



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
96/14	Skjervøy Formannskap	13.10.2014

Opparbeidelse av lekeplass ihht. reguleringsplan Ratamajorda

Henvising til lovverk:
Plan- og bygningsloven
Reguleringsplan Ratamajorda

Vedlegg

- 1 Reguleringsplan Ratamajorda
- 2 Reguleringsbestemmelser Ratamajorda
- 3 Underskriftskampanje Ratamajorda
- 4 Ratamajorda: referat ang reguleringsendring

Teknisk sjef innstilling

Skjervøy kommune igangsetter prosessen for opparbeidelse av lekeareal og da i samsvar med reguleringsbestemmelsene i reguleringsplan Ratamajorda punkt 1.3 Lekeplass: Arealet for felles lekeplass kan opparbeides på initiativ fra Skjervøy kommune.

Subsidiert

Ihht plan- og bygningsloven § 13-1 nedlegges midlertidig bygge og delingsforbud for tiltak som omfattes av reguleringsplan Ratamajorda. Dette i påvente av omregulering av reguleringsplan Ratamajorda som skal kunne inneholde omsorgsboliger.

Saksopplysninger

Reguleringsplan Ratamajorda ble egengodkjent i Skjervøy kommune sak 15/2012 datert 13.06.12. En av grunneierne som omfattes av reguleringsplan Ratamajorda ønsker å omregulere deler av området til omsorgsboliger. Område som ønskes omregulert er definert som lekeplass og friområde. Det var den 13.05.14 møte mellom grunneier og Skjervøy kommune om muligheter for omregulering av dette område. Ihht møtereferat ble det sakt fra kommunens side at det måtte sende ut nabovarsel mm før kommunen tok stilling til spørsmålet.

Den 02.06.14 kom det skriv fra beboere tilhørende område Ratamajorda om opparbeidelse av lekeplass ihht reguleringsplan Ratamajorda. I hht reguleringsplanen m/bestemmelser er det

avsatt 2 plasser for lek: LF1 grunneier Jørn Larsen og Hanne Begitte Karlsen og LF2 grunneier Harry Steffensen.

I reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan Ratamajorda punkt 1.3 står det:
Arealet for felles lekeplass kan opparbeides på initiativ fra Skjervøy kommune.

Vurdering

Beboere tilhørende Ratamajorda har kommet med skriv om at det må opparbeides lekeareal og da ihht godkjent reguleringsplanen for dette område. Beboerne stiller seg svært kritisk til at område skal kunne brukes til omsorgsboliger. Beboerne stiller sin arbeidskraft til disposisjon i en dugnad for at lekeplassen skal bli en realitet.

Reguleringsplan Ratamajorda inneholder 2 arealer for lek dette er LF1 og LF2 på henholdsvis 1 da og 0,8 da. Ihht reguleringsbestemmelsene punkt 1.3 Lekeplass står det sitat: Arealet for felles lekeplass kan opparbeides på initiativ fra Skjervøy kommune. Sitat slutt.

Saksbehandler tolker punkt 1.3 dit hen at det er Skjervøy kommunen som beslutter om område skal brukes/opparbeides som lekeareal. Kommunen må se hele område under ett for å se/konkludere med behov for lekeareal i dette område. Utfra Saksbehandlers kjennskap til område er det et behov for lekeareal i dette område, noe som det da også er satt høyde for i reguleringsplanen.

Talsperson for barn og unge uttalte følgende i forbindelse med reguleringsarbeidet sitat: Det er ikke å anbefale at det reguleres for bolig i dette området. Det er pr i dag omtrent 20 barn og unge som benytter seg av arealet, og er en viktig samleplass for ungene i nærområdet. Området er meget bra egnet som friområde og en trygg plass å leke på.

Det er 2 private grunneiere som eier grunnene som omfatter reguleringsplan Ratamajorda. Område som defineres som LF1 eies av Jørn Larsen og Hanne Begitte Karlsen og område LF2 eies av Harry Steffensen. Finn Steffensen som for øvrig er nevø av Harry Steffensen har fremlagt dokumentasjon på at han har rettigheter ihht overføring av festeretten fra Harry Steffensen.

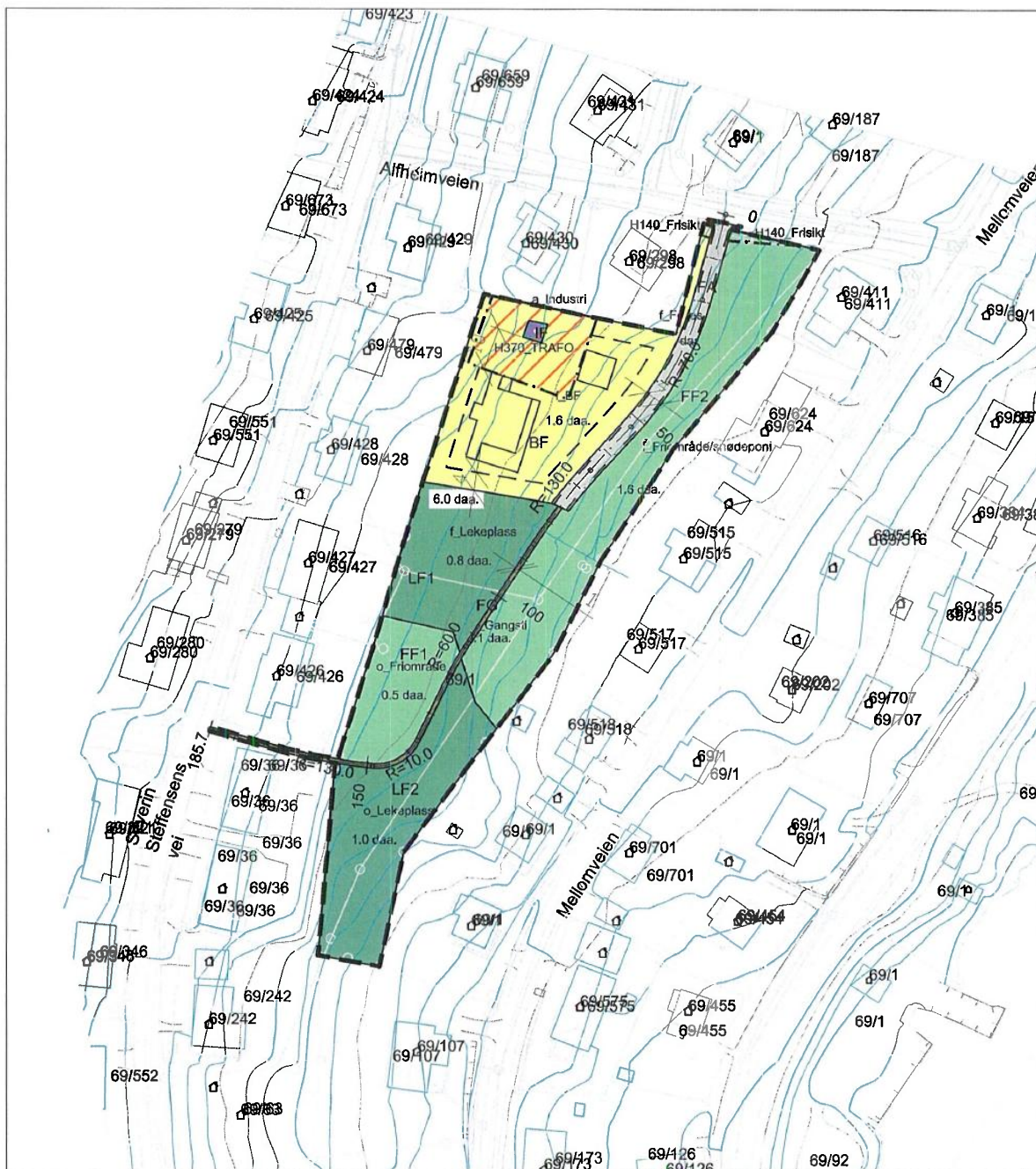
Skal det opparbeides lekeplass må det gjøres avtale med grunneier(e) om dette.

Saksbehandler kan ikke se at kommunen har ansvar for å bekoste oppføringen av lekearealet men derimot ansvar ihht reguleringsbestemmelsene punkt 1.3 om å ta initiativ til opparbeidelse av lekeplassen herunder erverv av grunn.

En av grunneierne har vært i kontakt med kommunen ang, omregulering av område og med formål omsorgsboliger. Det ble laget referat fra møte og det fremkommer momenter her som skulle belyses. Blant annet skulle naboer varsles samt noen punkt utredes. Det har så langt i prosessen ikke fremkommet opplysninger om fremdrift av disse planene.

Ønsker kommunen at det skal reguleres til omsorgsboliger i dette område må det nedlegges bygge og delingsforbud i påvente av reguleringsendringen. Dette pga at det nå ønskes igangsetting og tilrettelegging for lekeareal på samme område og da ihht gjeldende reguleringsplan for dette område.

Utfra vurderingen overfor fremlegges 2 forslag til vedtak.



Skjervøy kommune



PBL §12-5. Arealformål i reguleringsplan

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Industri
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Felles avkjøring
- Gangsti

Grønnstruktur

- Friområde

PBL §12-6. Hensynssoner i reguleringsplan

- Frisikt
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Linjesymbol

- Grense for sikringszone
- Grense for faresone
- Planens begrensning
- Formålgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane



REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR

Kartblad:

Kartproduzent:

SAKSBEHANDLING IFLG.PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKSNR.	DATO	SIGN.

1.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Offentlig ettersyn fra til

2.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Kommunestyrets vedtak:

PLANEN UTARBEIDET AV:

AR-INGÅ
RÅDG. INGENIØRER
Strandveien 72
Postboks 112
9189 Skjervøy
Tlf: 77777270
Fax: 77777279

SAKSNR.	TEGNR.	SAKSBEH.
900-11	19.05.2011	AH
900-11	05.03.2012	AH

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR RATAMAJORDET, SKJERVØY

Dato: 19.05.11
Dato for siste revisjon: 18.10.11
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:..... 13.06.12

GENERELT

Området som omfattes av reguleringsendringen er vist på reguleringskart datert 19.05.2011 og avgrenset med reguleringsgrense. Områdets størrelse er på ca 6 daa.

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1. Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- 1.2. Industri (IF)
- 1.3. Lekeplass (LF1, LF2)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1. Felles avkjørsel - veg (FA)
- 2.2. Felles gangsti - annen veggrunn, grøntareal (FG)

3. GRØNTSTRUKTUR

- 3.1 Friområde (FF1, FF2)

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6(jfr. §11-8 og 11-10) er området regulert til følgende formål:

3. HENSYNSSONER

Sikringsone

- 1.1 Sikringsone rundt transformatorstasjon - faresone, høyspenningsanlegg
- 1.2 Frisiktsone i veikryss - sikringsone

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser til arealformål og hensynssoner i reguleringsområdet.

1 FELLESBESTEMMELSER

- a) Dersom det under arbeid i området skulle komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jfr. Lov om kulturminner. Arbeidet kan først gjenopptas etter at kulturvernmyndighetene har gitt sitt samtykke.
- b) Alle opparbeidede utearealer skal gis universell utforming.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse

- a) I område BF tillates at det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Utnyttelsesgrad tillates inntil 25%-BYA.
- c) På tomten skal det kunne bygges 1 bolig med eventuell utleiedel.
- d) Største mønehøyde skal ikke være over 9 m målt over gulvnivå 1.etg.

- e) Garasje/carport skal kunne plasseres frittliggende eller bygges sammen med bolighus. Frittliggende garasje/carport skal ikke føres opp høyere enn 1 normaletasje. Gesimshøyde maks 3 meter over gulvnivå. Garasje skal maksimalt ha 50m² BYA.
- f) Boligbebyggelsen oppføres med saltak.
- g) På tomten skal det avsettes garasjeplass og biloppstillingsplass.
- h) Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende bolighus i inntil 2 etasjer inkl. sokkeletasje.
- i) Takvinkelen skal tilpasses bebyggelsen i strøket, mellom 22 og 38 grader.
- j) Kotehøyde plan 1. etasje ikke høyere enn kote 19.

1.2 Industri

- a) På areal for industri tillates installasjoner og anlegg tilknyttet transformatoriosk.

1.3 Lekeplass

- b) Arealet for felles lekeplass kan opparbeides på initiativ fra Skjervøy kommune.

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Felles avkjørsel

- a) Arealet er avsatt til felles atkomst for bolig, industri, friområde og lekeplass. Arealet skal opparbeides som vist på plankartet.

2.2 Annen veggrunn - grøntareal: Felles gangsti

- a) Arealet er avsatt til felles gangvei for alle til å gå eller sykle gjennom planområdet. Det tillates ikke motorisert ferdsel på stien. Gangstien skal etableres som vist på plankartet.

HENSYNSSONER

Sikringssone

- a) Sikringssone rundt transformatorstasjon.

Innenfor sikringsområdet rundt transformatorstasjon tillates det ikke oppføres bygg eller installasjoner for opphold.

- b) Frisiktsone i veikryss.

Innenfor frisiktsone i veikryss skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander, anlegg eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende kjørebans plan.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR

a) Private arealer og infrastruktur innenfor planområdet:

Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innenfor planområdet før:

- Løsninger for vann og avløp er godkjent av Skjervøy kommune.
- Felles avkjørsel er opparbeidet.

Skjervøy, 18.10.2011

AR-Ing AS

Berit Johannessen
S.S.vei 18
9180 Skjervøy

2. juli 2014

Skjervøy kommune
Teknisk etat
9180 Skjervøy

Etterlysning av lekeplass på «Ratamajordet»

Viser til vedtatt reguleringsplan av «Ratamajordet». I følge reguleringene er det lovet en lekeplass på området. Slik vi ser det, var dette noe som var lovet ved sikkerhet. Vi kan fortsatt ikke se at dette arbeidet er påbegynt. Vi har nå forstått det slik at det på det aktuelle området er søkt om endringer i form av bygging av omsorgsboliger. Dette stiller vi oss i nabolaget svært kritiske til. Hvor blir det av lekeplassen? - Og er det slik at en person kan få gjennomslag for upopulære forslag gang på gang? Slik vi husker det, var det kun ett bygg som skulle settes opp. Det er mange berørte småbarnsfamilier i området, og vi ønsker en redegjørelse fra kommunen snarest angående denne saken. Vi er villige til å stille vår arbeidskraft til disposisjon i en dugnad for at lekeplassen skal bli en realitet!

Mvh. Berit Johannessen
Odd-Roar Johannessen
Oskar Skjerve

Astrid Molund
Ingeborg Molund
Kare Molund
Nina Esthansen

Frank Hansen
Maria H.
Grete M. Isaksen
Gonil Thomassen

Aildar Sluphus
Maylene Isaksen
ULVARISAKSEN
Annelie Isaksen

Elling Schenness
Gonil Johannessen

Karina Isakson
Heidi Granberg

DA Birger Kjeldsberg
Thomas Diers
Stine Skallebø
Brynjar

Anna Ratama
Bjørn Johansen
Arid Andersen
Sven-Roger Mikkelsen
Karina Nilsen

Mananne Bekkmo

AMINDA
Randi Henriksen

Jenny Mathiesen
Lis Olsen
Nina Samuelson
Maks Samuelson
Andreab Samuelson
Eivabotten Larsen

Kopi. Skjervøy kommune v/Ordfører.

Mona Angell
Jostein Henningsen
Mia Henriksen
Isak Henriksen



Skjervøy kommune

Teknisk etat

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Deres ref: «REF»	Vår ref: 2011/343-38	Løpenr: 19471/2014	Arkivkode L12	Dato 13.05.2014
----------------------------	--------------------------------	------------------------------	-------------------------	---------------------------

Ratamajordet: referat ang reguleringsendring

Til stede på møtet:

AR-Ing AS		Anne Henriksen
Tiltakshaver		Jørn larsen
Skjervøy kommune	Ordfører	Torgeir Johnsen
Skjervøy kommune	Rådmann	Cissel Samuelsen
Skjervøy kommune	Fung. teknisk sjef	Kjell Ove Lehne
Skjervøy kommune	Ingeniør oppmåling	Eivin Mathiassen

Møte avstedkom etter ønske fra Skjervøy kommune for å avklare ønsker fra tiltakshaver om reguleringsendring av reguleringsplan Ratamajordet for å kunne bruke deler av arealet til å bygge utleieboliger.

Det fremkom slik forståelse/enighet på møte:

- Eiendommen som omfattes av nedre del av reguleringsplanen Ratamajordet eies av Harry Steffensen. Tiltakshaver må avklare avgrensningene/retten av denne eiendommen med hjemmelshaver, slik at eventuelle misforståelser avklares i startfasen av reguleringsendringen.
- Før kommunen legger planen frem til orientering for politisk organer, kan det være en fordel at det er sendt ut nabovarsel for å avklare eventuelle misforståelser/oppfatninger i startfasen av reguleringsarbeidet.
- I krysset Alfheimveien og mellomveien står det en eiendom som eies av Skjervøy kommune og som brukes til lekeplass/balløkke. Kommunen avklarer om denne tomten er regulert inn som lekeplass/balløkke. Planen må avklare hvem som skal "sokne" til dette arealet for å avklare behovet for arealet til lekeplass/balløkke.
- Planen/tomten(e) må avgrense TU graden, lik den som er i reguleringsplanen i dag.

- Planen må avgrense høyder med dertil etasjer.
- Ved orientering til politikerne må definisjonen av bygget(ene) avklares (eldrebolig/omsorgsbolig), antall boenheter, størrelse på bygget(ene),
- Skjervøy kommune avklarer hvor vann/kloakk kan påkobles
- Avklare hvor innkjørsel til boligen(ene) skal etableres. Skjervøy kommune mener at innkjøringen bør etableres der gangstien skal komme ihht gjeldene reguleringsplan.
- Tiltakshaver opplyser om at det ikke skal oppføres garasje i tilknytning til boligen(e), det skal lages til en fellesparkering for boligen(e)
- Tiltakshaver opplyser om at han ønsker å kjøpe tomten mellom gnr 69 bnr 298 og 411 dette for å bedre eksisterende avkjørsel til egen bolig.

Kjell Ove Lehne
Fung. teknisk sjef
Direkte innvalg: 7775521

Tilsvarende brev sendt til:

AR-Ing as	postboks 112	9189	SKJERVØY
Jørn Roar Strøm Larsen	Alfheimveien 6	9180	SKJERVØY