

Saksutredning

Arkivreferanse: 2020/9277-18

Saksbehandler: Oda Eithun Paulsen

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Utvalg for samfunnsutvikling

Privat detaljregulering Skarvestein kafe PlanID-202101 - utlegging til offentlig ettersyn og høring

Vedlegg:

- 1 Plan 202101-Skarvestein Kafe
- 2 Plan 202101 Arealtabell
- 3 210809 Utkast bestemmelser Skarvestein kafe
- 4 Skarvestein planbeskrivelse
- 5 ROS-analyse Skarvestein kafe 20210806
- 6 VAO-rammeplan Skarvestein kafe
- 7 H100 - Oversiktstegning VAO
- 8 10222733_Trafikk_R01
- 9 10222733_omregulering_skarvestein_kafe_RIAku_A
- 10 633115-01 Geologisk notat Skarvestein kafé
- 11 Brannteknisk skissenotat
- 12 Branntegning U. etg. Kaferom
- 13 Branntegning Snitt A
- 14 Branntegning 1. etg. Gjesterom
- 15 Samlet svar på nabovarsel og kunngjøring_svar ark - CB

Andre dokumenter (ikke vedlagt):

Rådmannens innstilling

Utvalg for samfunnsutvikling som planutvalg i Senja kommune vedtar at forslag til detaljregulering Skarvestein kafe, PlanID 202101, sist rev. 9.8.21 legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedtaket er gjort med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-11 for behandling i samsvar med Plan og bygningslovens § 12-10.

Saksopplysninger

Hensikten med detaljreguleringen er å forbedre og regulere for nye Skarvestein kafe med satellitthus på Husøy i Senja kommune. Det krever blant annet omregulering av eiendommens formål fra bolig til næring, og rivning av eksisterende bygg, samt ny plassering av ny kafebygning.

Forslagstiller er Skarvestein AS. Plankonsulenten er Topic Arkitekter AS.

Formål:

- Hensikten med planen er å forberede og regulere for nye Skarvesteinen kafé med satellitt-hus på Husøy i Senja. Dette krever blant annet omregulering av eiendommens formål fra bolig til næring og en ny plassering av bygget, som avviker noe fra dagens formålsgrenser og plassering av eksisterende bygningsmasse.
- Fremtidig arealformål for eiendommen er i hovedsak næringsbebyggelse (herunder bevertning, overnatting). Andre formål innenfor planavgrensningen: bolig, friområde, kjørevei og gatetun.

Bakgrunn og saksgang:

Prosjektet er et privat initiativ og behandles under «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven».

Reguleringsprosessen har gjennomgått alle punktene i overnevnte forskrift, fram til offentlig ettersyn.

Forhåndskonferanse ble avholdt 03. nov. saks nr. 2020/9277. I møte ga rådmannen tilbakemelding om at det må utarbeides detaljregulering, fordi det aktuelle området er regulert til boligformål og Skarvestein kafeen vil dermed være i strid med gjeldende plan/arealformål. Endelig avklaring vedr plankrav vil bli foretatt i planutvalget når planinitiativet behandles.

Planinitiativ ble sendt til kommunen og videre til politisk behandling 19. nov. 2020, og planinitiativet ble behandlet i utvalg for samfunnsutvikling 10.12.2020 (sak 177/2020). Utvalget vedtok at privat detaljreguleringsprosessen kan settes i gang, og at planen ikke krever konsekvensutredning.

Administrativt oppstartsmøte mellom rådmannens plangruppe, forslagsstiller og plankonsulenten ble gjennomført den 21.1.21.

Varsel om oppstart av regulering er utsendt ihht. forskrift både til de nærmeste naboene med rekommandert brev (gjennom altinn) og til alle berørte myndigheter og interessegrupper (ihht. liste fra saksbehandler) og en offentlig avis – Folkebladet. Planoppstart ble varslet/kunngjort den 4.2.21. Oppsummering av innkomne merknader samt kommentarer fra forslagsstilleren er lagt ved saken.

Medvirkningsprosess. Det var tilrettelagt for og avholdt et medvirkningsmøte gjennom digitale kanaler, men det var ingen som deltok på møtet. Forslagstiller har hatt individuelle møter med eiere av eneboligene innenfor planavgrensningen og diskutert nærmere forslaget med dem.

I utarbeidelsesfasen har rådmannens plangruppe, forslagsstilleren og plankonsulenter hatt flere arbeids- og avklaringsmøter

Dagens situasjon:

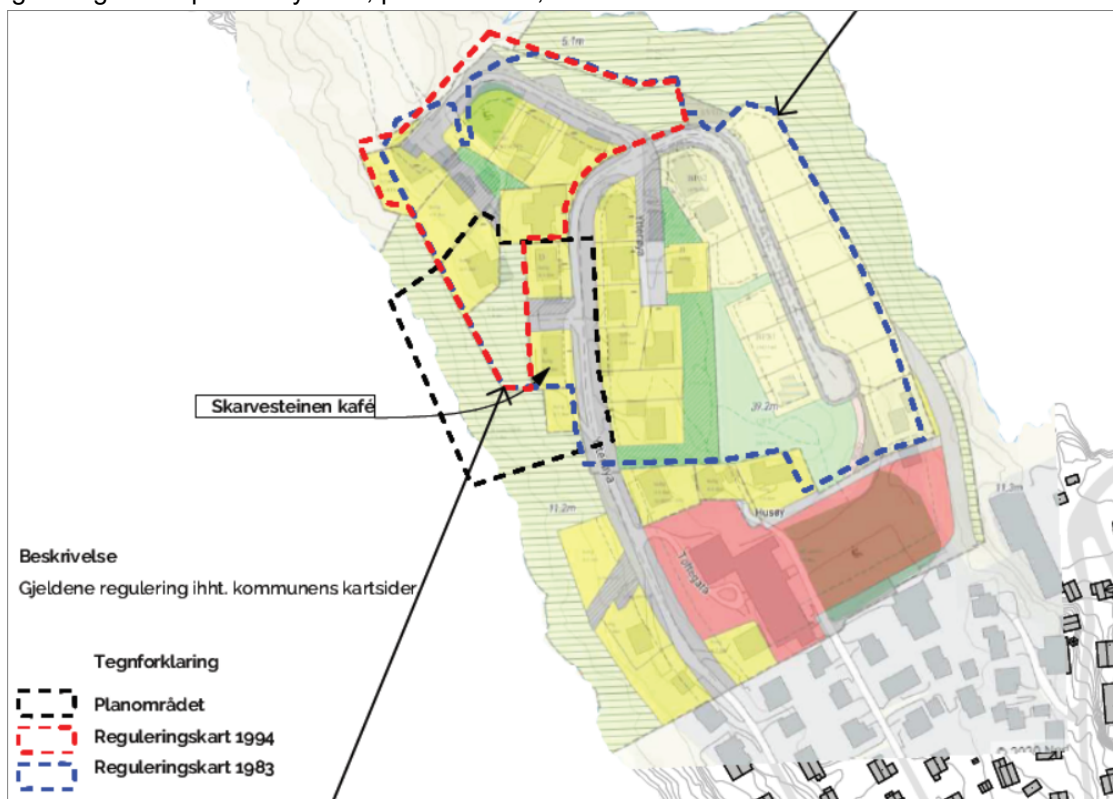
Planområdet ligger på Husøy i Senja kommune, ca. 60 km nordøst for Finnsnes.

Planområdet er ca. 9375 kvm, hvorav areal som ønskes regulert er 2119,5 kvm.

Dagens arealbruk på eiendommen som inngår i planen:

- 112/117 er regulert til bolig
- Deler av 112/5 er regulert til friluftsområde.
- Tilstøtende eiendommer er regulert til bolig, friområde og vei.

Planområdet ligger innenfor to gjeldende reguleringsplaner; «Husøy nord, plan nr. 105», dat. 21.03.83 og «Boligtomter på Husøy nord, plan nr. 215», dat. 22.04.94.



Planens innhold:

Tiltaket dreier seg om oppføring av 5-6 rom for overnatting i tillegg til et serveringssted (restaurant/kafe) på Husøy. «Skarvestein Kafe» er tenkt å være en destinasjon for turister, og samtidig spille en rolle i lokalsamfunnet som et forsamlingssted for øyas beboere - øyas storstue.

I tillegg til kafebygningen skal det settes opp ett satellitthus nærmere sjøen, som skal brukes til enkel servering, evt. som sauna eller badehus.

Fasadematerialer følger samme prinsipper som volum oppbygningen. Utgangspunktet er byggematerialer som finnes på eksisterende bygg på øya: panelkledning, takstein og betongoverflater. Dette er tradisjonelle materialer som er lette å håndtere i lokale forhold og klima. Materialene brukes på en fornuftig måte og tilpasses byggets konsept. Der det er ønskelig med innsyn og utsyn er det brukt store glassoverflater.

Bebyggelsens plassering i landskapet er planlagt med tanke på å utnytte den attraktive beliggenheten ytterst mot sjøen. Byggets plassering vil gi best mulig utsikt mot sjøen og til fjellene på begge sider av øya. Både hovedbygningen og det lille satellitthuset er plassert med tanke på å begrense bearbeiding av terrenget rundt, slik at landskapet forblir mest mulig uendret. Et uberørt landskap er ønskelig både med tanke på opplevelse av stedet, men også med hensyn til øyas natur og topografi.

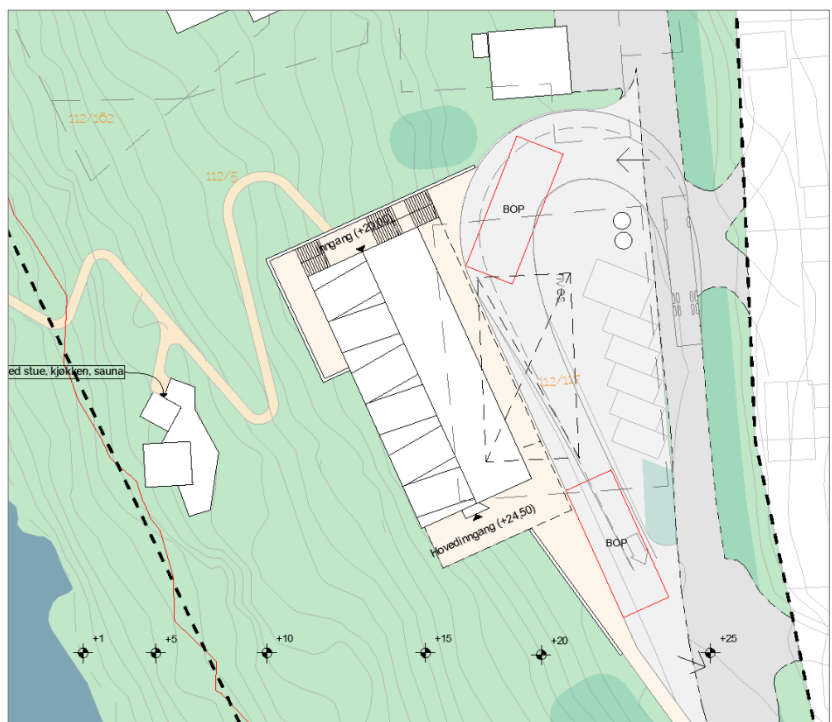
Boligfeltene reguleres med maks bebygd areal (BYA) som er videreført fra tidligere reguleringsbestemmelser. Maks BYA er 35%.

Ny bebyggelse reguleres med maks. bruksareal (BRA) for å enkelt kunne avgrense et synlig volum i landskapet. Beregning av BRA følger retningslinjer og forskrift (Grad av utnyttning).

Maks. BRA for felt NT1 er 1000 kvm, se bestemmelse under 3.2.1. Maks. BRA for felt NT2 er 100 kvm, se bestemmelsene under 3.2.2.

Innenfor gatetunet skal det etableres minimum 6 biloppstillingsplasser for bil. Av disse skal minimum én parkeringsplass legges til rette for handicap.

Logistikk for adkomst, parkering og utkjøring er planlagt med tanke på sikkerhet og håndtering av turistlogistikken. Dermed er det laget god plass på fremsiden (østsiden) av kafeen for busslogistikk og parkering. Her er det planlagt en «kiss-and-ride/sløyfelogistikk» slik at rygging eller overflødig trafikk håndteres på oversiktlig måte. Avfallshåndtering med nedgravd løsning og snødeponi er også tenkt i dette området (gatetun).



Hovedbygningen som inneholder bevertning og overnatting er tenkt til offentlig bruk, dermed er det stilt krav til universell utforming i dette prosjektet. Det er lagt til grunn TEK 17 for å oppfylle kravene for universell utforming. Det er vanskelig (ikke mulig) å oppnå universell utforming på stien ned til satellitt-huset. Dette på grunn av meget bratt terreng i skråning mot sjøen. En universell utforming av stien vil innebære betydelige terrenginngrep i et naturmiljø som vurderes som uforsvarlig. Bortsett fra badstue er alle funksjoner i satellitt-huset også å finne i hovedhuset. I tillegg er ikke badstuen tiltenkt som et hovedtilbud til publikum, og skal brukes kun i sesong og på bestilling.

Vurdering

Rådmannen mener at ønsket planendring og utbygging vil være et positivt bidrag til utviklingen på Husøy – både når det gjelder kafe- og overnattingstilbud for turistene og som et møtested for lokalbefolkningen.

Nye Skarvesteinen kafé vil være i tråd med målsetningene lagt i samfunnsdelen der det prioriteres lokal verdiskaping og et godt bomiljø i hele Senja kommune. Den positive næringsutviklingen på Husøy samt øyas meget spesielle karakter har ført til at Husøya er attraktiv som bosted, og øyas potensial som turistdestinasjon blir mer og mer tydelig.

Planforslaget er i tråd med samfunnsdelens fokusområde «Senja kommune – utviklingsmotor i nord», mål 1 økt lokal verdiskaping og flere lønnsomme bedrifter, samt regional næringsplan som har reiseliv som satsingsområde.

Senja rådhus 24.08.2021

Hogne Eidissen
rådmann