

Saksutredning

Arkivreferanse: 2024/5636-4

Saksbehandler: Sylvia Friedrich

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Utvalg for samfunnsutvikling

Privat detaljregulering Skjåholm, Bøvær, gbnr. 307/18, m.fl. - behandling planinitiativ

Vedlegg:

- 1 Planinitiativ Skjåholmen_21.05.2024
- 2 Prosjektpresentasjon - NORRØNA_Skjåholmen

Rådmannens innstilling

Utvalg for samfunnsutvikling som planutvalg er positivt innstilt til foreliggende forespørsel om utarbeidelse av privat detaljregulering Skjåholmen, Bøvær, gbnr. 307/18, 21, m.fl. i henhold til planinitiativ, mottatt 21.05.2024.

Herunder endringer i gjeldende reguleringsplan for Kråkeslottet på Skjåholmen i Bøvær, plan ID 07201601, vedtatt 21.04.2016 i tidligere Berg kommune, og endringer i kommuneplanens arealdel for tidligere Berg kommune, vedtatt 12.11.2019.

Planinitiativ er vurdert opp mot Forskrift om konsekvensutredning §§ 6, 8 og 10. Planutvalget konkluderer at planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning, men ikke planprogram; jr. KU-forskrift, § 8 a).

KU kravet begrunnes med at det ikke foreligger kartlegging av naturmangfoldet, naturtyper, mm for planområdet, samt krav om utredning knyttet til regulert kulturmiljø; jf. KU forskrift § 10 bokstav b). Videre planlegges bebyggelse «i sjøkanten», og dette utløser konsekvensutredning; jf. § 10 bokstav h) risiko for ulykker grunnet naturfare (havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning).

Rammen og føringer for planarbeidet er satt i planinitiativ og aktuell saksutredning samt referat fra administrativt oppstartsmøte, som er planlagt 17.06.2024.

Vedtaket er fattet med hjemmel i PBL §§ 12-8.

Saksopplysninger

Forslagsstiller: Norrøna Adventure AS

Plankonsulent: Asplan Viak AS

Gjeldende plan- og eiendomsinformasjon: www.kommunekart.no



Figur 1 - Utdrag planinitiativ – situasjonsplan som viser planlagt bebyggelse og funksjoner i bebyggelsen

Formål med planarbeidet, planlagt bebyggelse

Formål med planen er å legge til rette for utvikling av området på holmen og et mindre areal utenfor holmen til turisme; hytter, restaurant, administrasjonsbygg og båtanløp.

Planlagt bebyggelse inkluderer et felles bygg med restaurant og badstue, en vinterhage, et servicebygg og ca. 24 gjesterom. Fellesbyggene og de fleste av gjesterommene vil være på Skjåholmen. Restauranten (med tilhørende serviceområder og oppholdsrom) plasseres ytterst på holmen i nordøst, med badstue i underetasjen. Gjesterommene plasseres rundt kanten av holmen, mot vest og øst med havutsikt. Vinterhagen og fyrtårnet plasseres mellom disse, ca. i midten av holmen.

De gjenværende gjesterommene plasseres på fastlandssiden av moloen, sammen med et teknisk bygg med tekniskanlegg og plass for lagring, vaskeri, osv.

I tilknytning til restaurantbygget i nordøst vil det etableres en kai med flytebrygge.

Moloen vil utbedres, sikres og dimensjoneres for varelevering og adkomst for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy. Det planlegges en brygge langs innsiden av moloen, med flytebrygge og båtrampe.

Ut fra en første bygningsfaglig vurdering legges til grunn i planarbeidet at eksisterende bebyggelse er forutsatt fjernet pga. dårlig byggeteknisk tilstand.

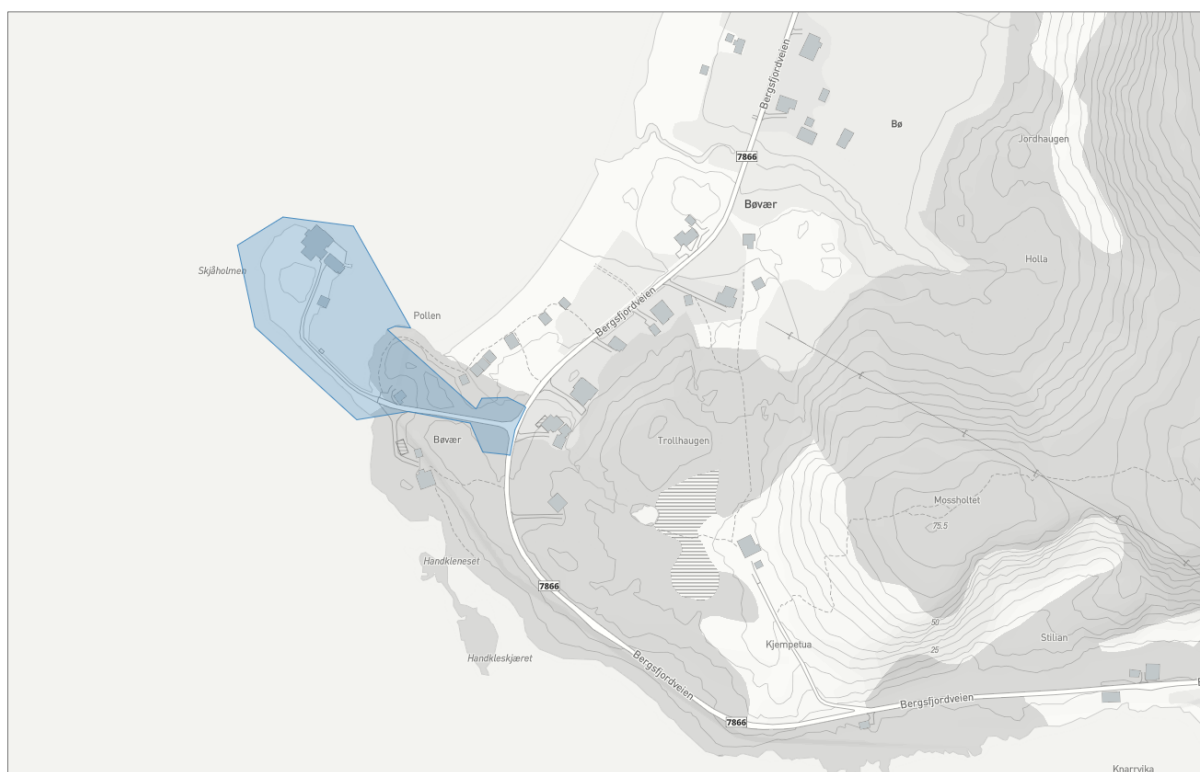
Forslagsstilleren har ervervet landarealet innenfor planområdet.

For ytterligere detaljer henvises til vedlagt planinitiativ.

Foreløpig planavgrensning

Planområdet er på ca. 15,3 daa og foreslås å omfatte eiendommene som ligger på Skjåholmen i Bøvær. Planområdet omfatter også deler av eiendom gnr./bnr. 307/5 for å inkludere moloen og deler av landarealet ved Skjæringa, samt arealet vest for Fv. 7866 som er avsatt til parkering i gjeldende kommunedelplan (del av gnr./bnr. 5530/307). Planområdet inkluderer havnebassenget mellom holmen og land, og et bånd med sjøareal rundt hele Skjåholmen.

Adkomst til selve holmen skjer via en kommunal veg (Skjæringa) på ca. 50 m, og en molo på ca. 70 m.



Figur 2 - Planavgrensning – basiskart



Figur 3 - Planavgrensning – ortofoto

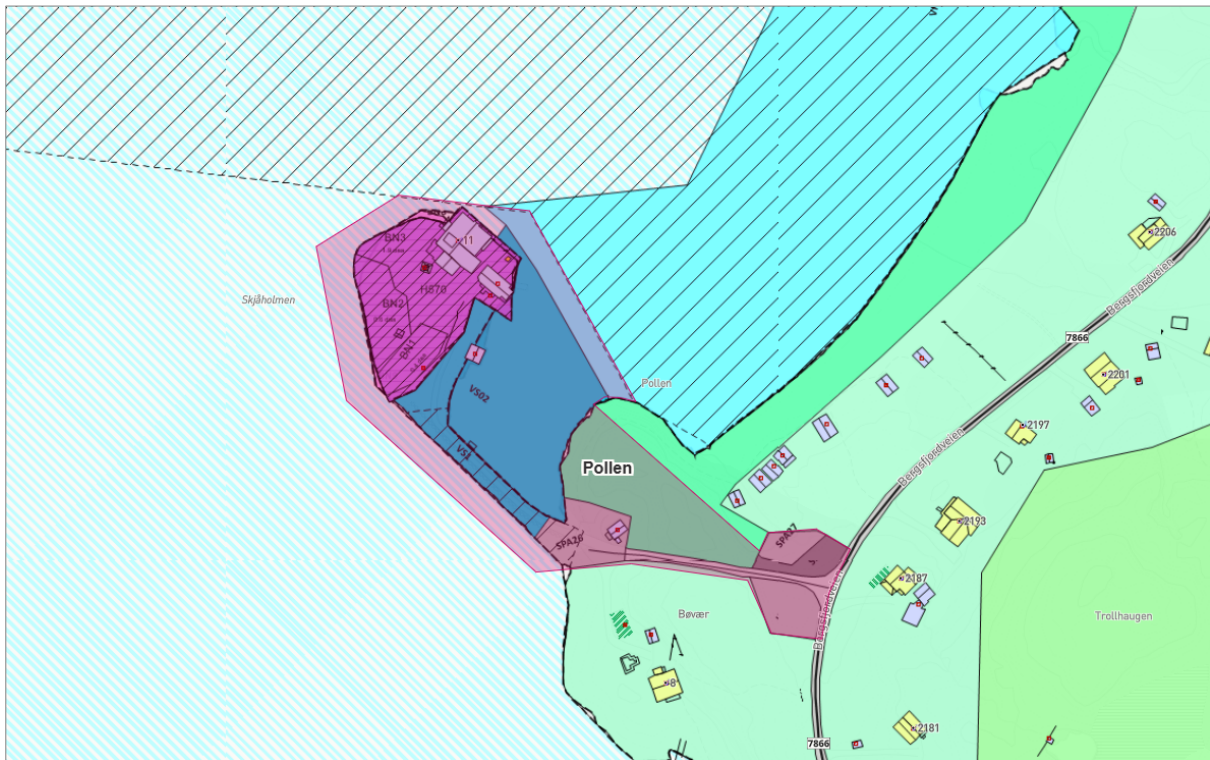
Planstatus og nytt arealformål

Det foreligger en egen detaljregulering for selve Skjåholmen, der berørt areal er avsatt til utbyggingsformål næringsbebyggelse i kombinasjon med hensynssone H570 bevaring kulturmiljø.

Formålet med gjeldende regulering er tilrettelegging for bygging av mindre utleieenheter ved siden av Kråkeslottet, men utleieenheterne ble ikke bygd etter at planen ble vedtatt i 2016.

Bestemmelsene til H 570 sier:

«Det eksisterende kulturmiljøet på Skjåholmen er preget av nennsom utbygging og ombygging over tid, med et mangfold av formuttrykk. Bygningsmassen er konsentrert i nordenden av holmen. Bevaring av kulturmiljøet på Skjåholmen forutsetter en videreføring av et fritt formuttrykk ved oppføring av nye bygg. Disse skal ha en klar avstand til, og ha et gjennomtenkt forhold til eksisterende bygningsmasse.»



Figur 4 - Samlet plansituasjon – detaljregulering Skjåholmen og kommuneplanens arealdel

I kommuneplanen (land- og sjødel) er resterende areal avsatt til småbåthavn (VS 1 og 2), parkering (SPA 26 og 27) og vei fra fylkesveien til moloen. Berørt del av Pollen i nord er avsatt til friområde (ca. 2 daa).

Sjøarealet sør/vest for holmen er avsatt til NFFF formål (flerbruksområde som kan nyttes til natur, ferdsel, fiske og friluftsliv).

Like nord for holmen (utenfor planområdet) er arealet omfattet av hensynssonen «H530-03 Hensyn friluftsliv», og ingen tiltak eller inngrep er tillatt.

Kråkeslottet

Selve Kråkeslottet er i matrikkelen registrert som «annen bygning til overnatting», og i gjeldende detaljregulering er bygningen ikke avsatt som bevaringsverdig bygning. Bygningen har ikke annet vern etter kulturminneloven. Bygningen er registrert som SEFRAK bygning i «gul» kategori (ikke meldepliktig ved søknad om riving/ombygging). Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygninga. Dette gjelder i all hovedsak SEFRAK bygninger i «rød» kategori.

I SEFRAK registreringen fra 1987 er Kråkeslottet ført som fiskebruk, oppført byggeår 1902.

Den gjeldende reguleringsplanen fra 2016 hensyntar i liten grad den tradisjonelle bruken av Kråkeslottet som fiskebruk, fordi planen legger til rette for bebyggelse til «timeshare boenheter» og «bolig for driftspersonell» samt «permanente og temporære kunstinstallasjoner».

I videre prosess blir det viktig å avklare forholdene rundt kulturmiljøet og eventuelt vern av bebyggelse. Gjeldende plan definerer ikke hvilke eksisterende bygninger som skal bevares, og setter ikke spesifikke krav om bevaring av bebyggelsen.

Arealformål ny detaljregulering Skjåholm:

Overordnet plan viderefører gjeldende reguleringsplan, som er tilpasset eksisterende forhold og som regulerer Skjåholmen til næringsbebyggelse. I ny reguleringsplan vil formålet være «Fritids- og turistformål». Ny reguleringsplan er dermed ikke i tråd med formålet i overordnet kommunedelplan.

Planforslaget er i tråd med overordnet plan for sjøarealet, Kystsoneplanen, som tilrettelegger for etablering av tiltak i sjø i havneområdet mellom holmen og land.

Konsekvensutredning

Plankonsulenten har vurdert planen opp mot KU-forskriftens §§ 6, 8 og konkluderer med at planen **kan** utløse konsekvensutredning, og dermed planprogram. Videre skriver plankonsulenten at dette skal avklares nærmere med kommunen i oppstartsmøte.

Vurdering

Rådmannens vurdering vedr. KU

Gjeldende regulering for Skjåholmen legger til rette for maks. 825 m² bebygd areal med maks. gesimshøyde mellom 3,5 m og 5,8 m (gesimshøyden er ulik for de 3 utbyggingsfeltene på Skjåholmen).

Ny plan avviker delvis fra gjeldende arealformål idet planen også skal åpne for bebyggelse på den vestlige delen Pollen. Arealet utgjør ca. 1,5 daa og er i KPA avsatt til friområde og parkering.

Ny plan skal legge til rette for samlet ca. 1800 m² bebygd areal, og ny bebyggelse er tenkt med 1-2 etasjer, delvis bygd inn i terrenget. Samlet bebygd areal gjelder for Skjåholmen og arealet på Pollen.

Rådmannen har vurdert planen opp mot KU-forskriften § 6 (planer og tiltak som **skal** ha KU), og ny detaljregulering faller ikke inn under §6, bokstav b. Planen legger ikke til rette for tiltak nevnt i forskriftens vedlegg I.

Rådmannen har vurdert planen opp mot KU-forskriften § 8 - planer og tiltak som skal ha KU hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn; jfr. § 10 i forskriften.

Rådmannen har vurdert at planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning, men ikke planprogram; jfr. KU-forskrift, § 8 a) og § 10 bokstav b og h.

KU kravet begrunnes med at det ikke foreligger kartlegging av naturmangfoldet, naturtyper, mm for planområde, samt krav om utredning knyttet til regulert kulturmiljø; jfr. KU forskrift § 10 bokstav b).

Videre planlegges bebyggelse «i sjøkanten», og dette utløser konsekvensutredning; jfr. § 10 bokstav h) risiko for ulykker grunnet naturfare (havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning).

Planen utgjør en utvidelse av utbyggingsareal til fritids- og turistformål på Pollen, som pt. er regulert til friområde. Berørt friområde-areal er beskjedent, mindre enn 1 daa, og rådmannen har vurdert at denne arealbruksendringen ikke utløser KU-krav jfr. forskriftens § 8 bokstav d). Her er det også vurdert at Pollen er del av et større friområde som strekker seg fra Pollen og langs hele Bøstranda. Tenkt reduksjon på ca. 1 daa er forsvarlig under forutsetning at allmenn gangadkomst i og rundt strandsonen sikres.

Utredningsbehov

Ut over konsekvensutredninger med bakgrunn i KU-forskriften, kreves utarbeidet følgende utredninger som del av planbeskrivelsen:

- Det er ikke etablert kommunalt vann- og avløpsanlegg i området. Det må utarbeides VAO-rammeplan som viser planlagt løsning når det gjelder vannforsyning, håndtering av avløp og overvannshåndtering.
- Forenklet klimaregnskap, samt redegjørelse vedr. energitype og -bruk.
- Utredning knyttet til planens virkning for tilgrensende svært viktig friluftsområde Bøstranda (på land og i sjø)
- Utredning om tilpasning til landskapet samt estetikk/arkitektur i denne sammenheng.
- Området ligger under marine grenser, og i NGU løsmassekartet er området registrert med Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. I planbeskrivelsen må det redegjøres for områdestabilitet.
- 3D-visualisering som viser planområdet, omgivelsen, samt maks. utbygging/tiltak ny detaljregulering legger til rette for.
- Det skal utarbeides en bindende illustrasjonsplan for planområdet.

Rådmannen innstiller at privat detaljreguleringsprosess for Skjåholmen, Bøvær kan startes opp.

Senja rådhus, 06.06.2024

Rune Hoholm
Rådmann