ut i fra en totalvurdering anbefaler en planutvalget å vedta det fremlagte planforslag med tilhørende planbestemmelser, retningslinjer og planbeskrivelse og legge dokumentene ut til offentlig ettersyn i minimum 6. uker.

Etatssjefens/rådmannens vurdering (også personal- og økonomiske konsekvenser):

Vedlegg:

Detaljregulering for Pure Nordic – Måsøy kommune, med tilhørende planbestemmelser, retningslinjer og planbeskrivelse, datert 4.7.2013.

Havøysund 5.9.2013


Paul Evers
Rådmann


Stein Kristiansen
Avdelingsingeniør



Reguleringsplan for Pure Nordic

Detaljregulering med tilhørende bestemmelser

Måsøy kommune

Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5. Punkt nr. 1)

- Fritids og turistformål (FT1 og FT2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5. Punkt nr. 2)

- Vei
- Fortau

Juridiske punkt og linjer

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggelinje
- Formålsgrense
- Regulert parkeringsfelt
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

KARTINFORMASJON

Kilde for basiskart: Måsøy kommune
 Dato for basiskart: 21.6.1996
 Koordinatsystem: UTM-Sone 35 (EUREF89)
 Ekvivalens: 1 meter
 Målestokk: 1:1000



SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	SAK	DATO	SGN
Mindre endringer av reguleringsplan fr. § 12-14:			
1):			
2):			
3):			
Vedtatt av kommunestyret:			
Uttegning til 2. gangs offentlig ettersyn:			
Uttegning til 1. gangs offentlig ettersyn:			

PLANEN ER UTARBEJDET AV:

SWECO Sweco Norge AS
 Skippertorget 2,
 9515 Alta
 Tlf. 78 45 09 80
 www.sweco.no

PÅ VEGNE AV TILTAKSHAVER:

Pure Nordic AS

PLAND

PLAND	DATO	TEGNET AV
	4.7.2013	OYWI



Måsøy Kommune
Kystens perle

Siste rev:
4.7.2013

DETALJREGULERING FOR PURE NORDIC RORBUANLEGG

MÅSØY KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Forslag ved 1. gangs behandling 4.7.2013

§ 1 Bebyggelse og anlegg

1.1 Fritids og turistformål FT1

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>1.1.1 Tillatt bruk av arealer jf. § 12-7 punkt 1 Innenfor området tillates turistvirksomhet i form av utleieleiligheter og tilhørende felles anlegg.</p>	
<p>1.1.2 Størrelse og utforming av bebyggelse</p> <p>a) Maksimalt bruksareal skal ikke overstige 400 m²-BRA.</p> <p>b) Maks mønehøyde skal ikke overstige kote + 15,0.</p> <p>c) Takvinkel skal være mellom 22 og 37 .</p>	

1.2 Fritids og turistformål FT2

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>1.2.1 Tillatt bruk av arealer jf. § 12-7 punkt 1 Innenfor området tillates turistvirksomhet i form av rorbuanlegg med leiligheter for utleie og tilhørende felles anlegg.</p>	
<p>1.2.2 Krav til geoteknisk vurdering jf. § 12-7 punkt 10 Før utfylling av masser i sjø kan tillates skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av området for å avklare behovet for evt. sikringstiltak.</p>	
<p>1.2.3 Størrelse og utforming av bebyggelse</p> <p>a) Maksimalt bruksareal skal ikke overstige 1600 m²-BRA hvorav maks størrelse for hvert enkelt bygg er 250 m²-BRA.</p> <p>b) Maksimalt gesimshøyde skal ikke overstige kote +10,0. Maks mønehøyde skal ikke overstige kote + 13,0.</p> <p>c) Takvinkel skal være mellom 22 og 37 .</p> <p>d) Bebyggelse innenfor sikkerhetsklasse F2 jf. teknisk forskrift § 7-2 skal dimensjoneres slik at de ikke tar skade ved evt. stormflo opp til kote + 3,3.</p> <p>e) Foretak som er ansvarlig for estetisk utforming av bebyggelsen skal tilfredsstillere kravene til tiltaksklasse 2 eller 3 for område arkitektur.</p>	<p>Det bør ved utforming av rorbubebyggelsen legges vekt på å få et godt samspill mellom rorbubebyggelsen og eksisterende boligbebyggelse nord for Strandveien. Det vises til Byggforskerien «Vurdering av byggeskikk med byggeskikksirkelen» dokument 321.011.</p>
<p>1.2.4 Krav til opparbeidelse av fortau og kantparkering Fortau og kantparkering skal være ferdigstilt mot ny bebyggelse før det kan gis midlertidig brukstillatelse til nye bygg.</p>	

Bestemmelser	Retningslinjer
1.2.5 Unntak fra krav om heis Det stilles ikke krav til heis eller løfteplattform gitt at byggene inneholder bøttekott i hver etasje.	Krav til universell utforming jf. § 8-2 og 12-1 i teknisk forskrift gjelder ellers som normalt.

§ 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Veiareal og fortau

Bestemmelser	Retningslinjer
2.1.1 Utforming av veiareal jf. § 12-7 punkt 1 Veien skal utformes med gatebredde minimum 6,5 meter med 2,0 meter bred kantparkering på sørsiden. Fortau skal opparbeides med minimum 2,5 meter bredde. Utforming av veien skal tilfredsstille vegvesenets gjeldende retningslinjer for utforming av gater.	Det vises til vegvesenets håndbok H017 tabell B4. Kantparkering utvides med 0,25 m i forhold til normalen.
2.1.2 Offentlig vei jf. § 12-7 punkt 14 Veien er offentlig formål.	



Måsøy Kommune
Kystens perle

DETALJREGULERING FOR PURE NORDIC MÅSØY KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

Forslag ved 1. gangs behandling 4.7.2013



Innhold

1	Bakgrunn	1
1.1	Formålet med planarbeidet	1
1.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	1
1.3	Krav til konsekvensutredning	1
2	Rammeverk og føringer	2
2.1	Gjeldende arealplan	2
2.2	Kommuneplan langsiktig del 2000-2012	2
2.3	Statelige planretningslinjer	3
2.4	Kartdata og eiendomsgrenser	3
3	Planområdet	4
3.1	Planområdets beliggenhet	4
3.2	Eksisterende bebyggelse	5
3.3	Atkomstforhold og veier	5
4	Planforslaget	6
4.1	Arealformål	6
4.2	Planlagt ny bebyggelse	6
4.3	Atkomst og parkering	8
4.4	Veiareal og fortau	8
4.5	Alternative utforming som er vurdert	8
4.6	Utbygging	9
4.7	Justering av eiendommer	9
5	Virknings av planforslaget	10
5.1	Overordnede planer	10
5.2	Stedets karakter	10
5.3	Trafikkforhold	10
5.4	Havna og havneforhold	10
5.5	Naturmangfold og naturverdier	10
5.6	Kulturminner, kulturmiljø og verneverdi	10
5.7	Samiske interesser	11
5.8	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	11
5.9	Nabobebyggelse	11
5.10	Samfunnsøkonomiske virkninger	11
5.11	Interessemotsetninger	11
5.12	Avveining av virkninger	12
6	Risiko- og sårbarhetsanalyse	13
6.1	Forutsetninger, begrensninger og antakelser	13
6.2	Styrende dokumenter	13
6.3	Bakgrunnsinformasjon og referanser	13
6.4	Metode	14
6.5	Kartlegging av risiko	15
6.6	Snø og steinskred/steinsprang	16
6.7	Stormflo/havstigning	16
6.8	Kvikkleire og dårlig byggegrunn/kvikkleire	18
6.9	Forurensing i grunn og sjø	18
6.10	Støy	18
6.11	Trafikkulykker	18
7	Planprosess og høringsuttalelser	20
7.1	Varsel om oppstart	20

1 Bakgrunn

1.1 Formålet med planarbeidet

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for reiselivsvirksomhet i form av utleieleiligheter spesielt rettet mot sportsfiskere.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller er Pure Nordic AS. Reguleringsplanen er utarbeidet av Sweco Norge AS.

Pure Nordic AS har inngått intensjonsavtale med Måsøy kommune om disponering av nødvendig areal. Det er også avholdt dialog med de øvrige private grunneierne av 10/361 og 10/346 som stiller seg positiv til regulering av deres eiendommer. Pure Nordic har også kjøpt 50 % eierandel i eiendom 10/346.

Eiendommer som omfattes av planen

Reguleringsplanen omfatter følgende eiendommer:

Eiendom	Hjemmelshaver/ fester	Notat
10/61/2	FeFo/ Tobøfisk AS	Ca 100 m ² av større eiendom
10/210	FeFo/ Pure Nordic AS	Hele eiendommen
10/314	Måsøy kommune	Hele eiendommen
10/314/1	Måsøy kommune/ Pure Nordic AS	Punktfeste
10/346	Pure Nordic AS (3/6) Georg Mathisen m.fl. (3/6)	Hele eiendommen
10/357	Statens vegvesen	Veiareal
10/361	Aage Ansten Mathisen	Hele eiendommen
10/362	Måsøy kommune	Ca 250 m ² av større eiendom
10/372	Finnmark Fylkeskommune	Veiareal

Figur 1-1 Eiendommer som omfattes av planen

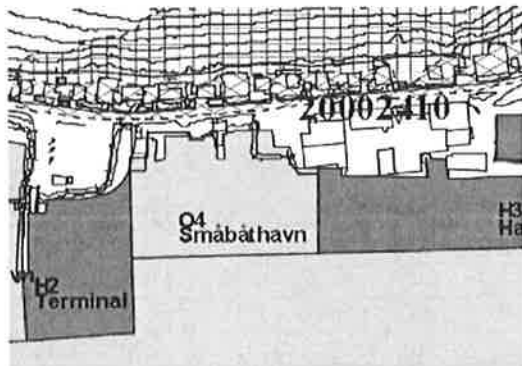
1.3 Krav til konsekvensutredning

Planlagte tiltak er vurdert iht. gjeldende forskrift om konsekvensutredning. Området som omfattes av planen er i gjeldende plan regulert til utbyggingsformål. I samråd med kommunen er det fastsatt at planforslaget ikke medfører krav til konsekvensutredning.

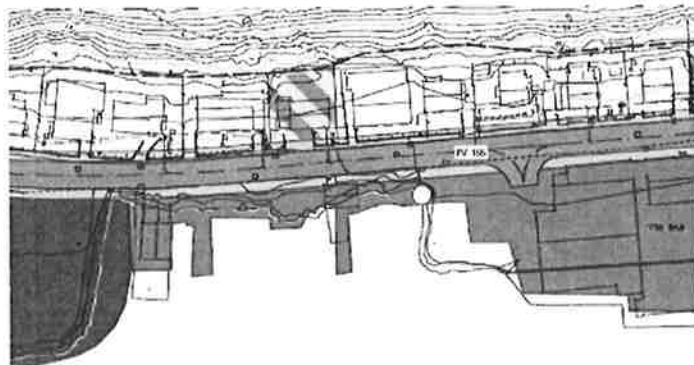
2 Rammeverk og føringer

2.1 Gjeldende arealplan

Gjeldende arealplan for landområdet er reguleringsplan for Havøysund sentrum fra 1981. Området er regulert til industriformål med tanke på utvidelsesmulighet for fiskeindustri. Formålet var i 1981 også ment for arealer utfyllt i sjø. Sjøarealene er i gjeldende kommunedelplan for Havøysund fra 2001 avsatt av til småbåthavn. Avgrensning av fremtidig utfylling for industriformål er verken fastsatt i kommunedelplan eller gjeldende reguleringsplan.



Figur 2-1 Utsnitt av kommunedelplan for Havøysund fra 2001



Figur 2-2 Utsnitt av reguleringsplan for Havøysund sentrum fra 1981

2.2 Kommuneplan langsiktig del 2000-2012

Kommuneplan langsiktig del 2000-2012 for Måsøy kommune ble vedtatt av kommunestyret i 25.11.1999. Delmål 5.7.3: «etablere nye næringer» vurderes som særlig relevant.

«Kommunen skal bidra til at det gis muligheter for å satse på nye næringer som skaper ringvirkninger for lokalsamfunnet», med retningslinje: «satse på turisme – synliggjøre Måsøy som turiststed.»

2.3 Statelige planretningslinjer

Vedrørende regulering av FV889 gjelder retningslinje for planlegging av riks- og fylkesveier. Som del av planprosessen er det avholdt dialog med Statens vegvesen vedrørende regulering av veiareal.

Øvrige statlige planretningslinjer og bestemmelser vurderes som ikke relevant.

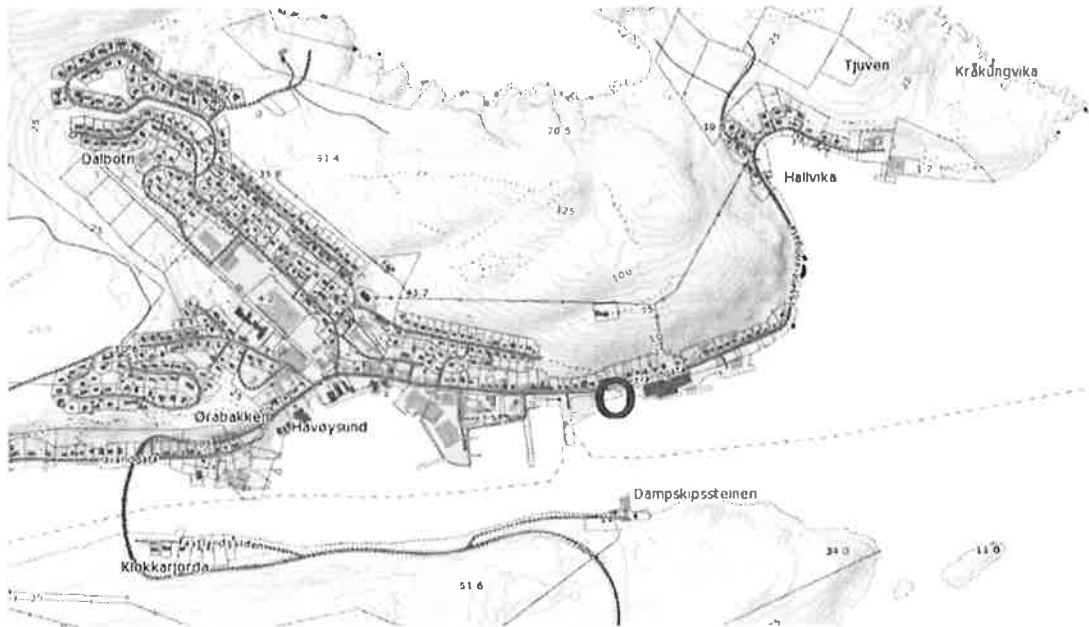
2.4 Kartdata og eiendomsgrenser

Kartgrunnlaget av området er tilstrekkelig oppdatert og detaljert og eiendomsgrensene har høy nøyaktighet.

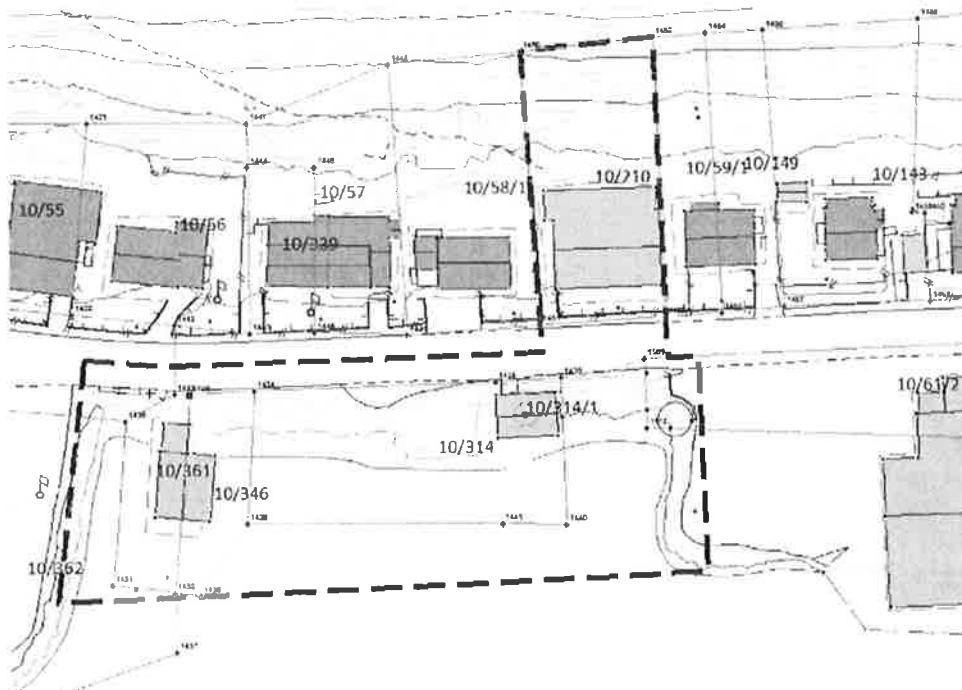
3 Planområdet

3.1 Planområdets beliggenhet

Planområdet ligger på nordsiden av Havøysundet rett ved foten av Varden som strekker seg opp til 138 meter over havet. Området ligger ved Strandveien mellom fergeleie og Tobø Fisk AS sitt produksjonsanlegg i Havøysund.



Figur 3-1 Lokalisering av planområdet merket med blå sirkel



Figur 3-2 Planens avgrensning



Figur 3-3 Planområdet sett fra øst (bilde til venstre) og fra vest (bilde til høyre)

3.2 Eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet finnes i dag 3 eksisterende bygg. Herunder et leilighetshotell, et eldre naust/båthus med kaianlegg og en eldre driftsbygning for fiske. Sistnevnte bygning og er i dårlig forfatning og forutsettes revet.



Figur 3-4 Leilighetshotell (10/210)



Figur 3-5 Sanerbar driftsbygning for fiske på bilde til venstre (10/314-1) og naust/båthus på bilde til høyre (10/346 og 10/361)

3.3 Atkomstforhold og veier

Området har atkomst fra og omfatter del av Fv 889 Strandgata. Ved planområdet er gata ca 7,5 meter bred. Fartsgrensen er 50 km/t. ÅDT er iht. vegvesenets vegkart oppgitt til 1540 med 10 % lange kjøretøy. Ved planområdet er det ikke utbygd fortau. På nordsiden mot boligbebyggelsen er det anlagt en drøyt 1 meter bred vegkant mot boligeiendommene. Fortau inn mot sentrum begynner ca 150 meter fra leilighetshotellet.

4 Planforslaget

Planforslaget består av plankart, bestemmelser, samt planbeskrivelse, alle datert 4.7.2013. Forslaget omfatter eksisterende leilighetshotell og nytt rorbuanlegg.

4.1 Arealformål

Planområdet er regulert til følgende arealbruksformål, jfr. PBL § 12-5:

- Bebyggelse og anlegg:
 - Fritids- og turistvirksomhet
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Vei
 - Fortau

4.2 Planlagt ny bebyggelse

Type bebyggelse

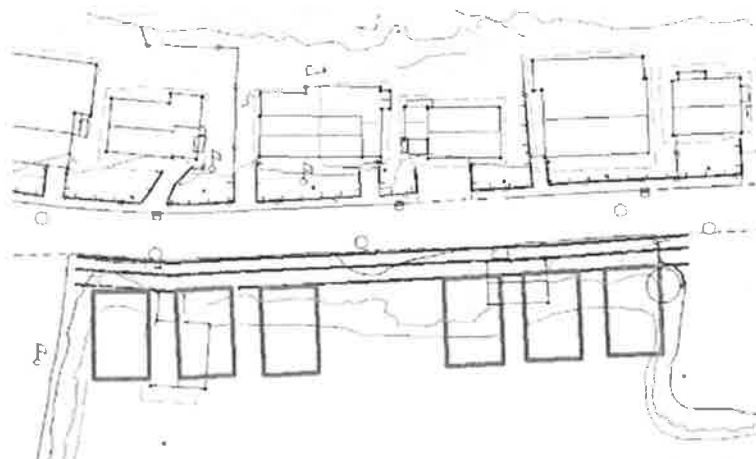
Planen omfatter rorbuanlegg med leiligheter og tilhørende felles sørvisfunksjoner som lager, fryserom, sløyplass og lignende.

Utfylling i sjø

Bebyggelsen vil plasseres på en utfylling i sjø. Nøyaktig hvor langt ut i sjø som vil fylles ut avklares ved prosjektering av byggene.

Utnyttelse av eiendommen og størrelse på bygg

Tilgjengelig areal for rorbuanlegg har en lengde på ca 100 meter langs Strandveien fra utfyllingen ferjeleiet til Tobø Fisk. Utnyttbart areal utgjør dermed om lag 90 lengdemeter. Mulig utnyttelse av arealet avhenger i stor grad av valg av lengderetning (møneretning) på bebyggelsen og avstand mellom byggene. Bebyggelsen vil røstes mot sjøen som er karakterisk for rorbubebyggelse.



Figur 4-1 Skisse av potensiell utnyttelse med bebyggelse røstet mot sjøen/gata

Tillatt utnyttelse

Totalt legges det til rette for maksimalt 6 rorbuer på hver 250 m² BRA. Hvert av byggene vil inneholde 4-5 leiligheter på ca 50 m². Total tillatt utnyttelse er satt til 1600 m² BRA som tilsvarer en tomteutnyttelse på i underkant av 60 % iht. regulert tomteareal.

Maks gesimshøyde er satt til kote +10 som tilsvarer 6 meter over gateplan, eller to fulle etasjer. Maks mønehøyde er satt til kote +13,0 meter. Dette vil gi rom for to fulle etasjer pluss evt. loftsetasje. Det er ikke avklart om det vil bygges loftsetasje.

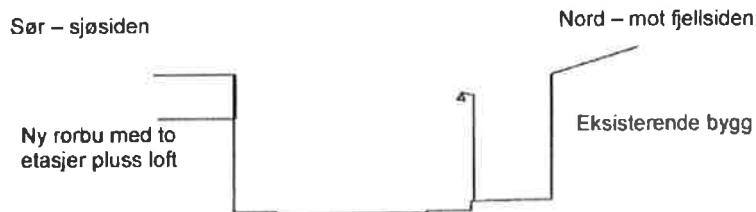
Estetikk og visuell utforming

Planområdet ligger sentralt og langs hovedveien i Havøysund. Området er dessuten godt synlig fra Havøysundet hovedled og fra innkjøringen til Havøysund. For uten øst- og vestvendte fasader som kommer nær annet bygg vil dermed samtlige faser være godt synlig. Det vurderes som derfor som særlig viktig at bebyggelsen gis en god estetisk utforming.



Figur 4-2 Planområdet til høyre i bildet sett fra Fv889 sør for sundet

Planlagt bebyggelse er også vurdert med tanke på gaterommet. Under viser en prinsipiell skisse av snitt gaterom med planlagt bebyggelse.



Figur 4-3 Snitt Strandgata med to etasjes bygg sør for Strandgata

To etasjes bygg med loft på sørsiden av Strandgata vurderes som egnet for å skape et godt gaterom. Et to-etasjes bygg vil gi gode proporsjoner mellom vegger (vertikale flater - fasader) og gulv (horisontale flater – vei og hager). Lavere bebyggelse vil skape et skjevt gatesnitt, men vil forsterke landskapets form noe som også vil fungere.

Krav til utforming

Det bør ved utforming av rorbubebyggelsen legges vekt på å få et godt samspill mellom rorbubebyggelsen og eksisterende boligbebyggelse nord for Strandveien. Det vises til Byggforskserien «Vurdering av byggeskikk med byggeskikksirkelen» dokument 321.011.

Det stilles krav til bruk av arkitekt med godkjenning for minimum tiltaksklasse 2. Byggene skal ha skrått tak med takvinkel mellom 22 og 37 .

Universell utforming

Ny bebyggelse omfatter byggverk for publikum og arbeidsbygning og skal dermed universelt utformes iht. kravene i teknisk forskrift. Med bebyggelse i to etasjer eller mer kreves det

derfor normalt heis. I dette tilfelle vurderes det likevel ikke nødvendig med heis siden bebyggelsen hovedsakelig er rettet mot funksjonsfriske. Det vurderes som tilstrekkelig at leilighetene i første etasje utformes med tanke på rullestolbrukere/funksjonsnedsette. For å tilrettelegge for vaskepersonell vil det kreves bøttekott i alle etasjer. Det er i bestemmelsene dermed gitt unntak fra krav om heis gitt at det bygges bøttekott i hver etasje. Utendørs arealer for publikum skal gis universell utforming og øvrige krav om universell utforming gjelder som normalt.

Tilkobling til vann og avløp

Anlegget vil kobles til kommunalt vann- og avløpsnett langs Strandgata.

4.3 Atkomst og parkering

Rorbuanlegget vil ha direkte atkomst fra Strandgata med ny sideparkering på sørsiden mot rorbuanlegget. Det vil ikke etableres ny avkjørsel.

Rorbuanlegget vil ha begrenset behov for parkeringsplasser. Turistene som bor på anlegget vil erfaringsmessig komme med fly og transporteres med buss/taxi til rorbuanlegget. Det er behov for avstigningsplass, samt parkering for ansatte. Parkering og avstigning fra minibuss/taxi vil skje på regulert parkering langs gata.

4.4 Veiareal og fortau

Veiareal er regulert i forhold til gate med to kjørefelt fartsgrense 50 km/t og ÅDT under 8000 iht. tabell B.4 i Statens vegvesens håndbok H017. Hvert kjørefelt er 3,0 meter med 0,25 meter kantsteinsklaring. Det er regulert tosidig fortau med bredde 2,5 meter i tråd med gjeldende reguleringsplan og parkeringslomme med bredde 2 meter på sørsiden av Strandgata. Det er ikke angitt krav om utbygging av fortau. Samlet regulert veibredde er 13,5 meter.

4.5 Alternative utforming som er vurdert

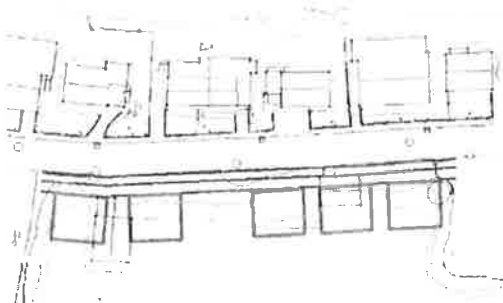
Det er vurdert ulike alternative utforminger av bebyggelsen i forhold til utnyttelse, atkomst og utforming av utfylling.

Alternativ utfylling med atkomst fra sjøsiden

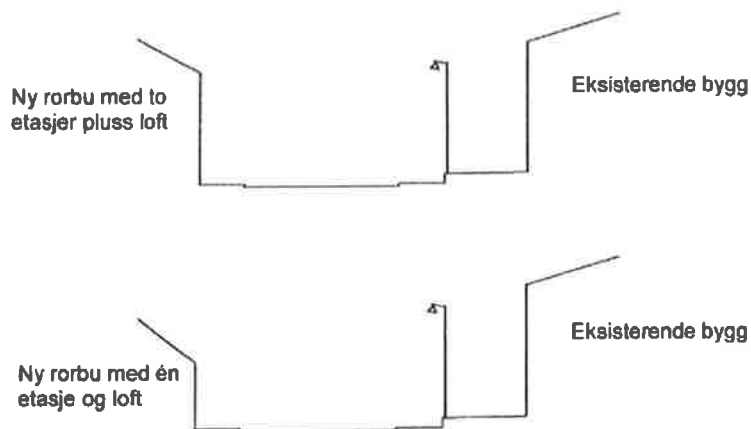
Et alternativ er å senke utfyllingen og ha inngangspartiet til rorbuene på sjøsiden. Man vil da måtte etablere en ny avkjøring fra Strandgata eller evt. fra fergeleie. En slik løsning vil kreve en relativt stor utfylling for å gi plass til kjøreareal og parkering på sjøsiden. På grunn av forventet havnivåstigning og faren for stormflo bør rorbuer ikke bygges under kote ca 3,3. Det vises til ROS-analysen. I forhold til veinivå vil man derfor ikke kunne senke bebyggelsen mer enn ca 0,7 meter. Det anses derfor som mer fordelaktig å heve bebyggelsen opp til nivå med veien og ha atkomst direkte fra Strandveien. Dette vil medføre at behovet for utfylling i sjø reduseres betydelig. Det vil også bedre atkomstforholdene ved å unngå ekstra avkjørsel.

Alternativ utnyttelse med bebyggelse røstet øst-vest

Det er vurdert ulike alternative utforminger. Blant annet er det vurdert å røste bebyggelsen øst-vest. En slik løsning vil ikke gi en like god utnyttelse av eiendommen og vil stenge mer for utsikten fra bakenforliggende bebyggelse.



Figur 4-4 Skisse med potensiell utnyttelse ved bebyggelse røstet øst-vest



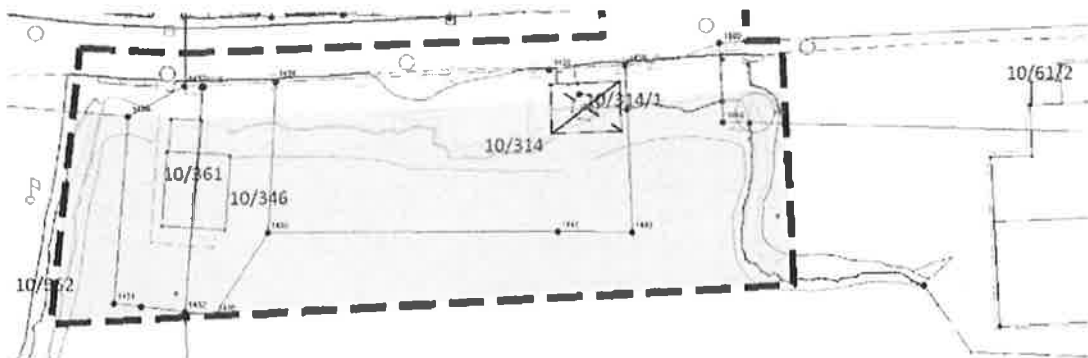
Figur 4-5 Vurdering av typiske snitt ved bebyggelse røstet øst-vest

4.6 Utbygging

Utbyggingen vil skje etappevis hvor første fase omfatter tre rorbuer og neste fase ytterligere to rorbuer. Utbyggingen tenkes fra øst mot vest. Eksisterende naust vil bevares inntil realisering av fase to.

4.7 Justering av eiendommer

Eiendomsgrenser mot vei vil oppheves og private arealer innenfor veiformål innlemmes i offentlig veiareal.



5 Virkninger av planforslaget

5.1 Overordnede planer

Området er i gjeldende reguleringsplan satt av til industri med tanke på utvidelsesmulighet for fiskeindustrivirksomhet, samt havneformål i sjø. En utbygging av rorbuanlegg vil således beslaglegge arealet som i gjeldende arealplan er tiltenkt en fremtidig utvidelse. Det vises til havnestyrets innspill til planarbeidet med forslagsstillers kommentar.

Ved utbygging av rorbuer vil det fremdeles være mulig å anlegge ny liggehavn utenfor rorbuanlegget dersom det oppstår behov for økt antall liggeplasser i havna. Det forutsettes da at man sikrer liggeplasser for turistfiskebåtene i turistsesongen.

5.2 Stedets karakter

Bebyggelsen vil medføre utvidelse av områdene for tosidig bebyggelse langs Strandgata. Området vil dermed fortettes og området mellom fergeleie og Tobø Fisk sitt produksjonsanlegg vil få et klarere gatepreg.

I forhold til gjeldende reguleringsplan fra 1981 vil tiltaket medføre en estetisk bedre utforming enn ved utvidelse av typisk industribebyggelse, hvor området ville fått et tydeligere industripreg.

5.3 Trafikkforhold

Plantiltaket vil ikke medføre økt trafikk av betydning. Planen innebærer en utbygging av parkeringsplasser og fortau langs sjøsiden av Strandgata mellom fergeleie og Tobø Fisk. Utbyggingen av parkering og fortau vil skje fortløpende i henhold til etappevis utbygging beskrevet i kapittel 4. Trafikksikkerhetsmessig vurderes tiltaket å ha liten til ingen betydning i forhold til dagens situasjon. Se ROS-analysen. Utbygging av fortau på nordsiden av Strandgata er ikke en del av planen, men kun regulert for å sikre at det er nok areal.

5.4 Havna og havneforhold

Området ligger langs hovedledet som går gjennom Havøysundet. På bakgrunn av en vurdering av mengden båttrafikk som anlegget vil generere og lokaliseringen av en flytebrygge vurderes det at tiltaket ikke medfører vesentlige konsekvenser for båttrafikken i Havøysundet.

5.5 Naturmangfold og naturverdier

Havøysundet er registrert som beiteområde for andefugl. Det er ikke registrert prioriterte, eller rødlistede arter. Det er ellers ikke registrerte verdier i området.

5.6 Kulturminner, kulturmiljø og verneverdi

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

5.7 Samiske interesser

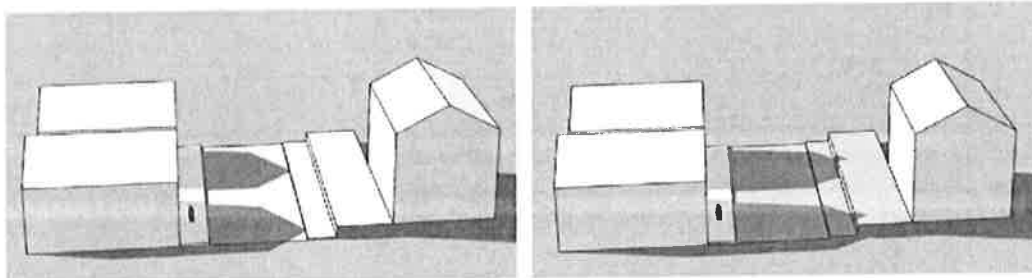
Området har etter forslagsstillers kjennskap til bruken av området, eller hva Sametinget har kommet med av informasjon ikke særlig verdi for samiske interesser. Området omfatter ikke utmark.

5.8 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Tiltaket vil ikke medføre konsekvenser for rekreasjon/uteområder.

5.9 Nabobebyggelse

Konsekvenser for nærliggende boligbebyggelse vil først og fremst omfatte visuelle konsekvenser. Særlig de 3 boligene på eiendommene 10/56, 10/57 og 10/58 rett nord for planlagt rorbuanlegg vil miste utsikt mot sundet. Det er intensjon om å holde åpent et areal mellom bygg 3 og 4 jf. skisse figur 4-1. Det påpekes dog at skissen kun viser potensiell utnyttelse og at vist åpning mellom bygg 3 og 4 kan bli mindre enn vist på skissen.



Figur 5-1 Enkel sol-/skyggeanalyse, 17. mai kl 12.00 (venstre) og 30. august kl 12.00 (høyre)

Det er gjennomført en enkel sol-skyggeanalyse hvor det er lagt inn bebyggelse med gesimshøyde 6 meter og mønehøyde 9 meter over vei. Bebyggelsen vil ikke være så høy at solforholdene blir vesentlig redusert.

5.10 Samfunnsøkonomiske virkninger

De samfunnsøkonomiske konsekvensene vurderes å være beskjedne. Utbygging av området vil skje i privat regi og vil ikke medføre kostnader for kommunen. Tiltaket vil medføre økte skatteinntekter som følge av økt næringsinntekt fra ny turistnæring. Andre lokale virksomheter som restauranter og matbutikker mv. vil få et vist økt kundegrunnlag i fisketuristsesongen.

5.11 Interesse motsetninger

Plantiltaket strider mot havnevesenets vedtak om å opprettholde arealet som potensielt utvidelsesareal for fiskeindustri. En turistbedrift som her planlegges vil ikke kunne medføre et like stort arbeidsplassbehov som en fiskeindustri i forhold til plassbehov. Dog er det per i dag ingen planer om slik utvidelse av fiskeindustrivirksomhet, samt at det finnes alternativt areal til utvidelse. Det må derfor vurderes i hvor stor grad man skal vektlegge å opprettholde en slik arealbuffer kontra å tilrettelegge for ny type virksomhet.

5.12 Avveiling av virkninger

Planforslaget vurderes å medføre generelt få og små konsekvenser av betydning for miljø og samfunn. Konsekvensene vurderes å være av lokal art. Miljøkonsekvensene vil være minimale/ikke relevant. Samfunnskonsekvensene vurderes samlet sett som positive i forhold til dagens situasjon.

6 Risiko- og sårbarhetsanalyse

6.1 Forutsetninger, begrensninger og antakelser

Følgende forutsetninger ligger til grunn for risiko- og sårbarhetsanalysen:

- Analysen er kvalitativ.
- Den omhandler kun temaet samfunnssikkerhet iht. DSB sine veiledere.
- Risiko- og sårbarhet knyttet bygge- og anleggsfasen er ikke vurdert.
- Det forutsettes at videre plan- og bygningsarbeider gjennomføres iht. gjeldende lovverk, herunder sikringstiltak mv.
- Analysen omfatter ikke hendelser som skyldes krig, terror, sabotasje eller andre tilskitete hendelser.
- Uavhengige sammenfallende hendelser er ikke vurdert.
- Vurderingene er gjennomført på bakgrunn av gjeldende bruk av nærområdet og foreliggende planer om bruken av området.

6.2 Styrende dokumenter

Følgende dokumenter er førende for utførelsen av risiko- og sårbarhetsanalysen:

- NS 5814:2008 Krav til risikovurderinger, Standard Norge
- Rundskriv T-5/97 Arealplanlegging og utbygging i fareområder, Miljøverndepartementet
- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen), Miljøverndepartementet
- Retningslinjer for Fylkesmannens bruk av innsigelse i plansaker etter plan og bygningsloven, september 2010, DSB
- Samfunnssikkerhet i arealplanlegging (Rev. jan. 2010), DSB
- Forskrift om krav til byggverk – TEK, FOR-1997-01-22-33, Kommunal- og regionaldepartementet, samt Miljøverndepartementet

6.3 Bakgrunnsinformasjon og referanser

Analysen er basert på informasjon på bakgrunn av følgende dokumenter:

- Reguleringsplankart
- Høringsuttalelser til planarbeidet

Følgende databaser er kontrollert:

- Skrednett - www.skrednett.no, NVE og NGU
- DSBs kartinnsyn – <http://kart.dsb.no>, DSB
- Miljøstatus Norge – www.miljostatus.no, Direktoratet for naturvern m.fl.
- Vegkart Beta – www.vegvesen.no/vegkart, Statens vegvesen

6.4 Metode

Metoden for ROS-analysen er basert på veilederen fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap - Samfunnssikkerhet i arealplanlegging, Kartlegging av risiko og sårbarhet (revidert utgave januar 2010). Det er gjennomført en kartlegging av potensielle farer av utvalgte hendelser. For aktuelle tema vurderes behovet for en mer detaljert risikoanalyse.

Kategorisering av sannsynlighet og konsekvens

Vurderingen av sannsynlighet må ta utgangspunkt i historiske data, lokal kunnskap, statistikk, ekspertuttalelser og annen relevant informasjon, og en vurdering av hvordan fremtidige klimaendringer påvirker dette bildet.

Sannsynlighets-kategori	Forklaring	
	Periodisk hendelse	Enkeltstående hendelse
1. Lite sannsynlig	Mindre enn en gang i løpet av 50 år.	Hendelsen er ikke kjent i tilsvarende situasjoner, men det eksisterer en teoretisk sjanse for at hendelsen inntreffer.
2. Mindre sannsynlig	Mellom en gang i løpet av 10 år og en gang i løpet av 50 år.	Hendelsen kan inntreffe, men det er mindre sannsynlig.
3. Sannsynlig	Mellom en gang i løpet av ett år og en gang i løpet av 10 år.	Det er sannsynlig at hendelsen inntreffer.
4. Meget sannsynlig	Mer enn en gang i løpet av ett år.	Det er meget sannsynlig at hendelsen inntreffer, faren er kontinuerlig til stede.

Figur 6-1 Sannsynlighetskategorier

Konsekvens-kategori	Forklaring
1. Ufarlig	Ingen person- eller miljøskade. Kan representere et uvesentlig systembrudd. Ingen økonomiske konsekvenser.
2. En viss fare	Få og små personskader. Mindre lokale miljøskader. Mindre skade som følge av et systembrudd. Små økonomiske konsekvenser.
3. Kritisk	Alvorlige personskader. Omfattende miljøskader med lokale/regionale konsekvenser og restitusjonstid < 1 år. Systemet settes ut av drift over lengre tid. Moderate økonomiske konsekvenser.
4. Farlig	Personskade i form av en død eller varige mén. Alvorlige miljøskader med lokale/regionale konsekvenser og restitusjonstid > 1 år. Systemet settes varig ut av drift. Store økonomiske konsekvenser.
5. Katastrofalt	Kan resultere i flere døde. Svært alvorlige og langvarige skader på miljøet, uopprettelig miljøskade. Systemet settes permanent ut av drift. Meget store økonomiske konsekvenser.

Figur 6-2 Konsekvenskategorier

Vurdering av risiko

Risiko er et produkt av sannsynligheten for at hendelsen inntreffer og konsekvensen av denne. Det brukes følgende kategorier for sannsynlighet og konsekvens:

Sannsynlighet	Konsekvens				
	1 Ufarlig	2 Mindre farlig	3 Kritisk	4 Farlig	5 Katastrofalt
1 Lite sannsynlig					
2 Mindre sannsynlig					
3 Sannsynlig					
4 Meget sannsynlig					

Figur 6-3 Risikomatrise

Aktuelle hendelser der risikoen er vurdert som akseptabel (grønt felt i risikodiagrammet) medfører ikke behov for ytterligere tiltak. I de tilfellene der risikoen er vurdert som betydelig (gult felt i risikodiagrammet), skal tiltak vurderes. I de tilfellene der risikoen er vurdert som uakseptabel (rødt felt i risikodiagrammet), skal tiltak gjennomføres for å redusere denne ned til gul eller grønn.

6.5 Kartlegging av risiko

Kartlegging av tema som er aktuelle er vurdert i samråd med Måsøy kommune.

Nr.	Risikoforhold	Aktualitet		Risiko forårsakes av	
		Ja	Nei	Omgivelsene	Plantiltaket
1	Snøskred	X		X	
2	Steinskred/steinsprang	X		X	
3	Sørpeskred		X		
4	Jord- og leirskred		X		
5	Oversvømmelse (inkl.isgang)		X		
6	Stormflo/havstigning	X		X	
7	Overvannsflom		X		
8	Erosjon		X		
9	Kvikkleire	X		X	
10	Dårlig/usikker byggegrunn	X		X	
11	Sprengingsskader		X		X
12	Ekstremvær		X		
13	Brann		X		
14	Eksplisjon		X		
15	Forurensning i vann/sjø	X			X
16	Forurensning i bunnsedimenter	X			X
17	Forurensning i grunn		X		
18	Luftforurensning		X		
19	Radon		X		
20	Elektromagnetisk stråling		X		
21	Støy	X			X
22	Trafikkulykker	X			X
23	Smitte		X		
24	Annet		X		

Figur 6-4 Vurdering av aktuelle risikoforhold

6.6 Snø og steinskred/steinsprang

Generell vurdering

Planområdet ligger ved foten av en bratt skrent. Bebyggelsen ligger innenfor a

Risikovurdering



Figur 6-5 Kartutsnittet viser aktsomhetsområder for steinsprang (sort) og snøskred (rødt) (fra skrednett.no)

Sannsynlighetsvurdering – dagens situasjon

Sannsynligheten er satt til 2 mindre sannsynlig.

Konsekvensvurdering – dagens situasjon:

Snøskred kan med føre til alvorlige skader på personer og dødsulykker. Dog anses sannsynligheten for et fatalt skred som liten.

Konsekvensen er satt til 3 kritisk.

Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko knyttet til steinskred/steinsprang
2 mindre sannsynlig	3 kritisk	Risikoreduserende tiltak bør vurderes

Figur 6-6 Risikomatrix steinskred/steinsprang - dagens situasjon

Endret situasjon etter gjennomføring av planen:

Plantiltaket vurderes å ikke medføre vesentlig endring av dagens situasjon. Leilighetshotellet har høysesong om sommeren og om vinteren er det generelt lite aktivitet. Området for orrbuanlegget vurderes som trygt.

Risikoreduserende tiltak

Området bør kartlegges med tanke på snø og steinskredfare knyttet til eksisterende boligbebyggelse.

6.7 Stormflo/havstigning

Generell vurdering

Planen omfatter eksisterende og planlagt bebyggelse langs sjøen. Risikovurderingene for stormflo og havnivåstigning tar utgangspunkt i Klimatilpasning Norge sin rapport «Havnivåstigning - Estimerer av fremtidige havnivåstigning i norske kystkommuner utgitt av DSB revidert september 2009 og veilederen «Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging» også utarbeidet av Klimatilpasning Norge.

Sikkerhetsklassifisering og levetid

Planen omfatter eksisterende og ny bebyggelse. Sanerbart bygg er ikke vurdert. De to øvrige byggene innenfor planområdet har antatt levetid 50 år og sikkerhetsklasse F2 jf. tek 10 § 7-2. Nytt hovedbygg vil ha levetid 100 år og sikkerhetsklasse F2. Øvrige sekundærbygg vil ha sikkerhetsklasse F1.

Sikkerhetsklasse F1 gjelder tiltak der oversvømmelse har liten konsekvens som f.eks. garasjer og lagerbygninger uten fast bemanning. Sikkerhetsklasse F2 gjelder tiltak der oversvømmelse har middels konsekvens som her f.eks. industri, kontor, forretning mv.

Havnivåstigning

Forventet havnivåstigning for Havøysund i år 2050 relativt til år 2000 er beregnet til maks 33 cm, og for år 2100 relativt år 2000 maks 100 cm.

Stormflo

Forventet høyeste stormflo for år 2050 relativt til år 2000 er beregnet til maks 247 cm over 0-nivå (NN1954) og for år 2100 er tilsvarende maks nivå beregnet 320 cm. For Havøysund gjelder følgende gjentakelsesintervaller for hhv. 20 år (F1), 200 år (F2) -20 cm og +10cm.

Bølgepåvirkning og øvrige lokale faktorer

Deler av regulert utbyggingsområde ligger ikke spesielt utsatt til i forhold til bølgepåvirkning. Bebyggelsen ligger heller ikke utsatt til i forhold til nærhet til elvemunning. Det er derfor ikke ansett som nødvendig med ytterligere sikkerhetsfaktor knyttet til lokale faktorer.

Beregnete sikre kotehøyder skjermete områder:

Sikre kotehøyder (sårbare områder) beregnes ut fra samlet påvirkning fra forventet maks stormflo + gjentakelsesintervall + antatt bølgepåvirkning. Antatt bølgepåvirkning er satt til 0.

Gjentakelsesintervall Tidsperspektiv	20 års intervall (F1)	200 års intervall (F2)
2000-2050	240 cm (247-10+0)	260 cm (247+10+0)
2000-2100	310 cm (320-10+0)	330 cm (320+10+0)

Figur 6-7 Beregnete sikre kotehøyder stormflo

Risikovurdering

Sannsynlighetsvurdering - dagens situasjon

Strandveien forbi området ligger på kote ca 4,0 (NN1954).

Eksisterende bygningsmasse ovenfor Strandveien ligger over sikker grense. Bebyggelsen mot sjøen er enten sanerbar eller forventes å ha levetid under 50 år og er ikke vurdert nærmere. Ved evt. vesentlig ombygging av eksisterende båthus/naust bør tiltak vurderes.

Sannsynligheten for stormflo som går over inntreffer satt som 1. liten.

Konsekvensvurdering – dagens situasjon

Faren er i hovedsak knyttet til økonomiske og til dels miljømessige konsekvenser. Faren for liv og helse er vurdert som liten/ikke relevant. Stormflo kan medføre til dels store økonomiske konsekvenser, samt at det kan medføre lokale miljøskader dersom avfallsmottaket blir berørt.

Konsekvensgrad er vurdert til 3. farlig.

Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko knyttet til stormflo
1 liten	3 farlig	Risiko er akseptabel

Figur 6-8 Risikomatrise Stormflo

Endret situasjon etter gjennomføring av planen:

Tiltaket medfører ny bygningsmasse nær sjøen, men endrer ellers ikke situasjonen. For nytt bygg legges det til grunn at bebyggelsen skal tilfredsstillе sikkerhetsklasse F2. Minimum kotehøyde for overkant gulv er 3,3 meter for bygg med sikkerhetsklasse F2. Faste installasjoner nær sjøen og bygg i sikkerhetsklasse F1 skal dimensjoneres for å tåle en vannstand på 3,1 meter.

6.8 Kvikkleire og dårlig byggegrunn/kvikkleire

Generell vurdering

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser i området. I følge NGU sitt løsmassekart (nasjonal løsmassedatabase) består området på land av bartfjell med stedvis tynt dekke. Området for utfylling er langgrunt og det er eksisterende utfyllinger i sjøen både vest og øst for tiltaksområdet, noe som tyder på at det er egnet for utfylling. Det kreves at det gjennomføres en geoteknisk vurdering før utfylling i sjø kan tillates for å vurdere om det er behov for sikringstiltak. Tema vurderes ikke nærmere i ROS-analysen.

6.9 Forurensing i grunn og sjø

Generell vurdering

Det er ikke registrert eller kjennskap til eksisterende forurensning i grunn innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet. Behovet for kartlegging av miljøgifter i sjøbunn avklares med fylkesmannen i Finnmark som del av søknad om tillatelse til utfylling. Tiltaket i seg selv medfører ikke utslipp. Tema vurderes ikke nærmere i ROS-analysen.

6.10 Støy

Generell vurdering

Planlagt tiltak vil etter forslagsstillers vurdering ikke medføre vesentlig støy. Plantiltaket medfører minimalt med trafikk. Planlagt virksomhet omfatter heller ikke støyende virksomhet. Støy vurderes ikke nærmere i ROS-analysen.

6.11 Trafikkulykker

Generell vurdering

Strandveien har relativt lav trafikkmengde med ÅDT under 1500. Fartsgrensen er 50 km/t og det er god sikt i området. Det er ikke utbygd fortau og vegkant på nordsiden er smal og benyttes ofte til parkering. Det er ikke registrert trafikkulykker innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet.

Risikovurdering

Sannsynlighet – dagens situasjon

Strandveien har relativt lav trafikkmengde med ADT under 1500. Fartsgrensen er 50 km/t og det er god sikt. Det er ikke utbygd fortau og vegkant på nordsiden er smal og benyttes ofte til parkering.

Sannsynligheten for trafikkulykke er satt til 1 lite sannsynlig.

Konsekvens – dagens situasjon

Trafikkulykker som involverer harde og myke trafikanter kan fort medføre alvorlig skade eller død.

Konsekvensgraden er satt til 4 farlig.

Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko knyttet til trafikkulykker
1 Liten	4 Farlig	Risikoreduserende tiltak må vurderes

Figur 6-9 Risikomatrise trafikkulykker

Faregraden er med dette vurdert som akseptabel, men at risikoreduserende tiltak må vurderes.

Endring av forhold ved gjennomføring av planen

Plantiltaket omfatter ikke utbygging av fortau, for uten rett ved ny bebyggelse. Gjennomføring av plantiltaket medfører ingen vesentlig endring knyttet til trafikksikkerhet. Ved en evt. utbygging av fortau vil trafikksikkerheten utbedres.

Risikoreduserende tiltak

- Utbygging av fortau langs Strandgata vil utbedre forholdene for gående og syklende.
- Man bør vurdere parkering forbudt på nordsiden av gata på grunn av redusert sikt.
-

7 Planprosess og høringsuttalelser

7.1 Varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble varslet i Finnmark Dagblad og berørte parter ble tilskrevet direkte iht. plan- og bygningslovens § 12-8 ved brev datert 8.1.2013. I forbindelse med varslingen har det kommet inn uttalelser fra fylkesmannen i Finnmark, Finnmark fylkeskommune, Sametinget, Statens vegvesen, Kystverket, Havnevesenet i Havøysund og Finnmarkseiendommen.

Fylkesmannen i Finnmark

Fylkesmannen kommer med følgende innspill datert 11.1.2013:

- Fylkesmannen har ingen merknad knyttet til vurdering om krav til KU.
- Det anbefales at miljøverndepartementets planveileder legges til grunn
- Fylkesmannen minner om ansvaret knyttet til å sikre estetisk kvalitet i våre omgivelser.
- Grad av utnytting må føres på planen.
- Det bes om at tiltakshaver vurderer om støy er et aktuelt tema i reguleringsplanen.
- Utfylling av masser i sjø skal behandles etter forurensningsloven. Det bes om at man vurderer om kravet skal synliggjøres i bestemmelser/planbeskrivelse.
- Det vises til krav om vurdering og evt. krav til kartlegging og tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn.
- Det legges særlig vekt på samfunnssikkerhet og det trekkes særlig frem havnivåstigning og klimaendringer.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet vurderes som ivaretatt. Støy er vurdert som del av ROS-analysen. Det samme gjelder risiko knyttet til stormflo og forventet havnivåstigning.

Finnmark fylkeskommune

Fylkeskommunen kommer med følgende innspill datert 21.1.2013:

Planfaglig innspill:

- Fylkeskommunen bemerker at formålet er i strid med gjeldende plan
- Det minnes om at universell utforming skal drøftes som del av planforslaget

Kulturminnefaglig innspill:

- Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk freda kulturminner i området. Det må innhentes innspill fra Tromsø museum vedrørende arealer i sjø.
- Det minnes om aktomhetsplikten.

Forslagsstillers kommentar:

Merknadene vurderes som ivaretatt. Planinnhold og prosess er utført iht. gjeldende lovverk.

Kystverket

Kystverket kommer med følgende innspill datert 4.2.2013:

- Kystverket informerer om at Havøysund havn er ei typisk fiskerihavn, og at den er av næringsmessig stor betydning for kommunen. Kystverket kjenner til at det er

begrensa med arealer til fiskerirelatert virksomhet i Havøysund, og ber kommunen tilstrøbe at fiskeriformål blir ivaretatt.

- Tiltaket grenser inn til hovedled i havna og Kystverket ønsker dermed å bli orientert om den videre utviklingen i saken. Tiltaket ligger innenfor kommunens forvaltningsområde og det er dermed kommunen som avgjør denne saken.
- Skulle det seinere vise seg at tiltaket, eller bruk av tiltaket får betydning for fiskeriformålet i havna vil det kreves tillatelse fra Kystverket. Departementet skal gi tillatelse til tiltak som kan være av betydning for Kystverkets anlegg, innretninger eller virksomhet.

Forslagsstillers kommentar:

Kystverket vil få anledning til å komme med innspill under offentlig ettersyn. Innspillet vurderes som ivaretatt.

Havøysund havnevesen

Havnestyret i Havøysund havnevesen Måsøy KF har vurdert saken i møte den 14.2.2013 og fattet et enstemmig vedtak som omfattet følgende:

- Havnevesenet mener en må være varsom med å regulere hele eller deler av dette området til fisketurisme. Det påpekes at det dreier seg om halvårs drift og at havnen har få arealer som kan nyttes på øysiden.
- En utbygging av rorbuanlegg vil blokkere for en evt. senere utbygging av Tobø Fisk AS sitt . Det vises til dialog med Kystverket som mener at man ikke bør låse et slikt område til fisketurisme i fiskerihavna.
- Man foreslår at Pure Nordic får en del av området, og da fortrinnsvis den vestlige delen av arealet da dette ikke vil blokkere en utvidelse av eksisterende fiskeindustri.
- Det bør legges en tidsbegrensning på bruk av området på 8 år. Det bør stilles krav om fjerning av flytebryggeanlegg, fortøyninger og lignende når bruken opphører.

Forslagsstillers kommentar:

Havnevesenets vedtak strider med intensjonen med planen og kan ikke innfris. Et rorbuanlegg som her planlegges vil kreve store investeringer og har et betydelig lenger tidsperspektiv enn 8 år. Et vedtak som innbefatter at en må legge ned virksomheten og fjerne installasjoner allerede etter 8 år vil i praksis bety at tiltaket ikke kan realiseres. Vedrørende fremtidig utvidelse av Tobø Fisk AS påpekes at Tobø Fisk AS selv ikke kommet med innspill om at området bør bevares med dette formål. På bakgrunn av havnestyrets vedtak har tiltakshaver vært i dialog med Tobø Fisk som har gitt tilbakemelding på at de ønsker å komme med en egen kommentar til planforslaget. Tobø Fisk sitt innspill vil tas med ved sluttbehandling.

Statens vegvesen

Statens vegvesen kommer med følgende innspill datert 28.1.2013:

- Fv 889 går gjennom planområdet og det er viktig at forslagsstiller tar kontakt med Statens vegvesen for å sikre gode siktforhold, avkjøringsforhold og trafikksikkerhet for øvrig.
- Det foreligger per 28.1.2013 ingen umiddelbare planer om utbedring av vei eller bygging av fortau langs Fv 889 gjennom planområdet. I det videre planarbeidet er det likevel viktig at det tas høyde for at en slik fremtidig veiutbedring kan komme.

Forslagsstillers kommentar:

Det er avholdt dialog med Statens vegvesen vedrørende planforslaget. Både trafikksikkerhet og fremtidig areal til evt. veiutbedring og fortau er vurderes som ivaretatt. Merknadene vurderes med dette som ivaretatt.

Sametinget

Sametinget kommer med følgende innspill datert 30.1.2013:

- Etter Sametingets vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan de ikke se at det er fare for at det planlagte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda samiske kulturminner. Sametinget har som kulturminnemyndighet derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til detaljreguleringen.
- Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten.

Forslagsstillers kommentar:

Merknader vurderes som ivaretatt.

Finnmarkseiendommen

FeFo kommer med følgende innspill datert 30.1.2013:

- FeFo har i utgangspunktet ingen merknader til at det utarbeides reguleringsplan for området. FeFos interesser ved utbyggingen er særlig av økonomisk karakter. Det forutsettes imidlertid at FeFo som grunneier blir involvert i planprosessen slik at de får anledning til å påvirke planforslaget før det legges ut til offentlig ettersyn.
- Det legges til grunn at forslagsstiller vurderer planforslaget i forhold til Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark.

Forslagsstillers kommentar:

Fefo er kontaktet i forkant av innsendelse av planforslaget. Forholdet til endret bruk av utmark er vurdert som ikke relevant. Merknader vurderes som ivaretatt.