



GÁIVUONA SUOHKAN
KÅFJORD KOMMUNE
KAIVUONON KOMUUNI

Saksbehandler Marte Lifjeld

Mearrádus diedihuvvo / Melding om vedtak

Du čujuhus/Deres ref:	Min čuj./Vår ref	Arkiivačoavdda/Arkivkode	Beaivi/Dato
	2017/353-29	L12	16.05.2018

SÆRUTSKRIFT: Sluttbehandling av reguleringsplan for Mandalen Sjøbuer

Vedlagt følger vedtaket i denne saken, som ble behandlet i kommunestyret 03.05.2018.

Dearvvuodaiguin/Med hilsen

Greta Larsen
Avdelingsleder Service/IT
Tlf.: 777 19 201/ 91573468

*Dát reive lea elektrovnnalaččat dohkkehuvvon ja sáddejuvvo vuolláičállaga haga /
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Ved all kontakt med avdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2017/353-29

Intern kopi:
Gunn Andersen
Einar Pedersen

Poastačujuhus/Postadresse:
Postboks 74, 9148 Olderdalen

Fitnančujuhus/Besøksadresse:
Øverveien 2, 9146 Olderdalen

Telefovdna/Telefon Sentralbord:
77 71 92 00

Báŋkokontu/Bankkonto:
4785 07 00024

E-poasta/E-post:
postmottak@kafjord.kommune.no

Interneahtta/Internett:
www.kafjord.kommune.no

Organisašuvdnanr/Org.nr:
940 363 586



Særutskrift

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
21/18	Formannskap	09.03.2018
25/18	Kåfjord kommunestyre	03.05.2018

Sluttbehandling av reguleringsplan for Manddalen Sjøbuer

Henvisning til lovverk:
Plan- og bygningsloven

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse med ROS
- 2 Planbestemmelser
- 3 Plankart
- 4 Merknadsbehandling

Saksprotokoll i Kåfjord kommunestyre- 03.05.2018

Behandling:

Tor Mikalsen MDG erklærte seg inhabil etter Forvaltningsloven § 6.b. og fratrådte møtet.
Et enstemmig kommunestyre erklærte Tor Mikalsen inhabil.

Votering:

Formannskapets innstilling med endring av utvalgsnavn ble enstemmig vedtatt.

Tor Mikalsen tiltrådte møtet.

Vedtak:

1. Reguleringsplan for Manddalen Sjøbuer med planbeskrivelse, bestemmelser, plankart, merknadsbehandling og alternativ 1 vedrørende parkering, vedtas i kommunestyret.
2. Planforslaget ble sluttvedtatt av kommunestyret.

Saksprotokoll i Formannskap- 09.03.2018

Behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Reguleringsplan for Manddalen Sjøbuer med planbeskrivelse, bestemmelser, plankart, merknadsbehandling og alternativ 1 vedrørende parkering, vedtas i formannskapet.
2. Formannskapets vedtak sendes videre til kommunestyret for endelig sluttbehandling.

Rådmannens innstilling

1. Reguleringsplan for Manddalen Sjøbuer med planbeskrivelse, bestemmelser, plankart, merknadsbehandling og alternativ 1 vedrørende parkering, vedtas i formannskapet.
2. Formannskapets vedtak sendes videre til kommunestyret for endelig sluttbehandling.

Saksopplysninger

Planprosessen

Oppstart av plan

Oppstartsmøte med Kåffjord kommune fant sted 20.6.2017. Oppstartsmeldingen ble annonsert i avis og på kommunens hjemmesider 1.9.2017 med frist for innspill 22.10.2017. Oppstartsmeldingen til berørte myndigheter og interessenter ble sendt noe senere, det vil si 10.9, med ny frist 20.11.2017. Det kom tre innspill til oppstartsmeldingen. Fra fylkesmannen i Troms, kystverket og NVE.

Planforslaget – offentlig ettersyn

Planforslaget ble lagt ut på høring/offentlig ettersyn 1.12.2017, med frist for innspill 26. Januar 2018.

Høringsfristen ble utsatt til 23. Februar på forespørsel fra fylkesmannen i Troms.

Innen fristens utløp var det kommet én innsigelse fra Mattilsynet og merknader fra fylkesmannen i Troms, Troms fylkeskommune, fiskedirektoratet, kystverket og NVE. Innsigelsen og

merknadene er tatt til etterretning i merknadsbehandlingen (se vedlagt merknadsbehandling).

Planforslaget forventes behandlet i formannskapet 9. mars og sluttvedtatt i kommunestyre 3. mai 2018.

Merknadsbehandlingen

Planforslaget er merknadsbehandlet av administrasjonen i Kåffjord kommune. Det gjengis i dette avsnittet en kort forklaring av de innspill som er kommet inn, med rådmannens vurdering og tiltak. For fullstendig vurdering, se vedlagt dokument «merknadsbehandling».

Innsigelse fra mattilsynet

Manglende informasjon om drikkevannsforsyning.

Rådmannens vurdering: Jf. 2.1.7 b) i dokumentet «bestemmelser» har administrasjonen pålagt krav om at vann og avløp skal være etablert innen byggetillatelse for nye bygg gis. Dokumentasjon på at nye bygg ikke overstiger dagens kapasitet skal fremlegges ved rammesøknad.

Rådmannens innstilling til vedtak: Merknaden etterkommes.

Kåffjord kommune anmodet mattilsynet å trekke innsigelsen per brev datert 16.2.2018.

Mattilsynet trakk innsigelsen 22.2.2018.

Merknad fra NVE

Det minnes spesielt om at kommunen har fokus på § 7-4 bokstav b) «personsikkerheten er ivaretatt ved et forsvarlig beredskapssystem som er basert på sanntidsovervåking, varsling og evakuering..» innen tillatelse gis.

Planlagt helikopterparkering vil kunne komme i konflikt med glasslavvo som er tenkt bygd i nærheten. NVE er

imidlertid på leting etter ny permanent landingsplass, men før detter er på plass, har vi behov til tiltenkt areal. Vi ber om at det blir tatt hensyn til dette videre i prosessen.

Rådmannens vurdering: I planbestemmelsene er det jf. 3.1 a) et krav at TEK 17 § 7-4 oppfylles før ny bebyggelse etableres. Påminnelsen om § 7-4 bokstav b), tas til orientering. Administrasjonen har innført rekkefølgekrav for å ivareta sikkerheten ved bruk av helikopterlandingsplassen. Jf. 2.1.6 a) skal ikke restaurant-lavvo oppføres før ny alternativ landingsplass er bestemt.

Rådmannens innstilling til vedtak: Merknaden etterkommes.

Merknad fra fiskeridirektoratet

Gyteområdene og fiskefeltene vil ikke bli direkte berørt av omsøkt tiltak. Ved utfyllinger i sjø forutsetter vi likevel at det spesifiseres avbøtende tiltak for å redusere spredning av partikler utover tiltaksområdene. Vi tilrår at utfylling av masse og øvrige tiltak i sjø primært må skje på høsten og tidlig vinter, da det er den perioden av året hvor kystsonen ligger mest i ro og påvirkningen på marint liv vil være minst. Tiltakene må som et minstekrav skje utenfor ovennevnte gyteperioder.

Vi ber om at lokale fiskeinteresser involveres i planprosessen slik at tiltaket ikke hindrer ferdsel for fiskefartøyene som ferdes i området.

Rådmannens vurdering: Det er i planforslaget ingen planer om utfylling i sjø, noe som er trukket frem i planbeskrivelsen under 1.1 Bakgrunn, første avsnitt. Planlagt utfylling i reguleringsplan for Manndalen/Løvoll (vedtatt 2015) ble gjennomført i 2016-2017.

Lokale fiskeinteresser, derunder Kåfjord fiskerlag, Løkvoll fiskemottak, Manndalen båtforening er tilskrevet direkte. Manndalen Jeger- og fiskeforening ble involvert noe senere i prosessen, og fikk tilbud om utvidet høringsfrist.

Rådmannens innstilling til vedtak: Merknaden etterkommes.

Merknad fra Troms fylkeskommune

Universell utforming – Oppføring av hytter og leiligheter i område som er regulerte for fritids- og turistformål, er definert som overnattingsbygg i byggeteknisk forskrift og blir regnet som byggverk for publikum. I slike bygg skal 10 % og minst en enhet oppfylle krav til universell utforming. Alle felles publikumsareal skal være universelt utformet. Dette bør fremgå i planbestemmelsene.

Tiltakshavers aktsomhetsplikt etter Lov om kulturminner av 1978, § 8, bes tatt med som opplysning i planens generelle bestemmelser.

Rådmannens vurdering: Administrasjonen har innarbeidet kravet om universell utforming i bestemmelsene, se punkt 2.1.2 b), c)-, og d).

Aktsomhetsplikten er ivaretatt i bestemmelsene jf. 2.1.7 a)

Rådmannens innstilling til vedtak: Merknaden etterkommes.

Merknad fra kystverket

Planforslaget/kart viser at det er tenkt utfylling i sjø for mer areal til utbygging av Manndalen Sjøbuer. Tiltenkt utfylling i sjø og vurdering av dette kommer ikke frem i planbeskrivelsen. En illustrasjon og beskrivelse av dette vil gjøre planen mer informativ.

Rådmannens vurdering: Det er ikke planlagt utfylling i sjø, noe som er innarbeidet i beskrivelsen under 1.1, første avsnitt.

Rådmannens innstilling til vedtak: Merknaden etterkommes.

Merknad fra fylkesmannen i Troms

14. Februar møtte Kåfjord kommune, tiltakshaver og NVE hos Fylkesmannen, der ble vi enige om justeringer i planforslaget. Endringene skal innarbeides i planforslaget før det sendes til politisk behandling.

Foreslåtte endringer:

2.1.2 Universell utforming: Bestemmelsen skal utdypes med følgende underpunkter:

b) Ved søknad om rammetiltak skal det utarbeides en kotesatt uteromsplan som viser hvordan fremkommeligheten og orienterbarheten er løst i planforslaget. Uteromsplanen bør minimum vise avstand og fremkommelighet til: parkering, inngangsparti, trinnfri adkomst, avfallshåndtering, sykkelparkering, fremkommelighet til alle aktivitetsarealene. Uteromsplanen skal også vise plassering av lekeplass og plassering av benker/avlastning i området.

c) 4 utleiehytter skal tilfredsstille kravene til universell utforming. Disse enhetene skal merkes på uteromsplanen.

d) Det skal avsettes 2 HC parkeringsplasser ved SPA1

Lekeplass: Det skal opparbeides en nærlekeplass i tilknytning til serveringslokalene. Lekeplassen skal utformes i henhold til uteromsplanen (se bestemmelsene 2.1.2 b)).

Rekkefølgebestemmelse: Før BFT-1 kan bygges skal alternativ landingsplass for overvåkningshelikopter for Nornes være bestemt.

Rådmannens vurdering: Endringene er innarbeidet i bestemmelsene.

Rådmannens innstilling til vedtak: Merknaden etterkommes.

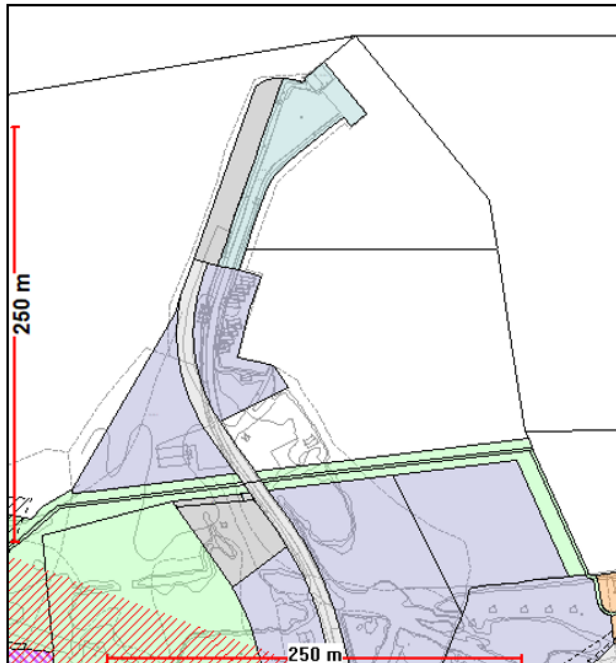
Hovedhensikt med reguleringsplan for Manndalen Sjøbuer

- Endring av veitrase til havna

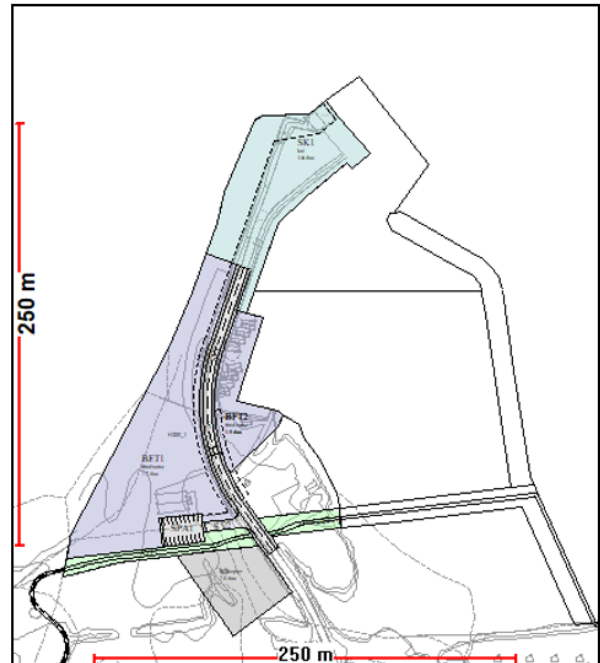
- Tilrettelegge for utvidelse av Manddalen Sjøbuer

I reguleringsplan for Manddalen/Løkvoll, vedtatt 2015, ble veien til kaia vedtatt flyttet slik at den kom i større avstand til eksisterende sjøbuer. I dette planforslaget beholder veien sin opprinnelige plassering, for å legge til rette for utvidelsesmuligheter.

Planforslaget til Manddalen Sjøbuer legger opp til å utvide dagens areal 20 meter mot nord og 10 meter mot sør. Dette for å få nødvendig plass til parkering i sør og areal til to utleieenheter i nord (se figur 1 for ønsket endring i forhold til dagens situasjon).



Figur 1, Vedtatt (gjeldende) reguleringsplan



Ønsket endring, økt areal 20 meter nord og 10 meter sør.

Vurdering

Generell sammenfatning

Tiltaket vil bidra meget positivt til næringslivet i Kårfjord og vil avgi ringvirkninger i form av nye sosiale møteplasser til både innbyggere og besøkende.

Det vil være interessekonflikter på kaien i form av at turistvirksomheten grenser mot fiskemottaket og kommer tett på den kommunale veien. Havnen i Løkvoll er i tillegg en nødhavn, noe som forutsetter god fremkommelighet til enhver tid. Tungtransport og brøytekanter vil gi utfordringer som må løses i form av avbøtende tiltak og møysommelig planlegging ved prosjektering av nye bygg. Aktsomhet, god kommunikasjon og tidlig dialog er forutsetningene for at dette tiltaket gjennomføres. Det totale risikobildet er særlig relatert til trafiksikkerhet og oppskyllingshøyde. Tiltaket tilrådes likevel av rådmann på bakgrunn av gode avbøtende tiltak.

Omlegging av vei

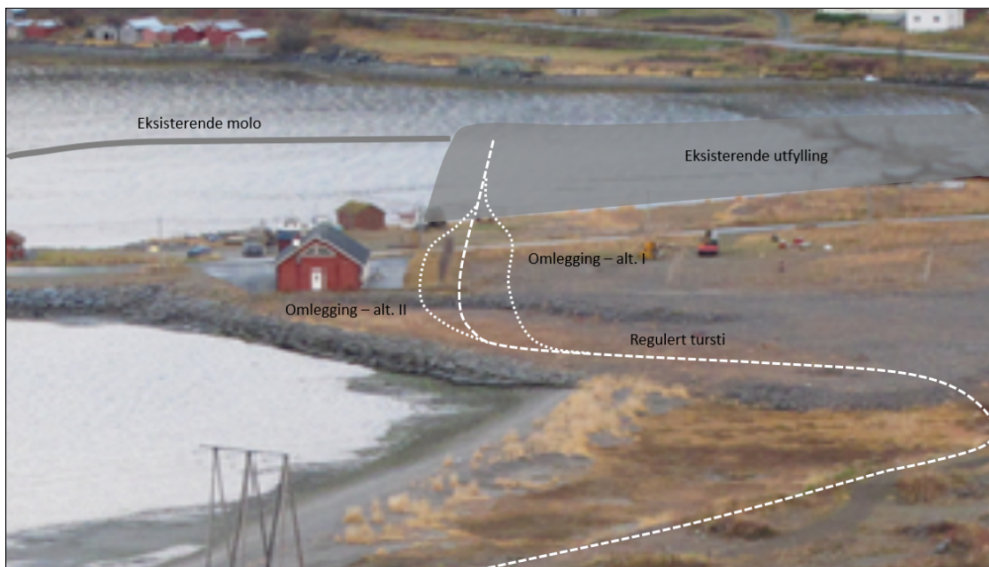
Planforslaget til Manddalen sjøbuer legger opp til at veien ned til havnen skal gå der den går i dag. Det er planlagt bebyggelse på vestsiden av veien, hvilket vil gi utfordringer i forhold til trafiksikkerhet og drift- og vedlikehold. Det er i ROS-analysen på side 13, i beskrivelsen lagt opp til avbøtende tiltak for trafiksikkerheten. Deriblant nedsatt fartsgrense til 10 km/t, god belysning, ingen parkering ved utleiehyttene.

Forutsatt at de avbøtende tiltakene i ROS-analysen ivaretas, vil rådmannen tilråde at veien legges om, slik at Manddalen Sjøbuer kan tilrettelegge for utvidelse av dagens næringsvirksomhet.

Utvidelse av areal

Det er planlagt 8 glasslavvoer og 8 hvelvede glassbåter. Ved å selge, feste eller leie bort 20 meter av kommunal eiendom, nord på havnen, vil det lage rom for to enheter. De to enhetene vil styrke muligheten til inntjening for selskapet, samt at det gir et bedre visuelt inntrykk. Rådmannen tilrår feste eller kjøp av arealet på nordsiden med forutsetning om at planforslaget realiseres innen en avtalt tid.

Ved en utvidelse av planområdet på 10 meter i sør vil man kunne tilrettelegge for ny parkering. Mandalen Sjøbuer ønsker å feste eller kjøpe dette arealet. I planprosessen har det vært vurdert to mulige løsninger for å få nødvendig areal til parkering. Alternativ 1 foreslår å flytte planlagt sti 4-5 meter mot sør, det vil gi anlegget plass til en dobbeltsidig parkering med nødvendig manøvreringsareal. Alternativ 2 foreslår å legge parkeringen på nordsiden av planlagt sti. Denne muligheten vil imidlertid føre til økt belastning på stien.



Figur 2, alternative parkeringsløsninger.

En fremtidig restaurantlavvo og økt antall utleieenheter vil øke behovet for parkeringsplasser. Administrasjonen anser det som nødvendig å ivareta et tilstrekkelig antall parkeringsplasser på sørsiden, for å unngå unødig kjøring ut mot havnen. Rådmannen tilrår feste/leie av eiendom 10 meter mot sør, såfremt alternativ 1 benyttes og stien ivaretas.