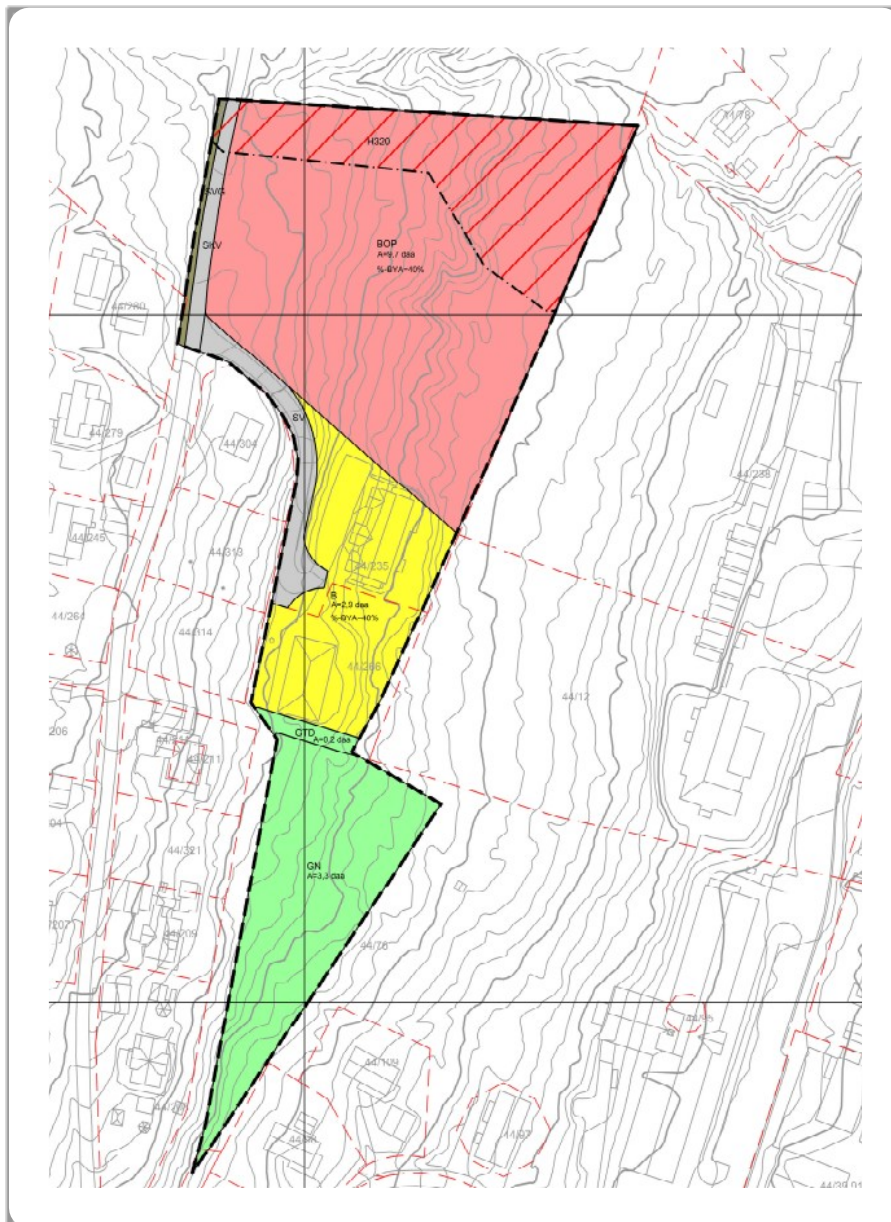


DETALJREGULERING FOR RUS- OG PSYKIATRIBOLIGER SKOGHEIMEN



PLANBESKRIVELSE

UTARBEIDET AV: SIGN ARKITEKTUR AS

Dato: 12.08.2022

Sist endret: 08.11.2022

Innhold

1 innledning.....	8
1.1 Sammen drag	8
1.2 Bakgrunn	8
1.3 Formål.....	8
1.4 Gjeldende planstatus.....	8
1.5 Eiendomsforhold	8
1.6 Lokalisering kommunale boliger.....	8
1.7 Rikspolitiske retningslinjer.....	9
2 PLANPROSESS.....	10
2.1 Forhåndskonferanse	10
2.2 Kunngjøringer	10
2.3 Medvirkning.....	10
2.4 innspill til planarbeidet.....	10
3 Beskrivelse av planområdet (eksisterende situasjon)	14
3.1 Dagens arealbruk og beliggenhet.....	14
3.2 Avgrensning	14
3.3 Veg og trafikkforhold.....	14
3.4 Offentlig kommunikasjon	14
3.5 Kulturminner og kulturmiljø	14
3.6 Privat og offentlig servicetilbud.....	14
3.7 Grunnforhold.....	15
3.8 Telefoni og fiberoptikk	15
3.9 Vann og avløp	15
3.10 Risiko- og sårbarhet.....	15
4. Beskrivelse av planforslaget	17
4.1 Kartgrunnlag og planfremstilling	17
4.2 Plandokumenter	17
4.3 Reguleringsformål	17
4.4 Grad av utnyttning.....	17
4.5 Byggeområdet	18
4.6 Estetikk/fasade	19
4.7 Uteområdet	19
4.8 Varemottak/avfall/snødeponi	20
4.9 Parkering/trafikkområde.....	20
4.10 Universell utforming.....	20

4.11	Trafo	20
5	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	21
5.1	Eksisterende bebyggelse	21
5.2	Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold	21
5.3	Grunnforhold	22
5.4	Veg og trafikkforhold	22
Vedlegg 1	Referat oppstartsmøte	24
Vedlegg 3	Forhåndsuttalelse Statens Vegvesen	24
Vedlegg 4	Forhåndsuttalelse Statsforvalteren i Troms- og Finnmark	24
Vedlegg 5	Forhåndsuttalelse Troms- og Finnmark fylkeskommune	24
Vedlegg 6	Forhåndsuttalelse NVE	24
Vedlegg 7	Forhåndsuttalelse Arva AS	24
Vedlegg 8	Sametinget	24
Vedlegg 9	Line og Jose Oliveros	24
Vedlegg 10	Liv Marit Edvardsen	24
Vedlegg 11	Axel og Solfrid Sørensen m.fl.	24
Vedlegg 12	Risiko- og sårbarhetsanalyse	24
Vedlegg 13	Geoteknisk grunnundersøkelse Multiconsult	24

1 innledning

1.1 Sammendrag

Foreliggende plan foreslår et nytt kommunalt bygg med 6 boligenheter for beboere innenfor rus- og psykiatri. I planområdet inngår også uregulerte områder som ønskes regulert til formål bolig, formål grønnstruktur naturområde og samferdselsanlegg veg, slik det benyttes som i dag.

1.2 Bakgrunn

Sign Arkitektur har på oppdrag fra Karlsøy kommune utarbeidet foreliggende forslag til detaljreguleringsplan for kommunale boliger i Hansnes, Karlsøy kommune. I tillegg vises det til mulighetsstudie utarbeidet av Altiplan AS, som viser mulig utbyggingsvolum, lokalisering bygninger, uteareal, parkeringsplasser m.m.

1.3 Formål

Det er behov for flere kommunale boliger innen rus og psykiatri i kommunen. Denne planens hensikt er å regulere et angitt område med formålet byggeområde offentlig institusjon ved tettstedet Hansnes. Formålet er også at planlagt bygningsmasse ikke skal gi preg å være en institusjon, men gi mer preg av å være mer en bolig for vanskeligstilte. I tillegg regulering av eksisterende boligmasse til relevant reguleringsformål.

1.4 Gjeldende planstatus

Foreslått planområde er i dag regulert med hensynssone friluftsliv og grøntstruktur gjennom gjeldende Kommuneplanens arealdel 2013 – 2023, uten reguleringsformål. Det er ellers ingen gjeldende reguleringsplan innenfor planområdet. Eksisterende boligbebyggelse er oppført gjennom dispensasjon. Ny kommunedelplan er under utvikling, der arbeidet med konsekvensutredningen er under utarbeidelse (pr. juni 2022).

1.5 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter deler av eiendommen Gnr/Bnr. 44/6, i tillegg til 44/76, 44/203, 44/266, 44/235, 44/203. Hjemmelshavere for eiendommene er Karlsøy kommune og private hjemmelshavere for de private boligene.

1.6 Lokalisering kommunale boliger

Kommunen har gjennomført en vurdering av ulike områder for plassering av planlagt omsorgsbygning. Vurderingen er utført i et samarbeid mellom administrativ ledelse, fagteneste, ansatte – og brukerrepresentanter. Valget er også forankret i folkevalgte organ som rådet for eldre og personer med funksjonsnedsettelse, i tillegg til levekårsutvalget.

Hovedformålet var at de kommunale boligene innenfor rus- og psykiatri skulle ligge i et etablert boligområde, og ikke for seg selv (unngå stigmatisering). Tilsvarende prosjekt i Hammerfest kommune er utgangspunkt, hvor boligene bla. skulle ha beliggenhet i et etablert boligområde. Ellers er Husbankens kriterier lagt til grunn, for å tilfredsstille vilkårene for tilskudd.

Disse kravene omfatter blant annet:

- Nye boliger vil gi et godt bomiljø i område med etablert bebyggelse.
- Tilstrekkelig areal for bebyggelse, uteareal og nærhet til friområder.
- Nærhet til etablerte turstier og løyper.
- Nærhet til offentlige servicefunksjoner og helsetjenester.
- Nærhet til butikker, transport og infrastruktur.
- Hensynet til å motvirke ensomhet gjennom samlokaliserte boliger, fellesfunksjoner og tilstedeværende støtte- og personalfunksjoner.
- Hensynet til at lokalisering ønskes sentralt, men samtidig i område med fine naturgitte forhold.

1.7 Rikspolitiske retningslinjer

Retningslinjer for bolig-, areal – og transportplanlegging

Retningslinjer for å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport/-planlegging, samt bidra til mer effektive planprosesser, gjelder i prinsippet alle planer etter Plan- og bygningsloven.

Planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Planen skal stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning). For dette planforslaget ses dette i sammenheng med klimaendringene, mer nedbør og større fare for flom.

Retningslinjer for barn og planlegging

Planlegging for å sikre en god og trygg oppvekst for barn og unge i sitt nærmiljø. Eksisterende uregulerte boliger, er en del av denne planen.

Retningslinjer for universell utforming

Offentlige bygninger har krav om universell utforming, og den planlagte kommunale bygningen vil i størst mulig grad tilstrebese universelt utformet. Uteområdet vil også i størst mulig utstrekning tilstrebese universelt utformet, dvs. plant uteområde. Det er høydeforskjell fra Revegårdsveien i vest (i retning sentrum) til planavgrensningen i øst. Det betyr at det må utføres noe terrengarrondering for å få oppnå universell utforming på deler av utbyggingsområdet.

Retningslinjer for reindriftskart

Planen skal sikre reindriftens arealbruk. Planområdet faller ikke innenfor beite for reindrift.

2 PLANPROSESS

2.1 Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse med Karlsøy kommune ble gjennomført den 16.04.2021.

2.2 Kunngjøringer

Varsel om igangsettelse av planarbeid ble annonsert i Nordlys 26.05.2021, og samtidig på kommunens nettsider. Naboer og rettighetshavere ble tilskrevet med varsel om igangsettelse av planarbeid i brev datert 26.05.21. Sektormyndigheter ble varslet digitalt 26.05.21.

2.3 Medvirkning

I tillegg til de lovpålagte høringene i planprosessen, har det også vært avholdt et allmøte for alle de berørte parter den 04.05.22 i kommunehuset. I dette møtet ble forslag til reguleringsplan og plankart, i tillegg til mulighetsstudie fra arkitekt, fremlagt til de fremmøtte. I etterkant av fremleggelsen, ble det åpnet opp for diskusjon om planen. I møtet var også politikere og ansatte fra administrasjonen, for å besvare best mulig de ulike spørsmålene som ble fremsatt.

2.4 innspill til planarbeidet

Det kom inn 8 skriftlige innspill til planarbeidet:

Arva AS, e-post datert 08.06.2021

Arva AS har etter energiloven områdekonsesjon i Karlsøy kommune. Dette innebærer at de etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). Arva AS henviser til det eksisterende anlegget som vist i vedlagt kart med høringsbrevet. Foretaket bemerker at det ikke må iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til deres anlegg. I tillegg må det avklares om hvordan nye bygninger innenfor planområdet, skal forsynes med elektrisk strøm, underrettes i god tid til Arva AS. Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes eller om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny netstasjon.

Kommentar:

Innspillet tas til følge.

Sametinget, e-post datert 09.06.21

Sametinget viser til registrert fredet samisk kulturminne (id. 54915). Sametinget foreslår at kulturminne og dets sikkerhetssone, avsettes som hensynssone i planen. De foreslår en bestemmelse som henviser til hensynssonen og en bestemmelse som ivaretar aktsomheten til dette kulturminnet.

Kommentar:

Det samiske kulturminnet vil være på utsiden av planavgrensningen. Følgelig vil det ikke være behov for å medta hensynssone/sikkerhetssone for kulturminnet på reguleringsplankartet. For øvrig vil planområdet som ligger i nærheten av dette samiske kulturminnet, være uforandret og planlegges regulert til formål grønnstruktur naturområde.

Statens vegvesen, e-post datert 11.06.2021

Statens vegvesen har noen punkter til denne planen. Vegvesenet bemerker at det vil være fordel om det kan etableres gangveg(er) mellom de nye kommunale boligene og mot omsorgssenteret og/eller Rådhuset. Videre bemerker Vegvesenet om lokaliseringen av adkomsten fra Revegårdsvegen til de planlagte kommunale boligene. Adkomst fra alle boligene bør samles til en felles avkjørsel mot Revegårdsveien for å minimere antall avkjørsler, noe som gir bedre trafiksikkerhet. Parkeringsplasser bør planlegges slik at man unngår manøvrering i kjørearealet. Snødeponi bør planlegges slik at det ikke er til sikhinder for trafikken.

Kommentar: Det er planlagt en felles adkomst til de kommunale boligene, da boligene vil være samlet. Parkeringsarealet planlegges med en snuradius dimensjonert for større kjøretøy enn personbil, og tilstrekkelig kjøreareal anlegges i tillegg til det planlagte parkeringsarealet. Ettersom dette er et snørikt område, vil areal til snødeponi være viktig ved planlagt utbygging. Det er regulert inn «annet vegareal» langs Revegårdsveien i plankartet, som vil være areal for avsetning av snø om vinteren, i tillegg til areal innenfor regulert areal for bebyggelse offentlig tjenesteyting. Det vil bli planlagt en gang- og sykkelveg fra boligene i retning sentrum/Kirkebakken. Dette er nedfelt i en reguleringsbestemmelse.

Statsforvalteren i Troms og Finnmark datert 17.06.21

Statsforvalteren sier at på grunn av at planområdets formål er LNFR – område, bes det om at friluftinteressene blir særskilt redegjort for. De ber om at planbeskrivelsen sier noe om de vurderingene som er gjort i forhold til de ulike alternative lokaliteter.

Statsforvalteren bemerker indikasjon på en rikere vegetasjon innenfor planområdet, slik at virkningene for naturmangfold på grunn av utbyggingen bør utredes nærmere.

Kommentar: Innspill om friluftinteressene i området tas til følge, og dette temaet vil bli beskrevet. Valgt lokalitet vil også bli beskrevet. Valg av lokalitet handlet blant annet om tilgjengelig kommunal eiendom og oppfylging av Husbankens krav til lokasjon.

Troms og Finnmark fylkeskommune datert 15.06.2021

Fylkeskommunen er opptatt av at det er en tilstrekkelig medvirkning i forbindelse med planprosessen. Fylkeskommunen er spesielt opptatt av at de berørte naboer blir informert og involvert videre i prosessen.

Nevner videre at de trafikale forhold i området og kryss med kommunal veg, bes vurdert gjennom håndbok N100 (håndbok fra Statens vegvesen).

Minner om den generelle aktsomheten og meldeplikten i forhold til mulig konflikt med ukjente kulturminner, og at dette må komme frem i planbeskrivelsen.

Ved høring av planforslaget bes SOSI – fil og PDF inkl. tegnforklaring av plankartet, oversendt til Kartverket for teknisk kontroll. Dette for å få rettet eventuelle mangler eller feil.

Kommentar: Det ble avholdt et allmøte alle de berørte parter den 04.05.22 i kommunehuset, der planene ble forelagt, herunder arkitekttegninger av mulig løsning, før det ble åpnet opp for diskusjon om planen. I forhold til de andre punktene tas disse til følge. Veggen er av kommunen tenkt utbedret, men ikke gjennom denne planen.

Norges Vassdrags- og energidirektorat, 09.06.21

Den nordligste delen av planområdet ligger delvis innenfor kartlagt aktsomhetsområde for flom. For tiltak i områder utenfor flomaktsomhets- området kreves det ikke detaljert flomfareutredning dersom aktuelle tiltak er i sikkerhetsklasse F1 eller F2. For tiltak i sikkerhetsklasse F3 eller etter TEK17 §7-2 første ledd, kreves detaljert utredning.

Planområdet ligger også i et område med mulighet for marin leire (under marin grense), og kan dermed potensielt være utsatt for kvikkleireskred.

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Kommentar: Tiltaket tar hensyn til aktsomhetskartet for flom med Nordgårdselva som ligger nord i planområdet. Dette i forhold til vist aktsomhetssone i kart fra NVE. Dette blir integrert i plankartet og i en reguleringsbestemmelse.

I forhold til kartlegging fra NGU sine nettsider, ligger planområdet ovenfor området klassifisert som marin strandavsetning. Klassifiseringen viser videre at det ikke er dekning for mulig leire, da kartleggingen viser en masse i grovere målestokk for området (tykk morene). Da det ikke er blitt gjort en eksplisitt undersøkelse for området, vil det bli utført en geoteknisk utredning, med utvalgte borepunkter lokalisert hensiktsmessig utover i planområdet. Denne utredningen vil foreligge som et vedlegg til planen.

Liv Marit Edvardsen, e-post datert 14.06.21

Viser til at prosjektet i seg selv er samfunnsgagnlig, men mener det er nødvendig med en konsekvensutredning og til nytte for stedsutviklingen på Hansnes. Reagerer på bruk av navnet Revegårdstunet for denne reguleringsplanen. Dette på grunn av at navnet Revegården er et for lengst etablert privat boligområde og et begrep ved enden av omtalte veg. Reguleringsplanen må derfor ha et annet navn.

Kommentar: En konsekvensutredning kan ha ulike tema den kan utrede, både prissatte og ikke – prissatte konsekvenser. Men brukes ikke for å utrede om et prosjekt/utbygging fører til utrygghet eller redusert livskvalitet i et bestemt område. Beboerne i de planlagte kommunale boligene, vil bli overvåket/fulgt opp av personell og vil ha døgnbemannet drift.

Navnet på detaljreguleringsplanen har i etterkant blitt endret, og tatt til følge.

Line og Jose Oliveros, e-post 15.06.21

Er opptatt av hvilken påvirkning prosjektet har på lokalsamfunnet, ift både trivsel og trygghet. Mener det er viktig med en konsekvensutredning for å vurdere alle faktorer. Alternative plasseringer for dette tiltaket bør vurderes. Reagerer på navnevalget Revegårdsstunet.

Nevner at Revegårdsveien er både bratt, smal og mangler belysning. Med økt trafikk bør vegen utbedres. Nye gangveger bør vurderes, som gangveger mot sykehjem og rådhus.

Kommentar: Se svar over om konsekvensutredning. Navnendring på reguleringsplanen er blitt gjort. Revegårdsveien vil ikke bli oppgradert gjennom denne planen, men kommunen har planer om å oppgradere vegen.

Aksel og Solfrid Sørensen, Steve og Renate Lundberg, Jan Hugo og Kathrine Sørensen, Torgeir og Marit Bøe, Viera Curlejova, Bjørn Evensen, Natassia Markevichene og Andrius Markevicius, Lill Herdis Pettersen, Monika Dvorakova, Elsa Wiesener, Kari Berg, Kim Rune Sørensen og Jorunn Amundsen, Fredrik og Nina Grunnreis, Guro og Kurt-Johnny Andersen, e-post 15.06.2021

Beboerne i nærområdet ønsker en konsekvensutredning basert på planområdets størrelse og at tiltaket har stor virkning på miljø og samfunn, i tillegg til at det ikke er i samsvar med overordnet plan. Viser ellers til dagens trafikksituasjon fra ferjeleie og opp til øvre del av Revegårdsveien er farlig og tåler ikke mer trafikkbelastning. Setter spørsmål til vannforsyningen, da det vil være behov for forsvarlig vannforsyning og økt vanntrykk. Stiller seg undrende til navnet Revegårdsstunet for denne reguleringsplanen, og ønsker bakgrunnen for at dette navnet ble valgt.

Kommentar: Selv om planområdet er på 17.000 m², er selve tiltaket i planen relativt lite, dvs. bygningsmasse på ca. 1000 m². Årsaken til at man har med et så stort areal, er fordi omkringliggende areal er uregulert. Det vil si arealet for de eksisterende boligene og grøntområdet. I disse områdene er det ikke planlagt tiltak. I overordnet plan er tettstedet Hansnes vist med hensynssone for friluftsansett og grøntstruktur, men ikke regulert med disse reguleringsformålene. Det betyr at man skal ivareta/hensynta områder for friluftsliv og grøntstruktur innenfor tettstedet, men tettstedet er ikke regulert til dette.

I forhold til sikkerhet, vil de kommunale boligene ha døgnbemanning. Dette vil ivareta sikkerheten i bygningen og på eiendommen, herunder hindre unødvendig støy på kvelds- og nattetider.

Denne planen medfører begrenset økning av trafikken på Revegårdsvegen (ca. 12 biler ekstra i døgnet). Det legges ikke opp til forbedring av Revegårdsveien gjennom denne planen (se for øvrig tidligere kommentar over).

3 Beskrivelse av planområdet (eksisterende situasjon)

3.1 Dagens arealbruk og beliggenhet

Planområdet består i dag av eksisterende boligbebyggelse og grøntområde. Av boligbebyggelse, er det en bolig og ett rekkehus med 6 boligenheter som befinner seg i vestlig del av planområdet. Resterende del er i hovedsak grøntområder. Det vil si områder med viltvoksende skog/vegetasjon. Deler av Revegårdsveien inngår også i planen, på grunn av at vegen er uregulert.

Planlagt utbyggingsområde ligger rett ved siden av Hansnes sentrum (øst for planområdet), som nærmeste nabo til Sykeheimen. Det er gangavstand til de ulike servicetilbud i tettstedet. Terrenget skråner nedover fra Revegårdsveien, mot sentrum og Langsundet (sjøen). Det er i dag et fall på ca. 6 meter fra planens vestsida (Revegårdsveien) ned mot planens østsida.

Planområdet er i gjeldende Kommuneplanens arealdel angitt med sone for særlig hensyn til friluftsliv og grøntstruktur, men området blir i liten grad brukt til friluftsliv.

3.2 Avgrensning

Planområdet er avgrenset av Revegårdsveien i vest, bekke drag i nord (Nordgårdselva), eiendom med Sykeheimen i øst og eksisterende boligbebyggelse ved Kirkebakken i sør.

3.3 Veg og trafikkforhold

Revegårdsveien har i dag lave trafikkmengder. Vegen har ikke gjennomgående trafikk, men er adkomstveg til boliger. Det er ikke gjort trafikkmålinger på strekningen. Det antas en trafikkmengde på maksimalt 50 kjøretøy i døgnet (ÅDT). Vegen har dårlig standard, delvis grusveg med manglende fortau og vegbelysning. Skiltet hastighet på vegen er 30 km/t.

3.4 Offentlig kommunikasjon

Det tilbys ulik offentlig kommunikasjon internt i kommunen. Det går skolebuss i området, i tillegg til buss til/fra Tromsø. Fra Hansnes er det ferjeforbindelse til Vanna, Reinøya og Karlsøya.

3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke påvist kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet som skal bebygges. Området preges av skog (bjørkeskog) og viltvoksende vegetasjon. Hvis kulturminner/kulturmiljø påvises under graving, skal alt av arbeider stoppes umiddelbart og fylkeskommunen kontaktes for å kartlegge forekomsten videre. Det er utarbeidet en reguleringsbestemmelse for dette, for å sikre at dette vil bli gjort hvis funn blir påvist. Utenfor planområdet er det registrert et samisk kulturminne (i grøntområde). Det er ikke planlagt noen tiltak i nærheten av dette området.

3.6 Privat og offentlig servicetilbud

Planlagt utbygging vil ha beliggenhet ved tettstedet Hansnes. Hansnes er administrasjonsstedet for Karlsøy kommune. Ved tettstedet er det matvarebutikk, skoler, barnehage, kommunehus, kirke, sykehjem, idrettsanlegg, båthavn m.m.

3.7 Grunnforhold

Planområdet ligger over det som klassifiseres som marin strandavsetning, og i området med grunnforhold klassifisert som tykk morene. Klassifiseringen viser videre at det ikke er dekning for mulig leire, da kartleggingen viser en masse som har en grovere målestokk.

3.8 Telefoni og fiberoptikk

Det planlegges for telefoni og fiberoptikk i de kommunale boligene.

3.9 Vann og avløp

Vannforsyningen til bebyggelsen ved Revegårdsveien er i dag trykkforsterket med et hydroforanlegg. Dette hydroforanlegget har begrenset kapasitet. Det er usikkert om anlegget har tilstrekkelig kapasitet til å betjene ROP-boligene. De nye boligene er riktignok ikke planlagt med vannsprinkleranlegg, men i stedet med slukkeluft. Dette vil begrense behovet for vannmengde/kapasitet.

3.10 Risiko- og sårbarhet

Det er 1 tema som vurderes å være potensiell risiko/sårbarhet i området:

- Flom fra bekk

Flom: Rett nord for øvre planavgrensning ligger Nordgårdselva, som fører ned til sjøen (Nordgårdsbukta). Denne bekken kan oversvømme sine bredder ved store nedbørmengder/snøsmelting. På NVE sine nettsider er Nordgårdselva vist med aktsomhetszone som går inn i planområdet der de kommunale boligene er planlagt bygd. Aktsomhetssonen vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er god nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, hvor det er aktuelt med nybygging. I plankartet er det regulert inn hensynssone fare flom nord i planområdet slik at fremtidig bygningsmasse må hensynta tiltak hvis det planlegges tett konstruksjon innenfor denne sonen.

Hvis det planlegges bygninger og annen tett konstruksjon innenfor dette området, må det utføres avbøtende tiltak før bygging kan tillates. Dette er nedfelt i en reguleringsbestemmelse i detaljreguleringsplanen. Avbøtende tiltak må vurderes nærmere av fagrådgiver. Avbøtende tiltak kan eksempelvis være heving av terrenget der bygningsmassen plasseres, endring av elveløp, vollgrav m.m.

Nordgårdselva ligger i et område der terrenget faller ca. 7 meter over planområdets bredde. Det betyr at mye av overvannet dreneres nedover i terrenget retning sjøen. Det har blitt utført forebyggende tiltak ved at elven har fått en annen retning mer mot øst, i retning nedover mot sjøen. Da Nordgårdselva brukes som turterreng av lokalbefolkningen, anbefales det ikke å endre noe vesentlig på selve elveløpet. Elveløpet ligger som en grop i terrenget, noe som gjør at det må en del vannføring til før den går ut over sine bredder og oversvømmer omgivelsene.



Bilde 1: Nordgårdselva ligger nedsenket i terrenget. Planområdet vil bli på høyresiden av dette bildet (utenfor bildet).

Se for øvrig vedlegg 12 Risiko- og sårbarhetsanalyse

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1 Kartgrunnlag og planfremstilling

Fremstilling av planen i henhold til Plan- og bygningslovens krav til digital fremstilling.

4.2 Plandokumenter

Reguleringsplanen er en detaljreguleringsplan og planen består av plankart i A2 format og målestokk 1:2000, reguleringsbestemmelser, ROS-analyse og denne planbeskrivelsen.

4.3 Reguleringsformål

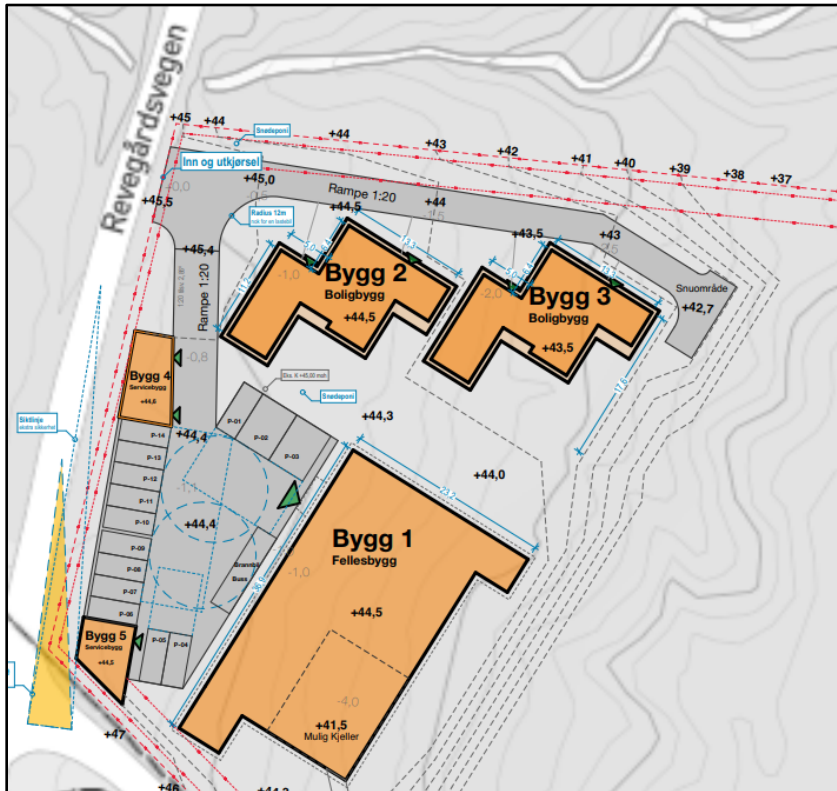
Planområdet er regulert til bebyggelse og anlegg offentlig tjenesteyting, boligbebyggelse, offentlig trafikkområde, kjøreveg, parkering, annen vegggrunn og grønnstruktur naturområde.

4.4 Grad av utnytting

For regulert byggeområde for de kommunale boliger er utnyttelsesgraden satt til 40 % BYA (bebygd areal). De to andre områdene er foreslått til boligbebyggelse og grøntområde. Regulert område for boligbebyggelse omfatter de eksisterende boligene. Det vil si 7 eksisterende boligheter. Bebygd areal for boligbebyggelse er tilsvarende satt til 50 % utnyttelsesgrad. For regulert område for grønnstruktur er det ikke satt av utnyttelsesgrad da det ikke skal oppføres bygninger/konstruksjoner innenfor formålet.

4.5 Byggeområdet

Planlagt bygg er tiltenkt mennesker med dobbeltdiagnose innen rus og psykiatri. Utgangspunktet er et bygg på 1000 m², som skal inneholde rom for beboere og ansatte (døgnbemannet drift). Bygget skal inneholde fellesrom som aktivitetsrom, TV-stue og treningsrom. For beboerne vil leilighetene inneholde oppholdsrom med kjøkken, bad, soverom og bod. For de ansatte vil det være garderober, spiserom og kontor, som ligger i fellesbygget.



Illustrasjon 1: Situasjonskart over mulig løsning for ROP – boliger og uteområde

Det er utført en mulighetsstudie som viser løsning for planlagt utbygging. I dette studiet vises bygningsmassen som fem bygninger, hvor det er ett fellesbygg (fellesfunksjoner, areal for ansatte), to boligbygg og to servicebygg. Servicebygg omfatter carport, lagerrom m.m.

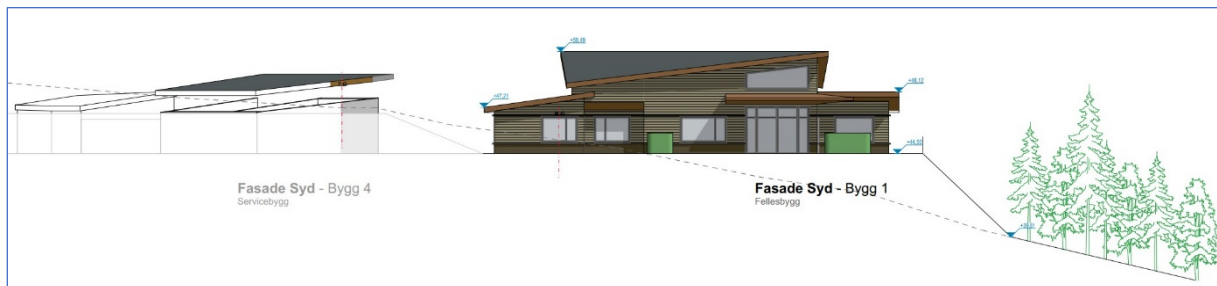
Deler av bygningsmassen (de to boligbyggene) er lokalisert nord i planområdet, i det som er klassifisert som aktsomhetssone flom. Aktsomhetssonen for flom dekker deler av planområdet i nord, grunnet Nordgårdselva nord for planavgrensningen. Hvis deler av bygningsmassen skal plasseres i aktsomhetssonen, vil det være nødvendig å gjøre tiltak i forkant av utbyggingen. Denne planen har tatt inn en reguleringsbestemmelse for å sikre at slike tiltak blir initiert, hvis bygninger eller annen tett konstruksjon bygges. Parkeringsplassene er lokalisert vest i planområdet mot Revegårdsveien, mens hageområdet er lokalisert mellom boligbygningene og fellesbygget som et lunt og skjermet område. Servicebygningene er plassert i vest mot Revegårdsveien, men har i liten grad innvirkning på siktforholdene for avkjørselen til planlagt utbyggingsområde.

Vegsystemet er tenkt med adkomst til boligbygningene i nord og adkomst for fellesbygget, driftsbygningene og parkeringsplassene. Vegarealet planlegges med tilstrekkelig snuradius for

brannbil og buss foran inngang til fellesbygget. Det planlegges tilstrekkelig snuradius fra vendehammer ved adkomst til boligene nord på planområdet.

4.6 Estetikk/fasade

Bygget skal ikke ha institusjonspreg, men være et hjem for den enkelte beboer. Det er ønske om et bygningsuttrykk som faller naturlig inn i det etablerte boligområdet. Dette er også ett kriterie fra Husbanken. Mulighetsstudiet viser nettopp bygninger i relativ liten skala, som har en fasade som passer inn i den allerede eksisterende bygningsmassen i nærområdet.



Illustrasjon 2: Mulighetsstudie med foreslått bygning med høy 1. etasje – bygning ligger lavt i terrenget.

4.7 Uteområdet

Landskapet er skrånende fra sjøen og opp til planområdet. Innenfor planavgrensninga er det en høydeforskjell på ca. 6 meter. Hele planområdet vil ikke bli oppfylt, men tilpasses arealet for planlagt bygningsmasse, parkering, kjøreareal, felleshage o.l. Det er beregnet at en må tilføre masser i størrelsesorden ca. 4000 m³. Dette avhengig av hvor bygningsmassen skal ligge, oppdeling av bygningsenheter m.m. Noe kan hentes lokalt, som ved Revegårdsveien.

Overgangen mellom oppfylte masser og eksisterende terreng må ses i sammenheng med eksisterende bygninger på nedsiden av utbyggingsområdet (øst for planområdet). Jamfør potensielle problemstillinger med jordmasseras, overflatevann m.m.

Det er ett ønske om å beholde vegetasjon/viltvoksende skog mellom planlagt bebyggelse og eksisterende bebyggelse på nedsiden av planområdet (sykehjem m.m.). Dette vil ha en motvirkende effekt for eventuelle ras, flom m.m.

I tilknytning til bygningsmassen, anlegges et hageområde/grøntområde mellom bygningene. Grøntarealet skal være et område for rekreasjon for beboerne, der de kan finne ro og avslapning. Det planlegges gapahuk i tilknytning til grønntområdet.

Det planlegges ny gang- og sykkelveg fra utbyggingsområdet, til området mellom Kirkebakken 15 og 17, for videre tilknytning til fylkesvei 863 med forbindelser til ulike funksjoner i tettstedet. Gang- og sykkelvegen er tenkt hovedsakelig å være universelt utformet. Det betyr at man ønsker et fall på maks 1:20, men i korte strekninger på under 6 meter er dette ikke mulig, der er fallet på 1:12. Bredde på ca. 3 meter, slik at den kan brøytes på vinterstid. Denne gang- og sykkelvegen er ikke en del av planområdet og detaljreguleringsplanen, og vil bli prosjektert videre i forhold til eksakt linjeføring, bredde og materialbruk.

Med hensyn til radon, er det blitt utarbeidet et aktsomhetskart for Hansnes. Aktsomhetskartet viser at utbyggingsområdet ligger utenfor denne sonen. Aktsomhetssonen for radon finner man lengre øst, i retning sjøen.

4.8 Varemottak/avfall/snødeponi

Foran hovedinngangen planlegges det areal tilstrekkelig for at små lastebiler (varelevering m.m.) og utrykningskjøretøy kan snu ved hovedinngangen. Det er planlagt 3 deponiplasser for snø lengst nord i planområdet (ved adkomstveg til boligene) mot elva, del av grøntareal mellom bygningene og ved annet vegareal mot Revegårdsveien.

4.9 Parkering/trafikkområde

På situasjonsplanen er det vist 14 parkeringsplasser i tilknytning til de kommunale boligene. Dette er et større antall enn hva behovet er. Det planlegges parkeringsplasser kun for de ansatte og besøkende. Det er gjennomsnittlig 6 ansatte på jobb på vanlig hverdag. I reguleringsbestemmelsene nedfelles en bestemmelse på minimumsantall parkeringsplasser innenfor planområdet. Det anlegges en HC – parkering nærmest hovedinngangen. Det planlegges kjøreareal slik at det er dimensjonert for minibuss/liten lastebil, uten at parkeringsarealet blir berørt.

4.10 Universell utforming

Bygget planlegges med trinnløs inngang. Både planlagt bygning og deler av uteområdet planlegges universelt utformet. Det planlegges med 5 bygninger (inkl. driftsbygninger) i en etasje (fellesbygg med en høy etasje).

4.11 Trafo

Det finnes en eksisterende trafo ved Rådhusveien (på nedsiden av rådhuset, øst for planområdet). Denne trafoen skal ha tilstrekkelig kapasitet til å forsyne planområdet med strøm.

5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

5.1 Eksisterende bebyggelse

Planlagt bygg harmoniserer med eksisterende boligbebyggelse i planområdet. De kommunale bygningene skal fremstå mer som boligbygg og ikke som et institusjonsbygg. Planlagt bygg vil være i en høy 1. etasje, og følgelig ikke være dominerende i området.

5.2 Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Planområdet er i gjeldende Kommuneplanens arealdel angitt med sone for særlige hensyn til friluftsliv og grøntstruktur. Området er i dag lite brukt til friluftsliv og anses ikke å ha stor betydning i forhold til formålet. Andre områder nyttes i stor grad til dette formålet.

Området innenfor planen som i dag er grønt, vil fremdeles opprettholdes som grøntareal og ha reguleringsformål grønnstruktur naturområde.

Det er ikke påvist/registrert landskap, naturtyper, eller biologisk mangfold som er vernet innenfor planlagt utbyggingsområde. Dette sett opp mot Miljøverndepartementets database. Vest for Rådhuset er det registrert nyttbar myr på 2,4 dekar (grunn myr), men dette er utenfor planområdet.

Da det er høydeforskjell på cirka 7 meter i planområdets bredde, vil det være nødvendig med terrengarrangering (oppfylling) for å få området plant der bygning, parkeringen og tilliggende hage skal ligge. Det betyr at deler av den eksisterende bjørkeskogen med vegetasjon, må fjernes. Samtidig er det overordnet mål å bevare noe av denne bjørkeskogen, slik at det oppnås en buffersone mellom planområdet og eksisterende bebyggelse (bla. sykeheimen).

Innenfor foreslått område for grønnstruktur naturområde er det ikke planlagt andre tiltak og området vil forbli uforandret. Dette er også sikret gjennom en reguleringsbestemmelse. Området består også av bjørkeskog med ulik vegetasjon/vekster på bakken.

Tettstedet Hansnes er et snørikt sted, men planlagt utbyggingsområde er ikke klassifisert som område med stor snøskredfare.

Eksisterende boligbebyggelse er i dag uregulert, og er oppført gjennom dispensasjoner. Denne planen foreslår reguleringsformål boligbebyggelse, slik det er i dag. Planen fremmer ikke vesentlig merutbygging i området, jfr. utnyttelsesgraden for bebygd areal.

Utenfor planområdet i sør er det registrert et samisk kulturminne som er automatisk fredet. Det planlegges ingen tiltak i dette området og området foreslås uendret.

Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidene stanses i den utstrekning det berører kulturminnene. Tiltakshaver, innleid entreprenør e.l., har da plikt til å varsle fylkeskommunen hvis det påvises slike funn.

5.3 Grunnforhold

Grunnforholdene i planområdet er klassifisert med marin avsetning. Klassifiseringen viser at det ikke er dekning for mulig leire, da kartleggingen viser masser i grovere målestokk for området (NGU sine nettsider). Planområdet undersøkt nærmere gjennom en geoteknisk grunnundersøkelse. Det har blitt utført borepunkter som hensiktsmessig dekker hele utbyggingsområdet. Det ble registrert en dybde ned til berg varierende på 1 til 3 meter. Prøveseriene viser at toppdekke generelt består av siltig sand, det vil si noe mer finsiktet materiale enn hva som er beskrevet over. I et av borepunktene ble det registrert matjord. Rapporten angir ingen beskrevet metode eller tiltak for planlagt utbygging/oppfylling på tomta. Det anbefales derfor bruk av en fagrådgiver med geoteknisk kompetanse i videre arbeider.

5.4 Veg og trafikkforhold

Tiltaket vil skape noe mer trafikk i området, men i et beskjedent omfang. Gjennomsnittlig vil ca. 6 parkeringsplasser være i bruk på ordinær hverdag. Dette vil generere en trafikkmengde på ca. 25 - 30 kjøretøy i døgnet (ÅDT) i økt trafikk.

Ved øvre del av planområdet er det planlagt avkjørsel til de kommunale boligene. Revegårdsveien er i området en rettstrekning, slik at sikten er god. Arkitekt som har utarbeidet situasjonsplan for området, viser at siktlinjen for anvist avkjørsel fra planområdet er god ved skiltet hastighet 30 km/t.

Det er ikke fortau langs Revegårdsveien. Det er derfor ingen tilbud for gående og syklende langs vegen. Det er heller ikke etablert vegbelysning langs vegen. Det er derimot lav trafikkmengde langs Revegårdsveien. Ut ifra trafikkmengdene kan dette forsvares. Det er liten mulighet for å anlegge fortau gjennom hele strekningen langs Revegårdseien. Vegbelysning er noe kommunen vurderer i nærmeste fremtid, og med økt aktivitet langs vegen, samt ytterligere utbygging av boliger i området, vil dette være et godt trafikksikkerhetstiltak. Kommunen planlegger også å forsterke vegen.

Arealtabell

Arealtabell	
§12-5.Nr.1 – Bebyggelse og anlegg	Areal(daa)
Offentlig eller privat tjenesteyting	9,7
Bolig	2,9
Sum areal denne kategori:	12,6
§12-5. Nr.2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg	0,6
Kjøreveg	0,30
Annen veggrunn	0,1
Sum areal denne kategori:	1,0
§12-5. Nr.3– Grønnstruktur	
Naturområde	3,3
Turdrag	0,2
Sum areal denne kategori:	3,5
Totalt alle kategorier:	17,1

8. Vedlegg

Vedlegg 1	Referat oppstartsmøte
Vedlegg 2	Kunngjøring planoppstart
Vedlegg 3	Forhåndsuttalelse Statens Vegvesen
Vedlegg 4	Forhåndsuttalelse Statsforvalteren i Troms- og Finnmark
Vedlegg 5	Forhåndsuttalelse Troms- og Finnmark fylkeskommune
Vedlegg 6	Forhåndsuttalelse NVE
Vedlegg 7	Forhåndsuttalelse Arva AS
Vedlegg 8	Sametinget
Vedlegg 9	Line og Jose Oliveros
Vedlegg 10	Liv Marit Edvardsen
Vedlegg 11	Axel og Solfrid Sørensen m.fl.
Vedlegg 12	Risiko- og sårbarhetsanalyse
Vedlegg 13	Geoteknisk grunnundersøkelse Multiconsult