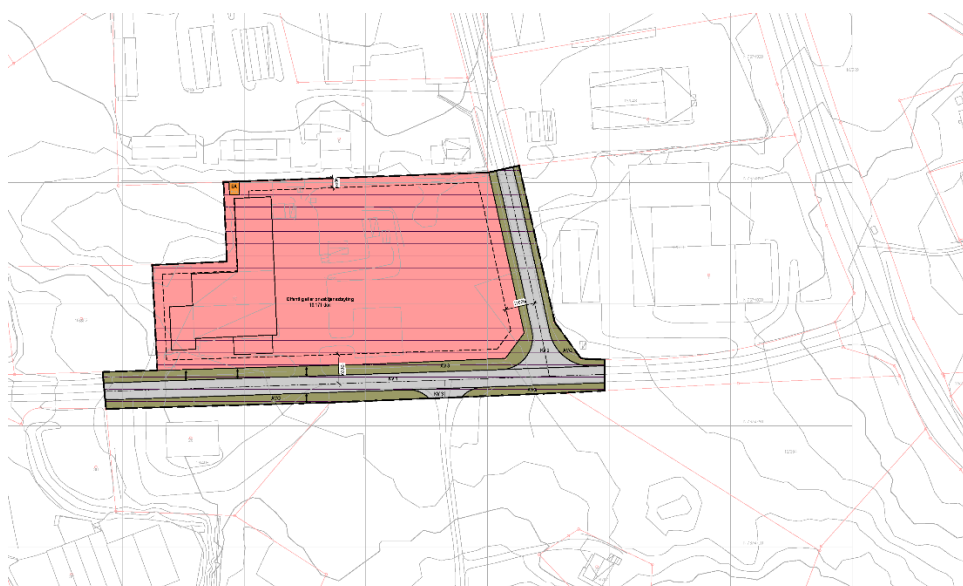


Endring for del av Reguleringsplan for Øyjordneset syd og Øyjordneset nord, Sørreisa kommune – Plan ID 5526– 2024001

Planbeskrivelse

Utarbeidet av Arkitekt Kjersti Jenssen AS, 22.01.2024



1. Bakgrunn

Hensikten med planendringen

Sørreisa kommune skal utvide eksisterende brannstasjon som ligger innenfor Reguleringsplan for Øyjordneset syd og Øyjordneset nord. Formålet innenfor planområdet er *Industri*, og dette skal endres til *Offentlig eller privat tjenesteyting*.

Forslagsstiller, eierforhold /formål og

plankonsulent Forslagsstiller er Sørreisa kommune.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Gårds- og bruks nr.	Hjemmelshaver	Dagens formål	Nytt formål
16/431	Sørreisa kommune	Industri	Offentlig eller privat tjenesteyting
16/269	Sørreisa kommune	Kjøreveg og Bankett	Kjøreveg og Annen veggrunn, grøntareal
16/501	Ingen registrert hjemmelshaver	Industri	Energinet

Plankonsulenter er Arkitekt Kjersti Jenssen AS, Alapmoveien 583, 9934 Øverbygd, kjersti@kjerark.no

2. Planprosessen

Planendringen ønskes i forbindelse med at brannstasjonen skal utvides, og slik unngå en søknad om dispensasjon fra en eldre plan vedtatt i 1982. Kommunen ønsker på sikt å digitalisere hele reguleringsplanen, og eventuelt gjøre mindre endringer. Imidlertid vil dette utsette igangsetting av byggetiltaket for brannstasjonen, et prosjekt som skal rette opp pålagte krav fra Arbeidstilsynet, og som har vært forskjøvet i flere år. Planendringene begrenses derfor til tomten med brannstasjonen.

Planendringen vil ikke føre til endring i dagens bruk, og den får ingen konsekvenser for tilliggende eiendommer/ byggeformål. Endringen går heller ikke ut over intensjonene i planen ellers, og påvirker ikke en videre gjennomføring av denne. Endringen utløser heller ingen konflikter da virksomheten innenfor planområdet fortsetter som før.

Med bakgrunn i dette, anses endringen av formål å være en mindre endring i henhold til plan- og bygningsloven §12–14, andre ledd, og planprosessen er derfor forenklet.

3. Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer:

- Kommuneplanens arealdel

Tilgrensende planer:

- Reguleringsplan Nordgård Boligfelt

4. Planområde, størrelse og avgrensning

Planområdet er på 14,4daa. Det avgrenses av tomtegrense i nord og vest, og tar med seg deler av Øyjordnesveien, Øyjordveien og Industriveien. En liten tomt med en trafo på nordsiden av kommunens bygg inngår også i planområdet.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er brukt av flere virksomheter. I tillegg til brannstasjon, er det også lagring og garasje for teknisk drift samt to mindre brakker som benyttes av Røde kors og orienteringsklubben i Sørreisa. En trafokiosk ligger på egen tomt bak hovedbygningen i nord.



Innenfor planområdet ligger det en helikopterlandingsplass. Landingsplassen brukes av Luftambulansetjenesten og til tider Forsvaret. Den ble etablert rundt 2007 da ambulansetjenesten hadde en ambulans stasjonert i Sørreisa. Ambulansetjenesten er senere sentralisert til Finnsnes, men helikopterlandingsplassen er fremdeles en predefinert landingsplass for Luftambulansetjenesten. Samlokalisering med brannstasjonen anses som en stor fordel, og plasseringen på Øyjordneset er god både med tanke på støy og tilgjengelighet.



Helikopterplassen ligger til høyre for adkomsten



Adkomsten til brannstasjonen, lager/garasjer og kontorfløy.



Adkomst til baksiden av bygningen med ekstra parkeringsplasser og adkomst inn til tilfluktsrom.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke automatisk fredete kulturminner registrert innenfor planområdet.

Naturmiljø, biologisk mangfold og vegetasjon

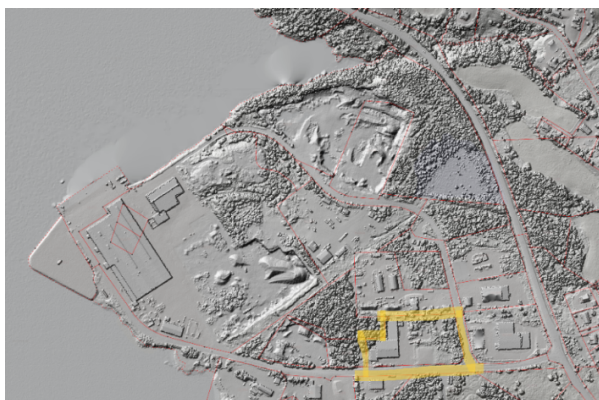
Det er ikke registrert spesielle naturverdier eller arter i Miljødirektoratets Miljøatlas. Området i nord av gjeldende reguleringsplan har vært bebygd og brukt siden industriområde ble anlagt på begynnelsen av 1970-tallet. Det er flere masseuttak innenfor denne delen av reguleringsplanen som er avsluttet/i avslutningsfasen. Skogholtene som står igjen i området ligger i hovedsak innenfor FI - *Felles Industriområde*. Dette er grøntområder med bestemmelser om bevaring av eksisterende skog (FI3-7), og med bestemmelser om nyplanting (FI8-9). Bakgrunnen er at de fungerer både som buffere mellom byggeområdene og demper fjernvirkningen av utbyggingen på selve Øyjordneset.

Rekreasjonsverdier

Selve planområdet har ikke rekreasjonsverdier, men vest for planområdet ligger et av FI områdene som er koblet opp mot de grønne strekkene i reguleringsplanen.

Topografi og landskap

Planområdet er tilnærmet flatt med ett lavere parti i sørvest. På kartillustrasjonen under sees tydelig de skogkledde delene av Øyjordneset sammen med områder hvor det er/ har vært masseuttak.



Planområdet merket med gult

Trafikkforhold

Planområdet ligger i vinkelen mellom Øyjordnesveien og Industriveien. Øyjordnesveien er hovedadkomst inn i området, og trafikken fordeler seg i hovedsak mellom disse to veiene. Det er ikke fortau langs veiene på Øyjordneset da området er et industriområde med få fotgjengere.

Øyjordveien, som vises som en avkjørsel sørover fra Øyjordnesveien, leder til et gårdsbruk og en enebolig samtidig som den også er en gjennomgangsveg til boligfeltet i sørenden av reguleringsplanen.

Teknisk infrastruktur

Traseer for strøm, vann og avløp ligger i vegnettet.

Grunnforhold

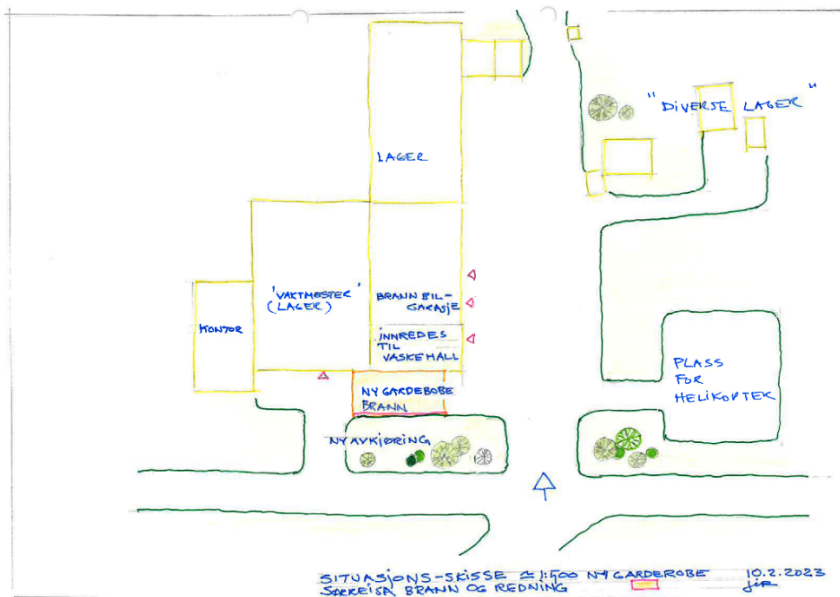
Planområdet ligger under marin grense med hav og fjordavsetning. Planområdet har enkelte steder fjell i dagen. Det er utarbeidet en egen rapport i området datert 07.12.23, men dette område ligger lenger ned mot havet, langs Øyjordnesveien.

Flom

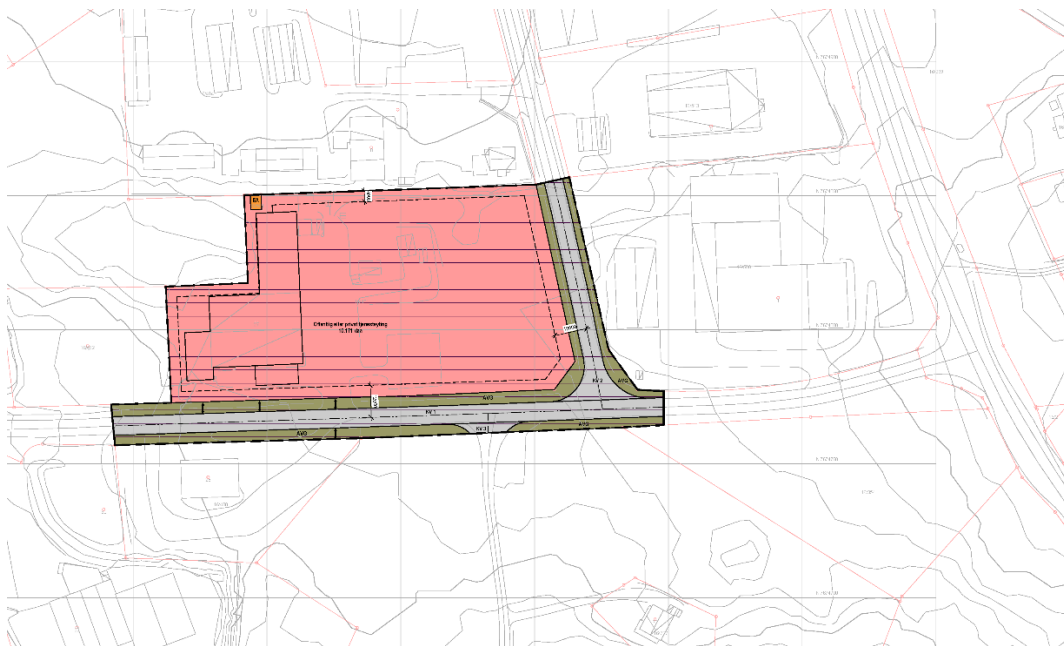
Planområdet er ikke flomutsatt da kotehøyden er 16,5 meter over havet.

6. Beskrivelse av planforslaget

Utbyggingen av brannstasjonen er bakgrunn for planendringen. Tilbygget vil komme foran deler av hovedbygningen, og det må etableres en ny adkomst til kontorfløy og lager for vaktmester.



Skisse som viser situasjonen innenfor planområdet. Eksisterende adkomst i vestre del av tomten er ikke avmerket.



Planområdet med tilgrensende veier og trafokisok åpne i nordvestre hjørne. Eksisterende bygninger og planlagt tilbygg er lagt inn i plankartet.

Helikopterlandingsplassen er ikke lagt inn med eget formål da det kun er en predefinert landingsplass som brukes av Luftambulansetjenesten og ved enkelte tilfeller, Forsvaret. Formålene rundt er industri, og avstanden til nærmeste bolig er 125 meter. Nærmeste boligfelt ligger med en avstand på mer enn 260 meter. Landingsplassen er unntatt konsesjon i henhold til Forskrift om konsesjon for landingsplasser §4 (1) a. da bruken ligger langt under 12 flybevegelser pr. uke som krever konsesjon. Plassen er opparbeidet med fast dekke som øvrig kjøreareal innenfor planområdet, og brøytes gjennom vinteren. Bruken påvirkes ikke av det planlagt tilbygget, og er heller ikke i konflikt med endring av formålet.

7. Virkning av planforslaget

Visuelt

Tilbygget med garderoberne blir trukket litt inn fra hjørnet slik at bygningsformen brytes noe opp. Den vil også bidra til å avgrense inngang til kontorfløy.

Støy

Ingen endring.

Trafikkforhold

Trafikksituasjonen vil endre seg ved at det etableres en ny adkomst. Denne adkomsten vil bidra til å skille bedre mellom kontorfløy og den grovere delen av området, der vedlikehold og utrykning foregår. Den nye adkomsten vil få noe stigning fra Øyjordnesveien.

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense med mulighet for marin leire, men det er flere områder med fjell i dagen innenfor området. Før oppstart av utbyggingen vil det bli prøvegravd, og det antas å være steinfylling på hele byggeområdet.

Universell utforming

Planområdet er tilnærmet helt flatt, og det kreves ingen spesiell planlegging med tanke på framkommelighet foruten ved ny adkomst fra Øyjordnesveien. På gjennomføringsnivå vil universell utforming ivaretas gjennom søknad om tiltak.

Utnyttelsesgrad

Planområdet har i gjeldende reguleringsplan en utnyttelsesgrad med betegnelsen $U=0,20$. Denne utnyttelsesgraden er lav med tanke på at kjøre- og manøvreringsareal inngår i beregningen. I tillegg er det ønskelig at allerede opparbeidede områder utnyttes bedre. Utnyttelsesgraden endres til 70%BYA.

8. Innspill og vurdering av disse

Her fylles det på etter høring

9. Risikovurdering

Der tema ligger inne i Miljødirektoratets miljøatlas, er dette brukt som grunnlag.

Tema	Kontrollert	Merknad
Naturgitte forhold:		
Skredfare (stein, jord, leire og snø)	UN	Mulig marin leire, prøvegraving på tomt før oppstart.
Flom	IA	Ikke aktuelt
Tidevann	IA	Ikke aktuelt
Radon	UN	Ivaretas gjennom TEK 17 ved søknad om tiltak.
Værforhold (lokale fenomener)	OK	Ingen spesielle lokale fenomen

Infrastruktur:		
Kraftlinjer og transformatorer (nærhet til elektromagnetiske felt)	OK	Nærmeste kraftlinje ligger 110 meter fra planområdet. Trafo i nordenden av planområdet.
Trafikk	OK	Ikke fortau langs kjøreveiene, lite brukt av fotgjengere. Helikopterlandingsplass.
Industri og næringsliv nærmiljøet/næringskonflikter (farlig industri, eksplosiver, fryserier, olje, bensinstasjoner, propan og gass, syrer og avfallsdeponier/ fyllplasser)	OK	Det etableres oljeutskiller i vaskehall for brannstasjonen. Ellers ingen andre farlige kilder.
Byggegrunn/sigevann (forurenset grunn og	IA	Ikke aktuelt

sjøsedimenter)		
Prosjektgitte forhold:		
Utbyggingsrekkefølge	IA	Ikke aktuelt
Friområder og lekeområders plassering i forhold til mulig fare (sjø, elver, trafikk og kraftlinjer/transformatorer)	IA	Ikke aktuelt
Adgang til kollektivtrafikk	OK	Nærhet til hovedveg Sørreisa – Finnfjordbotn
Uønskede snarveier	IA	Ikke aktuelt
Reguleringsbestemmelser	OK	
Tilrettelegging for nødetaer, brannforsyning	OK	
Drikkevannsforsyning og plassering i forhold til mulig fare	IA	Ikke aktuelt
Skjæringer og fyllinger, høyder og terrengvinkler, autovern og gjerder	IA	Ikke aktuelt

10. Vedlegg

- Gjeldende plankart for Øyjordneset syd og Øyjordneset nord stadfestet 29.05.82
- Gjeldende planbestemmelser for Øyjordneset syd og Øyjordneset nord stadfestet 29.05.82