

Senja kommune
Postboks 602
9306 Finnsnes

Tromsø, 21.05.2024
Vår ref. 643307-01

Planinitiativ - Detaljregulering Skjåholmen i Bøvær

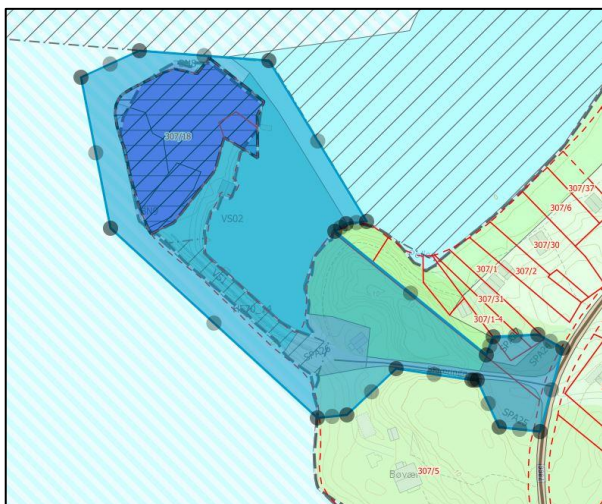
På vegne av Norrøna Adventure AS fremmer Asplan Viak AS planinitiativ for detaljregulering av Skjåholmen i Bøvær, Senja kommune. Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr.: 307/18, 307/21 og deler av 307/5 og 5530/307.

Kort presentasjon av tiltaket/planområdet

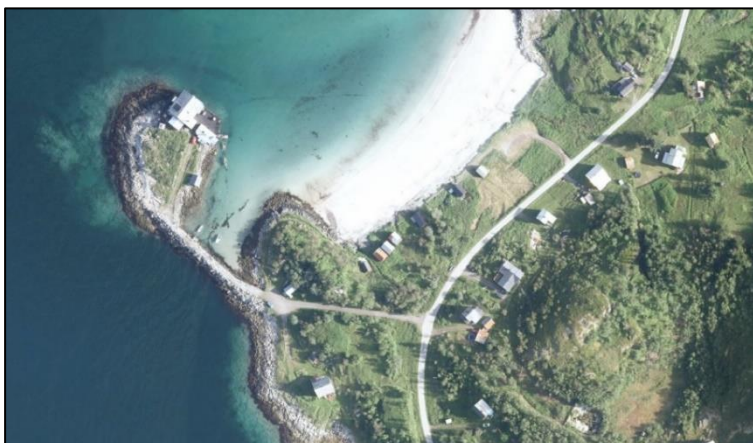
Planens hensikt

Formålet 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. Eksisterende bebyggelse er forutsatt fjernet pga. dårlig byggeteknisk tilstand.

Planområdet



Figur 1: Planomriss.



Figur 2: Flyfoto av planområdet.

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 sjøarealet rundt hele Skjåholmen.

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

Eiendomsforhold

Eiendommene gnr./bnr. 307/18, 307/21 som omfatter selve Skjåholmen er eid av tiltakshaver. Tiltakshaver har i tillegg en avtale med eier av gnr./bnr. 307/5 om bruk av deler av eiendommen som vises på illustrasjonen under. Del av gnr./bnr. 5530/307/1-4 er privat.



Figur 3: Eiendom som tiltakshaver råder over.

Dagens situasjon

Beliggenhet

Planområdet ligger i Bøvær, ytterst på nordsiden av Bergsfjorden på Senja. Planområdet ligger cirka 4 km nordøst for Skaland. Fylkesvei 7866 går forbi planområdet og har endepunkt cirka 500 meter nord. Hovedadkomst til området skjer fra hovedveien via Skjæringa, og videre krysser man en molo for å nå Skjåholmen. Båtadkomst er også mulig.



Figur 4: Planområdets beliggenhet på Senja.

Topografi og vegetasjon

Terrenget i planområdet er lett kupert. Selve holmen har en maks høyde på cirka 5,5m og er dekket av stein og gress. På andre siden av moloen har terrenget en maks høyde på cirka 12m og er hovedsakelig dekket av gress, stein og lavvokst vegetasjon. Selve Skjåholmen er preget av sprengaktivitet og har vært gravd ut.

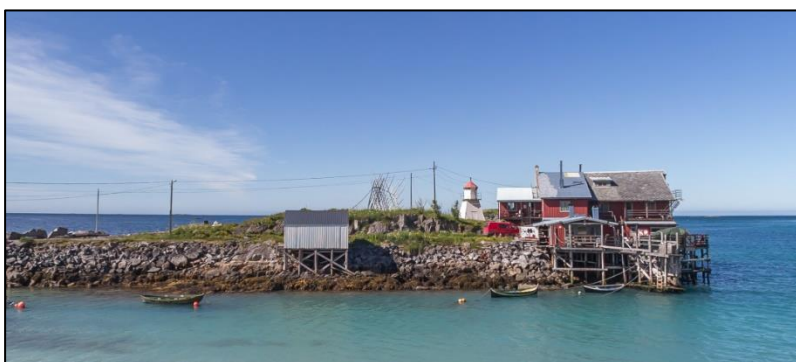


Figur 5: Sørøstlig del av planområdet sett fra Skjåholmen.

Eksisterende bebyggelse



Figur 6: Skjåholmen og Kråkeslottet sett fra parkeringen ved Bøstranda.



Figur 7: Skjåholmen med eksisterende bebyggelse.



Figur 8: Fritidsbolig med annekks på eiendom 307/5 skal ikke berøres.

På Skjåholmen ligger «Kråkeslottet», et nedlagt fiskebruk som i den siste tiden ble brukt til utleie, overnatting og som en arena for kunstutstillinger og konserter. I dag er Kråkeslottet et bygg på 700m² fordelt på tre plan tilknyttet en kai på 200m². På holmen finner man også et fyrtårn og to mindre driftsbygninger. Eksisterende bebyggelse på holmen er forutsatt fjernet pga. dårlig byggeteknisk tilstand. Tiltakshaver har fått utarbeidet egen byggeteknisk rapport.

Moloen som forbinder holmen med det øvrige området er skadet og lekker, slik at havnen er fylt opp av sand. På lavvann er det mulig å vasse over bukten.

På eiendom 307/5 ligger det en fritidsbolig med anneks sør for Skjæringa, og en «annen landbruksbygning» (antatt sjøbod) nord for Skjæringa like før moloen. Ellers i området finner man flere naust (langs sørlig delen av Bøstranda) og småbruk, mange brukt som fritidsboliger.

Historisk utvikling



Figur 9: Skjåholmen (t.v.) før moloen ble bygget¹.

Opprinnelsen¹ til fiskebruket på Skjåholmen var en rektangulær bygning uten kai satt opp rundt 1900. I løpet av de påfølgende årene ble det gjort betydelige endringer; bygningen ble utvidet i bredden, takvinkelen ble endret, og en kai ble bygd. I 1972 ble det forfalne bygget solgt, og dette markerte begynnelsen på transformasjonen til et kultur- og næringsområde. Flere utvendige oppgraderinger fulgte, inkludert nye tilbygg og konstruksjon av broer, trapper, verandaer og gangveier for å oppfylle sikkerhetskravene. En skipperstue ble også oppført, sammen med en tredje etasje som inneholder fem soverom og et atelier. Dette førte til montering av flere vinduer og to nye takløsninger. Kaien ble revet ned og gjenoppbygd, samtidig som bygningen ble utvidet i tre retninger.

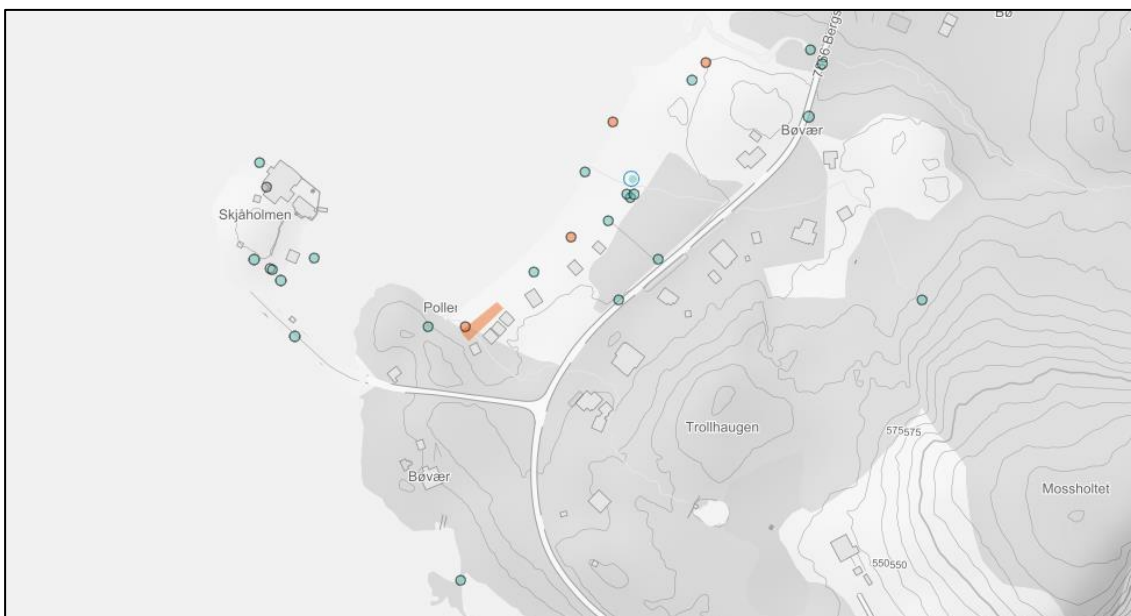
¹ Kilde: oppslag på internettet og informasjon fra lokale. Historiske bilder er mottatt fra lokale.



Figur 10: Rektangulær bygning som var utgangspunktet for Kråkeslottet i midten¹.

Naturmangfold

Registreringer i artsdatabanken:



Figur 11: Kartutsnitt som viser artdatabankenes registreringer i området.

På Skjåholmen er det registrert flere typer karplanter - Blåklokke, Geitrams, Synslekta, Amerikamjølke, samt alger - Sauetang. Det er i tillegg registrert Steinkobbe og Tobåndet vipseblomstflue - begge er rødlistearter.

På land utenfor planområdet er det registrert Tjeld.

Planlagt bebyggelse og anlegg



Figur 12: Illustrasjonsbilde av tiltaket på sommerstid.

Bebyggelse

Prinsippet for bebyggelsen er vist i Figur 13 under. Bebyggelsen tilpasses og bygges inn til terrenget.

Planlagt bebyggelse inkluderer et felles bygg med restaurant og badstue, en vinterhage, et servicebygg og cirka 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, cirka 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.



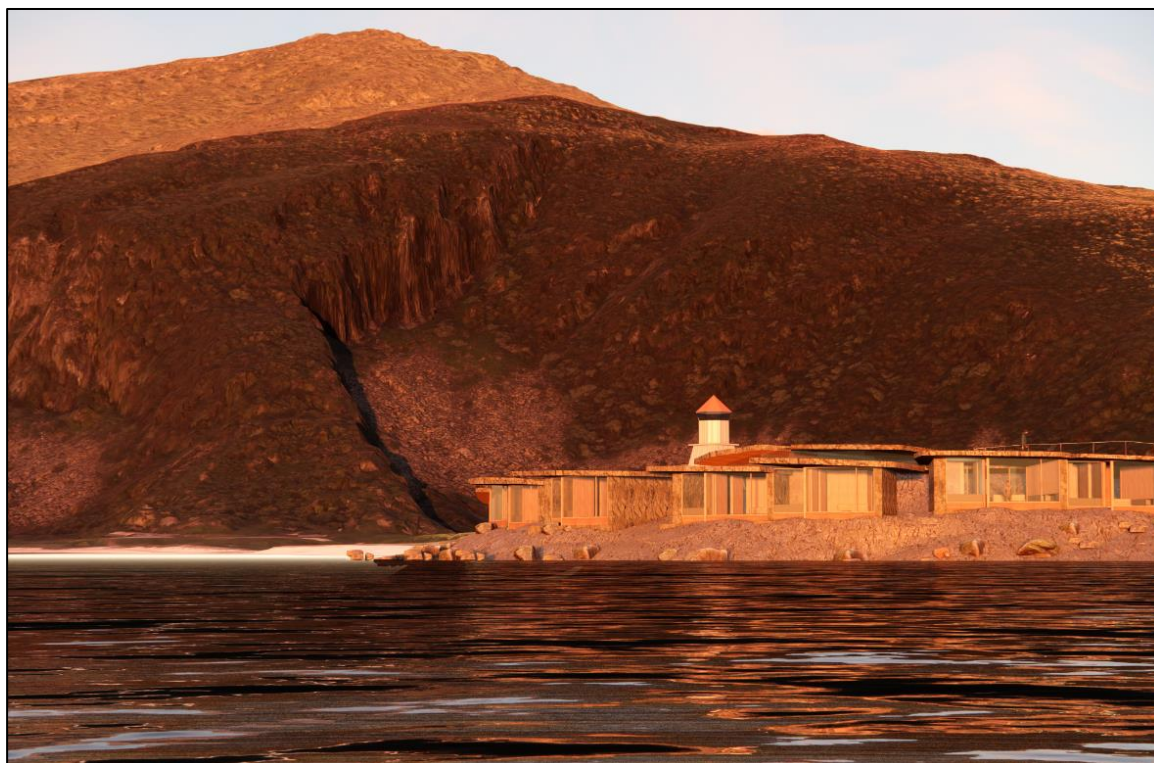
Figur 13: Situasjonsplan som viser funksjoner i planlagt bebyggelse.

Ny bebyggelse på fastlandssiden vil ikke komme i konflikt med eller blokkere den gamle veien som ligger på yttersiden av neset (stiplet sti på kartet i Figur 13).



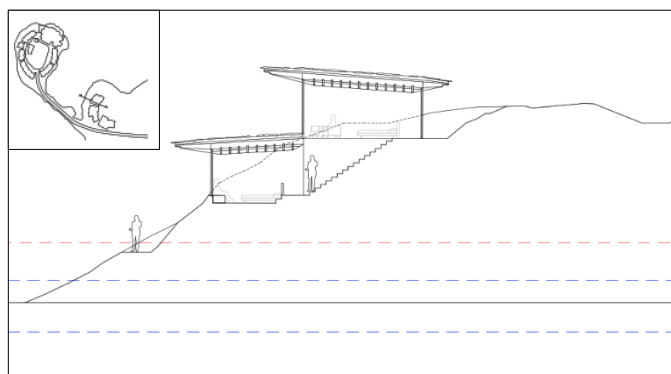
Figur 14: Gammelt bilde viser tidligere bebyggelsen langs en gammel vei på fastlandssiden av planområdet¹.

Volum og utnyttelse



Figur 15: Skjåholmen med ny bebyggelse sett fra vest. Fjellandskapet i bakgrunnen.

Det planlegges cirka 1800m² ny bebyggelse. Til tross for at et relativt stort overflateareal skal utbygges, vil en lav og terrenntilpasset utforming sikre at bebyggelsen ikke dominerer landskapet. De omkringliggende fjellene og havet vil fortsatt være de mest fremtredende elementene i landskapet. Ny bebyggelse er planlagt i 1-2 etasjer som er trappet ned i forhold til eksisterende terreng. Det av bebyggelse under kote 3,5 prosjekteres for å tåle oversvømmelse ved stormflo.



Figur 16: Snitt som viser hvordan bebyggelsen skal tilpasses terrenget.

Konklusjon

Det tilrettelegges for et stedstilpasset reiselivsprosjekt. God terrenntilpasning, lav bebyggelse og tilrettelegging for atkomst med båt sikrer at prosjektet ikke vil virke dominerende og vil begrense de trafikale konsekvenser på land.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Overordnet kvalitet

God tilpasning til landskapet og omgivelsene mht. høyder og materialbruk.

Estetisk kvalitet

Bebyggelsen er planlagt tilpasset landskapet med fokus på bruk av naturlige materialer som tre og lokalgranitt.



Figur 17: Stein på Skjåholmen (t.v.) og et eksempel av skiferstein som kan brukes (t.h.).

Energi

Det skal tilrettelegges for fornybar energi dersom det er mulig, for eksempel geotermos. Dette vil utredes nærmere i planprosessen.

Trafikksikkerhet

Det skal tilrettelegges for atkomst fortrinnsvis med båt. Det vil ellers tilrettelegges for god trafikksikkerhet rundt kjøreatkomst til området.

Støy

Det vil ikke tilrettelegges for støyende virksomhet i området.

Miljø og bærekraft

Tiltakshaver (sammen med Bellona) vil engasjere seg i restaurering av tareskogen ved fjerning av kråkeboller og innsetting av steinbit.

Vann og avløp

Det finnes ikke offentlig vann og avløp i området. Det vil bli prosjektert nytt privat anlegg i forbindelse med prosjektet.

Aktiviteter og allmenhetens tilgang

Overnattingsrommene og tilhørende fasiliteter (restaurant, uteområder, badstue m.m.) skal hovedsakelig være forbeholdt Norrøna Adventures gjester. Samtidig skal det tilrettelegges for allmenhetens tilgang til både pub og restaurant. Det er tenkt å ha åpen pub for lokale og tilreisende en kveld i uka. Restauranten blir åpen for booking også for folk som ikke overnatter på stedet. Småbåthavnen vil kunne brukes for lokale båter og vil tilrettelegges med slipp, fast brygge og flytebrygge.



Figur 18: Illustrasjonsbilde av tiltaket på vinterstid.

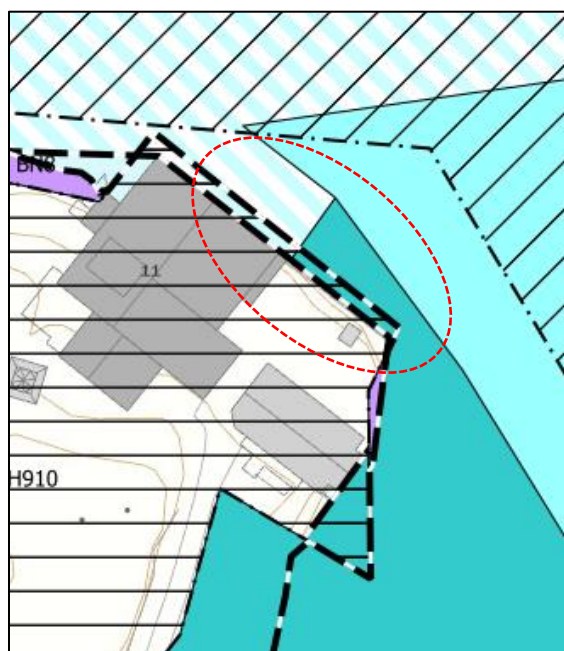
Gjeldende reguleringsplan og overordnede planer

Kommuneplan/kommunedelplan



Figur 19: Kartutsnitt viser arealavsetting for både Kommunedelplanen og Kystzoneplanen.

av holmen er avsatt til formålet «Småbåthavn», nåværende. Et lite areal på fastlandssida av moloen (SPA26) og arealet like vest for krysset mellom fv. 7866 og Skjæringa (SPA25, -25 og -27) er avsatt til parkering. Resterende areal som inngår i planområdet er avsatt til veg



Figur 20: Utsnitt fra kystzoneplanen viser sjøareal langs holmen hvor det kan evt. tillates tiltak.

Gjeldende overordnet plan for området er «Kommunedelplan for landområdene i tidligere Berg kommune», med ikrafttredelsesdato 12.11.2019.

I kommunedelplanen inngår arealet på eiendommene 307/18 og 307/21 (Skjåholmen) i hensynssone H910, «Videreføring av reg. planer». Hensynsonen er ikke fastsatt i bestemmelsene, men fremgår av plankartet.

Moloarealet og det sørøstlige delen av holmen er avsatt til formålet «Småbåthavn», nåværende. Et lite areal på fastlandssida av moloen (SPA26) og arealet like vest for krysset mellom fv. 7866 og Skjæringa (SPA25, -25 og -27) er avsatt til parkering. Resterende areal som inngår i planområdet er avsatt til veg (Skjæringa), «friområde» (nord for Skjæringa) og LNFR (sør for Skjæringa).

Kystzoneplan

Sjøarealet rundt Skjåholmen omfattes av Kystzoneplanen for Senja kommune («Kommuneplanens arealdel for kystområdene (Kystzoneplan) Senja kommune», ikrafttredelsesdato 11.03.2021). Havnebassengarealet som er avgrenset av holmen i vest, moloen i sør, og landarealet i øst, er avsatt til arealformålet «småbåthavn». Et bånd med sjøareal som strekker seg cirka 100m ut fra land, fra nordøst for Skjåholmen i sør og til Laukvika i nord er avsatt til formålet «friluftsområde». Resterende sjøareal rundt

holmen og sørvest for moloen er avsatt til «kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner».

Like nord for holmen (utenfor planområdet) er arealet omfattet av hensynssonen «H530-03 Hensyn friluftsliv».

Bestemmelsene for kystzoneplanen fastsetter at i friluftsområder tillates det ingen tiltak og inngrep jf. PBL § 11-11, pkt. 3 som kan forringe områdets eksisterende tilstand og verdi.

Friluftsområdet ligger ikke direkte ved Skjåholmen. I stedet er det et lite område mellom holmen og friluftsområdet (vist i Figur 20) som er avsatt til småbåthavnformål og «kombinerte formål», der tiltak kan tillates.

Reguleringsplan



Figur 21: Kartutsnitt som viser gjeldende reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplan for området er planID 07201601, «Detaljregulering for Kråkeslottet på Skjåholmen i Bøvær nord for Skaland» med ikrafttredelsesdato 21.04.2016.

Reguleringsplanområdet omfatter eiendommene 307/18 og 307/21 på Skjåholmen. Hele arealet er regulert til næringsformål, med formålsområdene BN1-3, og hensynszone H570 for bevaring av kulturmiljø. Formålet med gjeldende regulering var å tilrettelegge for bygging av mindre utleieenheter ved siden av Kråkeslottet, for å «styrke

kulturvirksomheten, styrke økonomien i utleievirksomheten og kvalitetssikre drifta» (Planbeskrivelse for «Detaljregulering for gnr. 7, bnr. 18 og 21 i Berg kommune, 2015). Reguleringsplanen ble vedtatt i 2016 men ingen utleieenheter har blitt bygget.

Følgende bestemmelser for gjeldende reguleringsplanen fremheves:

1.11 Materialbruk og estetikk

Bygningenes materialvalg skal være dempet i forhold til nær- og fjernvirkning. Fargevalg skal ta utgangspunkt i omgivelsene på stedet. Det eksisterende bygningsmiljøet er preget av utbygging over tid, og nye bygninger kan formmessig utgjøre en kontrast til disse. Bygninger tilpasses terrenget.

2.1 H570 Bevaring kulturmiljø

Det eksisterende kulturmiljøet på Skjåholmen er preget av nennsom utbygging over tid, med et mangfold 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.

Planforslagets forhold til overordene planer

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.

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

Planens forhold til regionale/statlige føringer

Regionale føringer

I det videre planarbeidet blir planens forhold til regionale føringer vurdert og beskrevet, med spesielt fokus på følgende dokumenter og temaer:

- Fylkesplan for Troms:
 - By- og stedsutvikling
 - Naturressurser
 - Kulturminner og landskap
 - Næringsutvikling,
 - Kystsonen
 - Klima og klimatilpasning

Statlige føringer

I det videre planarbeidet blir planens forhold til statlige føringer vurdert og beskrevet, med spesielt fokus på følgende dokumenter og temaer:

- Miljø/FNs bærekraftsmål

- Attraktiv by- og stedsutvikling
- Samordnet transport- og arealplanlegging
- Trafikksikkerhet
- Universell utforming

Samfunnssikkerhet

Det vil utarbeides egen risiko- og sårbarhetsanalyse som del av planforslaget.

Aktuelle tema som vurderes nærmere:

- Klimatilpasning/ havnivåstigning
- Vind og bølgepåvirkning
- Områdestabilitet

Planprosess

Varsling og medvirkning

Oppstart av planarbeid vil kunngjøres i henhold til plan- og bygningsloven i forbindelse med oppstart og planforslaget senere sendes på høring/ offentlig ettersyn. Møte med aktuelle myndigheter og interessenter underveis. Prosess utover det avklares med Senja kommune i oppstartsmøte.

Tiltaket er presentert for naboene på et eget møte før formell oppstart av planarbeidet.

Berørte offentlige og andre interessenter:

- Senja kommune
- Statsforvalteren i Troms og Finnmark
- Troms fylkeskommune
- NVE region nord
- Sametinget
- Statens Vegvesen
- Barnerepresentant i plansaker
- Telenor
- Naboer

Konsekvensutredning

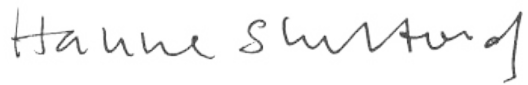
Planen kan utløse krav til konsekvensutredning iht. forskriften:

§6	<p>Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding</p> <p>«Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:</p> <p>b. reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen».</p>
Vurdering	Det aktuelle tiltaket inngår ikke i vedlegg 1. §6 er derfor ikke aktuell.
§8	<p>Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn:</p> <p>«Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:</p> <p>a. reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen».</p>
Vurdering	<p>Tiltaket inngår i følgende punkt i vedlegg 2, og § 8 er derfor aktuelt.</p> <p>12. c) «Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging».</p> <p>Tiltaket må derfor vurderes etter § 10, «Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn». Punkt b ansees som relevant:</p> <p>b. truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv</p>

Konklusjon

Det kan være krav om konsekvensutredning. Dette avklares nærmere med kommunen i oppstartsmøte.

Med vennlig hilsen
Asplan Viak AS



Hanne Skeltved
Gruppeleder Plan og Analyse

Telefon +47 46445370
E-post hanne.skeltved@asplanviak.no

Vedlegg:

- Prosjektpresentasjon Dorte Mandrup AS