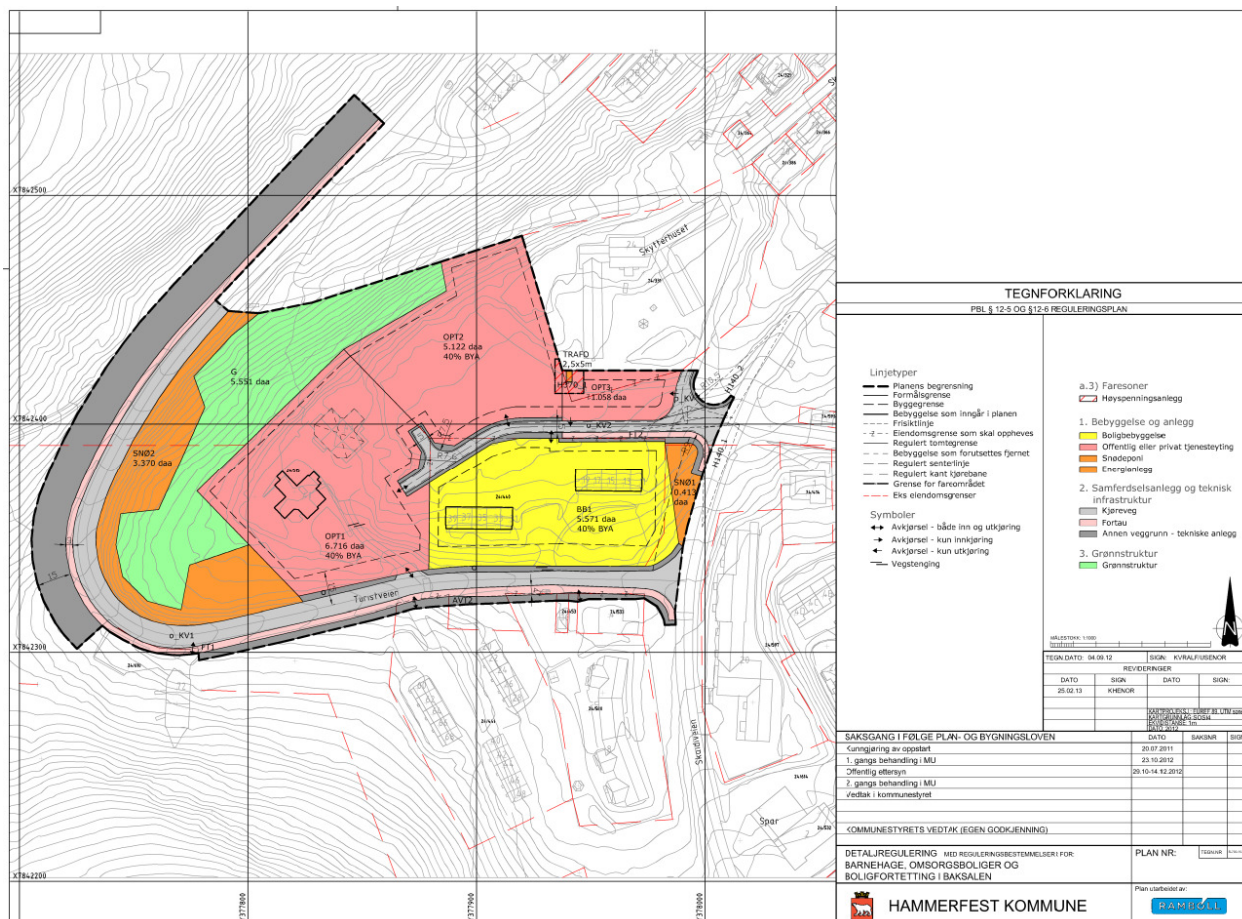


PLANBESKRIVELSE

Planens navn	Detaljplan for barnehage, omsorgsboliger og boligfortetting i Baksalen	
Arkivsak		
Arkivkode		
Vedtatt		
Forslag ved		Offentlig ettersyn.
	X	Sluttbehandling. Utkast pr 13-02-25





Innholdsfortegnelse

1. BAKGRUNNEN FOR REGULERINGSPLANEN	4
1.1 Om forslagsstiller.....	4
1.2 Kort om bakgrunnen for planforslaget	4
1.3 Mål for planarbeidet	4
1.4 Planområdets beliggenhet	5
1.5 Behov for oppheving av planer.....	5
1.6 Vurdering av kravet til konsekvensutredning	5
1.7 Relevante rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser	5
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	6
2.1 Planstatus og pågående planarbeid.....	6
2.2 Eiendomsforhold.....	8
2.3 Tilstand og bruk	9
2.4 Geoteknisk vurdering.....	11
3. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	12
3.1 Om planprosessen.....	12
3.2 Innspill ved varsel om oppstart	12
4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	15
4.1 Plankart.....	15
4.2 Illustrasjonsplan	15
4.3 Forenklet skisseprosjekt.....	16
4.4 Arealformålene i planen.....	17
4.5 Beskrivelse av konkrete planløsninger	17
4.6 Begrunnelse for valgte løsninger	21
4.7 Gjennomføring.....	23



5.	KONSEKVENSER/VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET.....	25
5.1	Vurdering i hht forskrift om konsekvensutredninger	25
5.2	Virkninger av planforslaget.....	25
6.	RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE.....	29
6.1	Metode	29
6.2	Kartlegging av risiko	30
6.3	Analyse av aktuelle hendelser	31
6.4	Vurdering av risiko	34
6.5	Konklusjon	34
Vedlegg 1: Vurdering av KU-krav		35
Vedlegg 2: Geoteknisk vurdering		36
Vedlegg 3: Forenklet skisseprosjekt.....		37



1. BAKGRUNNEN FOR REGULERINGSPLANEN

1.1 Om forslagsstiller

Tiltakshaver: Hammerfest kommune, Planavdelingen.

Konsulent: Planfaglig bistand:
Rambøll Norge, Avd Alta.
Arkitekturfaglig bistand:
Haldde Arkitekter.

1.2 Kort om bakgrunnen for planforslaget

På grunn av befolkningsvekst er det nødvendig å etablere flere barnehager i Hammerfest. For å løse dette behovet skal det satses både på utvidelse av eksisterende barnehager, samt etablering av nye. Kommunen har besluttet å bygge ny barnehage på kommunens eget areal gnr 24 bnr 2 i Baksalen. I tillegg planlegger kommunen å rive eksisterende omsorgsbolig på gnr 24 bnr 515 og bygge ny på samme eiendom.

Området er pr i dag avsatt til bolig og friområde i kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord. Da tiltaket er i strid med denne planstatusen, er det nødvendig å utarbeide reguleringsplan før det kan realiseres.

1.3 Mål for planarbeidet

Det er en målsetting at reguleringsplanen skal legge til rette for følgende:

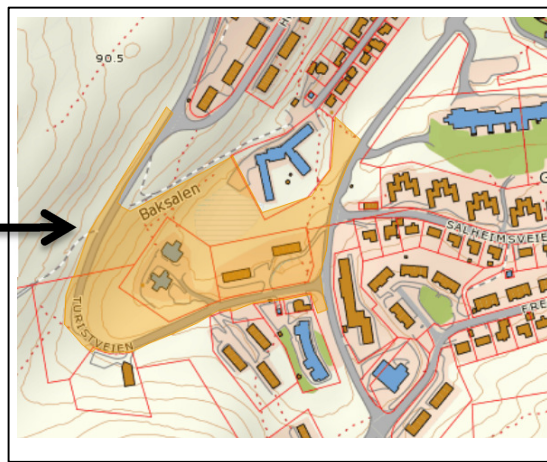
- **Lokalisering av barnehage:** Tilrettelegge for plassering av ny barnehage med inntil seks avdelinger, samt ta stilling til hva som er det mest optimale plassering på tomte i forhold til lokalklima og kvalitet på utearealene.
- **Lokalisering av omsorgsbolig:** Det er behov for ny omsorgsbolig med seks boenheter til erstatning for den eksisterende – som skal rives.
- **Adkomst og parkering:** Reguleringsplanen skal i størst mulig grad bidra til samordning av adkomster i området – for effektiv arealbruk og bedre trafiksikkerhet. Blå skal det tilrettelegges for bedre adkomst til omsorgsboligen enn tilfellet er i dag. Nødvendig parkering skal sikres.
- **Fortetting:** Det skal også legges til rette for boligfortetting på eiendommen 24/440 (Skaidiveien borettslag), uten at dette utløser krav om egen reguleringsplan.
- **Håndtering av snø:** Behovet for snøtipper langs Turistveien skal sikres i planforslaget.
- **Uteområder:** Mye av planområdet er preget av myr og skrånende terreng. Planen må bidra til tilstrekkelige og hensiktsmessige utomhusarealer.
- **Trafikk:** Behov for fortau langs Turistveien/Skaidiveien, og trafiksikker kryssing av Skaidiveien skal vurderes. Trafikkstøy i området må vurderes.
- **Klima.** Det skal tas hensyn til lokalklima når det gjelder plassering av bygg og opparbeiding av uteområder. Vindretning, snødrift og sol/skygge er tema som skal legges føringer for planen.

1.4 Planområdets beliggenhet

Planområdet ligger i Baksalen, 2 km og 3-4 min kjøretid med bil fra Hammerfest sentrum.



Oversiktskart. Kilde: www.statkart.no



Planomr. med orange skravur. Kilde: www.norgeskart.n



Flyfoto. Kilde: www.statkart.no



Foto over planområdet. Posisjon: Gammelveien x Turistveien

1.5 Behov for oppheving av planer

Planforslaget er i strid med arealbruken i følgende planer - som gjelder i og i tilknytning til planområdet (opplistet etter vedtaksdato):

1. Reguleringsplan for kommunale boliger i Turistveien, vedtatt 21.06.07
2. Kommunedelplan for Hammerfest, vedtatt 27.06.97
3. Reguleringsplan for boligfelt i Baksalen, nordvest for Skytterveien/Skiveien – Hammerfest kommune, stadfestet 10.05.72

Kommunedelplanen er under revidering, og her vil det bli gjort nødvendige oppdateringer etter at denne reguleringsplanen evt blir vedtatt. De delene av reguleringsplanene som kommer innenfor planområdet forutsettes opphevet. Se nærmere redegjørelser i kapittel 2.1.

1.6 Vurdering av kravet til konsekvensutredning

Planarbeidet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger, og konklusjonen er at krav til KU ikke utløses, jf vurdering i planbeskrivelsens vedlegg 1.

1.7 Relevante rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser

Følgende rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser/veiledere er relevante for planarbeidet:

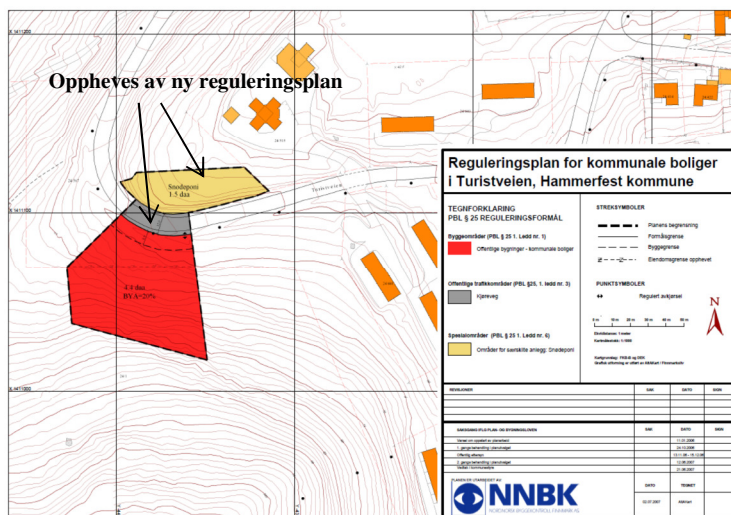
- RPR for Barn og unges interesser i planleggingen
- T1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

2.1 Planstatus og pågående planarbeid

Reguleringsplan for kommunale boliger i Turistveien

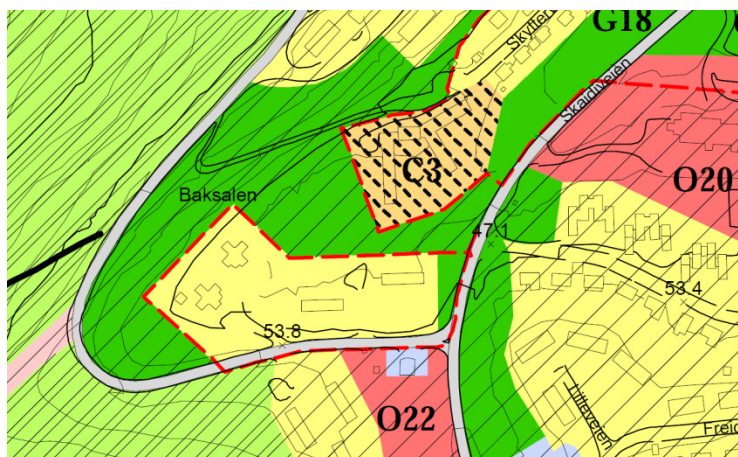
Denne planen ble vedtatt 21.06.2007, og strekker seg ut på begge sider av Turistveien. Planen legger til rette for etablering av ettervernsboliger m/tilhørende anlegg, samt snødeponi øst for Turistveien. De delene av planen som omfatter Turistveien og snødeponiet forutsettes opphevet og erstattet av den nye reguleringsplanen.



Kartutsnitt fra Reguleringsplan for kommunale boliger i Turistveien (1997)

Kommunedelplan for Hammerfest

Det er kommunedelplan for Hammerfest som i all hovedsak definerer planstatus i området, og denne planen ble vedtatt 27.06.1997. I delplanen er området avsatt til boligformål (gult) og friområde (grønt). Skytterhuset (merket C3) er avsatt til Campingplass/ turistanlegg.



Kartutsnitt fra Kommunedelplan for Hammerfest (1997)

Reguleringsplan for boligfelt i Baksalen, nordvest for Skytterveien/Skiveien – Hammerfest kommune

I denne reguleringsplanen, som ble stadfestet av Miljøverndepartementet 10.05.1972, er planområdet øst for Turistveien regulert til friområde. Kommunedelplanen og senere reguleringsplan for kommunale boliger overstyrer imidlertid denne planens juridiske status. Planen vil vurderes opphevet gjennom rulling av kommunedelplanen



Kartutsnitt fra Reguleringsplan for boligfelt i Baksalen (1972)

Detaljregulering, Skytterhuset

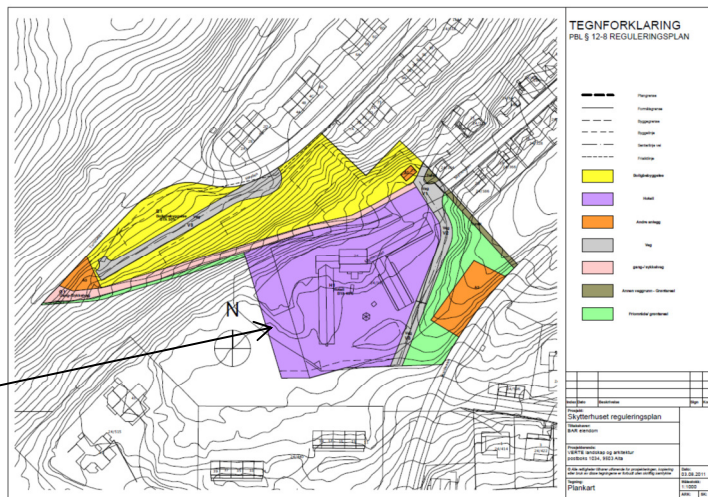
Det pågår privat regulering på planområdet nabo- eiendommer i nord, herunder gnr 24 bnr 331; Skytterhuset, (hvor det drives overnattings- bedrift). Denne reguleringens hensikt er å legge til rette for hotell og boliger med tilhørende anlegg. Se planskisse til venstre.

Planen forutsetter erverv av tilleggsareal fra kommunens eiendom gnr 24 bnr 2.

Pr i dag har Skytterhuset/Bar eiendom en midlertidig tillatelse fra kommunen til lokalisering av brakkerigg på dette tilleggsarealet. Brakkeriggen benyttes i forbindelse med hotellvirksomheten.

Kommunen ønsker imidlertid ikke å avhende dette arealet, siden det er nødvendig å la dette inngå i barnehagetomta for å få tilstrekkelig uteareal til en seks avdelings barnehage.

Dette har bidratt til å sette denne reguleringsplanen i bero inntil videre.



Utsnitt fra pågående reguleringsarbeid i tilknytning til Skytterhuset



Del av midlertidig brakkerigg øst for Skytterhuset. Arealet denne står på vil inngå i barnehagens uteområde.

2.2 Eiendomsforhold

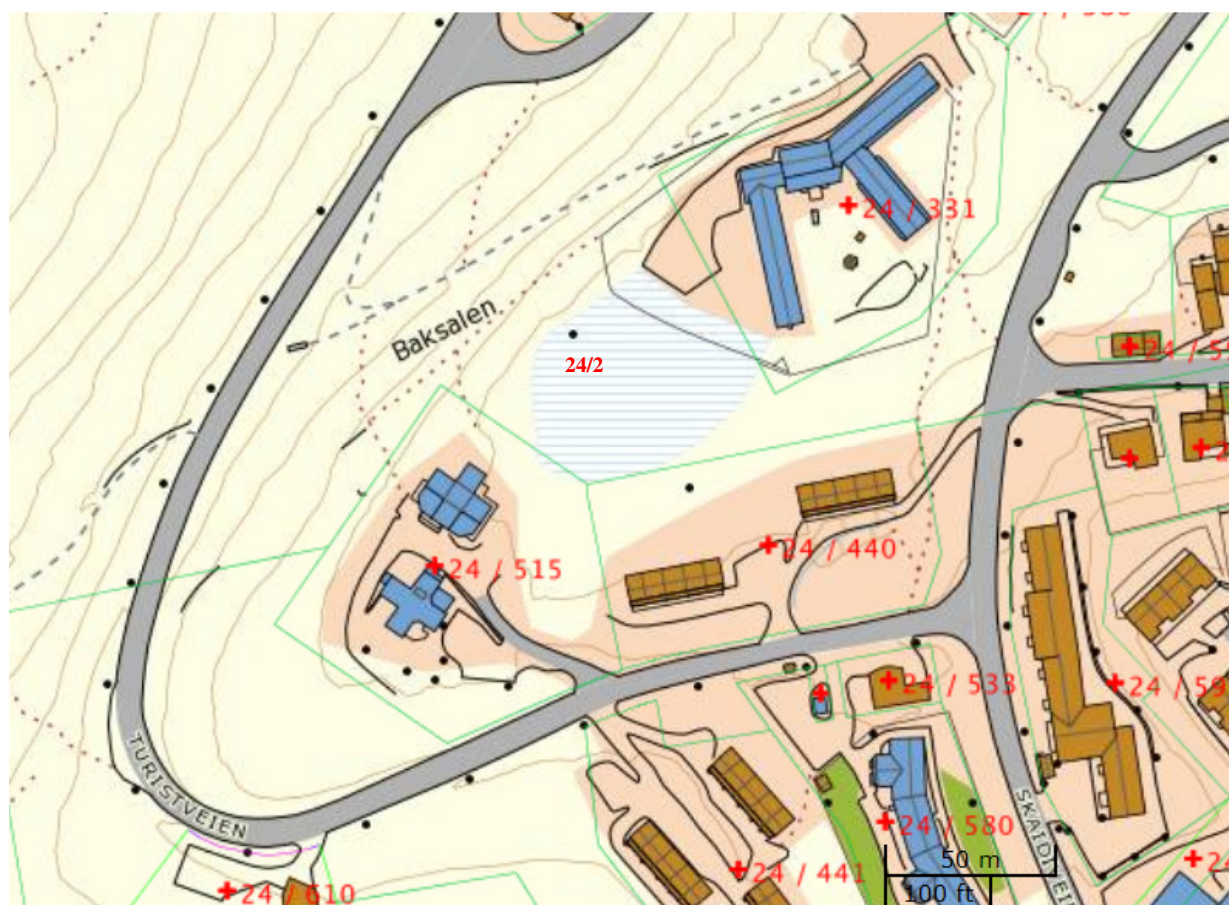
Følgende eiendommer inngår helt eller delvis i planområdet:

Gnr/bnr	Hjemmelshaver	Adresse	Merknad
24/2 og 24/515	Hammerfest kommune	Pb 1224, 9616 Hammerfest	Eiendommene skal bebygges med barnehage og ny omsorgsbolig m/ tilhørende anlegg
24/331	Bar Eiendom AS	Pb 93, 9615 Hammerfest	Skytterhuset. Inngår delvis i planområdet
24/440	Skaidiveien borettslag	Pb 191, 9615 Hammerfest	Hele eiendommen inngår i planområdet
24/441	Toppen borettslag	Pb 191, 9615 Hammerfest	Fortau langs Turistveien vil berøre eiendommen
24/453	Hammerfest El-verk DA	9613 Hammerfest	Trafo-tomt. Fortau langs Turistveien vil berøre eiendommen
24/533	Jan Tingvold	Pb 272 Sentrum, 9615 Hammerfest	Fortau langs Turistveien vil berøre eiendommen
24/580	Tyven barnehage	Turistveien 6, 9600 Hammerfest	Fortau langs Turistveien vil berøre eiendommen
24/610	Hammerfest kommune	Pb 1224, 9616 Hammerfest	Ettervernsboliger. Fortau langs Turistveien vil berøre eiendommen

Følgende eiendommer er berørt i form av å være naboer/gjenboere:

Gnr/bnr	Fester	Adresse	Merknad
24/414	Edda Merete Granly	Salheimsveien 1, 9600 Hammerfest	Gjenboer
24/429	Lilleveien borettslag	Pb 191, 9615 Hammerfest	Gjenboer
24/433	Salheimvegen borettslag	Pb 191, 9615 Hammerfest	Gjenboer
24/511	Baksalen borettslag	Pb 191, 9615 Hammerfest	Gjenboer
24/597	Hammerfest kommune	v/Hammerfest Eiendom KF	Gjenboer

Det er ikke kjent at det foreligger tinglyste rettigheter eller andre forhold som vil komplisere plansaken. Se forøvrig kapittel 4.6 for nærmere redegjørelse for bla behov for erverv av grunn.



2.3 Tilstand og bruk

Landskap og terreng

Arealet som tenkes bebygd ligger på en flate/søkk inntil sørøstvendt bakkeskråning. Skråningen er gressbevokst med stein i dagen, og har i følge geologisk kart en tynn moreneavsetning. De laveste partiene består av gammel myr, torv og vann/elv i dagen. I forbindelse med etablering av midlertidig brakkerigg (rød) vest for Skytterhuset, ble terrenget under denne fylt opp. Terrenget er også hevet i forbindelse med etablering av eksisterende omsorgsbolig (mørk brun bygning).

Eksisterende bygg og anlegg

Arealet hvor man tenker seg ny barnehage lokalisert, er ubebygd. Tomten ligger i et lavbrekk mellom eksisterende omsorgsbolig og midlertidig brakkerigg (forutsettes revet) tilhørende Skytterhuset.



Eksisterende omsorgsbolig

Eksisterende omsorgsbolig skal rives og erstattes av ny.

Skytterhuset

I Skytterhuset (bak brakkeriggen) drives det overnattingsbedrift. Det er gitt midlertidig tillatelse til etablering av brakkerigg på kommunens areal mot vest/barnehagetomt. Kommunen er imidlertid ikke innstilt på å avhende dette arealet, da dette er viktig for å få plass til en seksavdelings barnehage med tilfredsstillende utearealer. Skytterhuset har pr i dag adkomst fra Skytterveien. Busser som kommer med gjester til hotellet må ofte rygge tilbake gjennom boligområdet pga knappe manøvreringsarealer rundt hotellet. Dette anses som svært uheldig, og kommunen ønsker derfor å se på mulighetene for en samordnet adkomstløsning for Skytterhuset og barnehage/omsorgsbolig til Skaidiveien.

Avlastningsbolig.

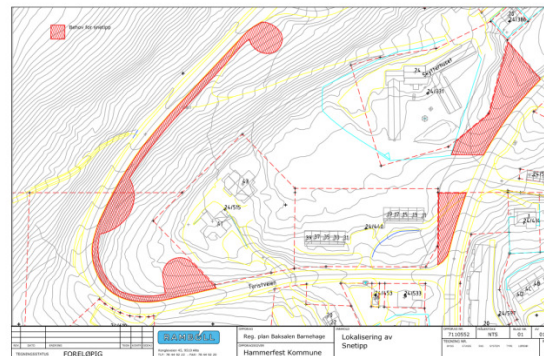
Avlastningsboligen har pr i dag 8 brukere/plasser. Adkomst skjer fra Turistveien og parkering ligger i tilknytning til denne. Adkomsten til Turistveien ansees ikke som tilfredsstillende, spesielt vinterstid (bratt).

Skaidiveien borettslag

Borettslaget har to bygg med til sammen 10 leiligheter på eiendommen gnr 24 bnr 440. Eiendommen festes fra Hammerfest kommune. Adkomsten til Turistveien er såpass bratt at den er problematisk å benytte på glatt føre. Derfor er det etablert en (ikke regulert/godkjent) adkomst til Skaidiveien, og denne er i bruk vinterstid. Samordning av adkomst med barnehagen skal derfor vurderes. Tomten har videre et fortettpotensial som kommunen ønsker å få utredet gjennom planarbeidet.

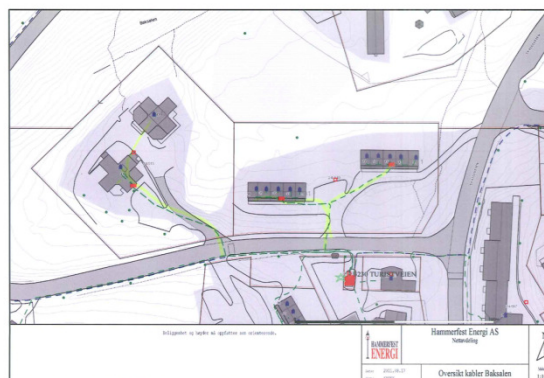
Snødeponier

På kartet til høyre vises snødeponier som er i bruk i dag, jf kommunens driftsavdeling. I tillegg benyttes også området mellom Skytterhuset, omsorgsboligen og Skaidiveien borettslag til deponering av snømasser.



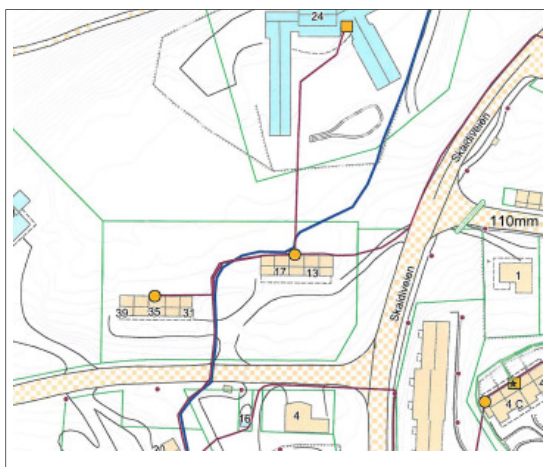
Energiforsyning

Hammerfest Energi har pr i dag lavspentkabler som forsyner Skaidiveien borettslag og eksisterende avlastningsbolig/omsorgsbolig. Kabeltraseer er markert med gult på kartutsnittet til høyre.



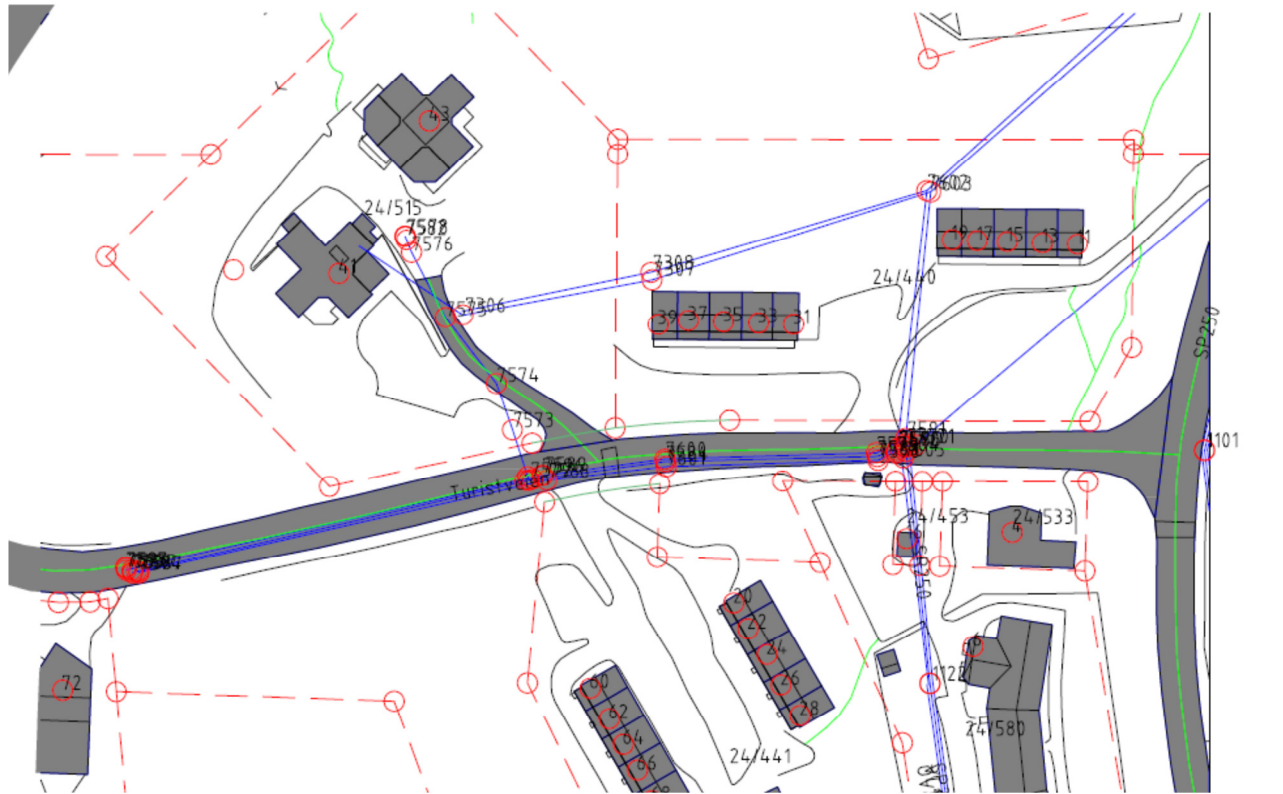
Bredbånd

Hammerfest Energi Bredbånd (Tidligere Fikas bredbånd) har en hovedkabel som løper gjennom området (blå farge på kartet til høyre). I tillegg ligger det et spredenett til Skaidiveien borettslags blokker, samt en kabel til Skytterhuset.



VA-anlegg

Vann- og avløpsanlegg som berører planområdet vises på kartet under:



2.4 Geoteknisk vurdering

På bakgrunn av at planområdet ligger i skrånende terreng, og at det har vært mistanke om leirholdig grunn i de laveste partiene, ble det gjennomført en geoteknisk vurdering, på bakgrunn av bla sjakting med gravemaskin i fire punkt. Vurderingen er utført av Rambølls avdeling Geo og miljø i Trondheim, og rapporten finnes i vedlegg 3. Detaljer og anbefalinger i rapporten er nærmere kommentert i planbeskrivelsens kapittel 6.3, men konklusjonen er at hovedtrekkene i grunnforholdene ansees som tilstrekkelig kartlagt som grunnlag for utforming av reguleringsplanens kart og bestemmelser. I forbindelse med realisering av tiltak/byggesak er det imidlertid nødvendig å utføre mer detaljerte undersøkelser, bla for å fastsette fall på permanente skråninger, høyde på oppfylling terreng mm. Se nærmere redegjørelse, vurderinger og krav i planbeskrivelsens kapittel 6.3, hendelse nr 10, samt bestemmelsen pkt 2.2.2.



3. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

3.1 Om planprosessen

Oppstartsfasen

Kommunestyret vedtok i møte 17.06.10 å starte opp reguleringsplanarbeid med sikte på å regulere kommunal eiendom i Baksalen/Turistveien til barnehageformål. Hammerfest kommune v/Planavdelingen har engasjert Rambøll til å bistå i arbeidet med å utarbeide reguleringsplan.

Planarbeidet ble varslet oppstartet i hht krav i plan- og bygningsloven med annonse i lokalpressen og på kommunens hjemmesider samt brev til berørte parter, datert 20.07.2011. Det har kommet inn 8 skriftlige innspill, i tillegg til innspill som har kommet i forbindelse med møter og prosess forøvrig. Innspillene finnes referert og kommentert i kapittel 3.2.

Arbeidsmøter, utredninger mm

I løpet av prosessen har det vært avholdt flere arbeidsmøter, bla med ulike representanter fra Hammerfest kommune, (Planavd., Pleie og omsorg, Barnehageadm, driftsadm m fl) representanter for Baksalen og Skaidiveien borettslag, m fl.

Videre har det vært telefonisk og elektronisk kontakt med relevante myndigheter og eksterne fagmiljø, herunder

- Lokalklima: Meteorologisk institutt, Fylkesmannens beredskapsavdeling, NVE, DSB, SINTEF, BE m fl
- Grunnforhold: Rambøll Norge AS, Avd for Geo og miljø, Trondheim.
- Arkitektur: Haldde arkitektkontor as

Følgende utredninger/rapporter er utarbeidet i planarbeides tidlige fase:

- Haldde arkitektkontor as: "Forenklet skisseprosjekt Baksalen – Hammerfest kommune, 16.03.12" Denne er presentert og drøftet med berørte parter i kommunen, og hovedprinsippene her er foreslått lagt til grunn for videre planarbeid.
- Rambøll Norge as, avd Geo og miljø: "Geoteknisk vurdering"

3.2 Innspill ved varsel om oppstart

Under varsel om oppstart har det kommet inn 8 innspill. Disse er referert og kommentert under:

1. Fylkesmannen i Finnmark, brev datert 31.08.11

Brevet fra Fylkesmannen inneholder innspill fra miljøvernavdelingen, oppvekst- og utdanningsavdelingen samt beredskapsstaben.

- Fylkesmannen tar til orientering at kommunen har funnet at tiltaket ikke faller inn under bestemmelsene i forskrift om konsekvensutredninger.
- Estetisk kvalitet skal ligge til grunn for all planlegging, jf krav i PBL.
- Grad av utnytting må føres på planen eller fastsettes i reguleringsbestemmelsene. Viser til MD veileder T-1459 Grad av utnytting.
- Fylkesmannen forutsetter at tomten er egnet i forhold til forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler, utforming av uteareal jf. Kunnskapsdepartementets veileder F-4225 Veileder for utforming av barnehagens utearealer.
- Universell utforming og tilgjengelighet for ulike bruker- og ansattegrupper må sikres.
- Minste uteoppholdsareal (MUA) bør oppgis for boliger, skoler, barnehager mv., og bestemmelser om materialbruk og utførelse m.m. for bygget.

- g) Fylkesmannen ønsker at saken – og senere planutkast - sendes til friluftsansjoner i kommunen for innspill, ettersom planområdet er avsatt til friområde i kommunedelplan for Hammerfest.
- h) Fylkesmannen minner om krav til ROS-analyse med tanke på samfunnssikkerhet, og viser til DSBs veileder "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging".
- i) Viser til Statens Stråleverns informasjon om Radon på deres hjemmeside nrpa.no og Strålevernsinfo 25.09 – Strålevernets nye anbefalinger for Radon i Norge.
- j) Viser til Naturmangfoldloven.

Kommentar: I bestemmelsene er det lagt inn krav som sikrer at estetiske og funksjonelle hensyn ivaretas ved konkret utforming av bygg, anlegg og utearealer. Det samme gjelder hensynet til utnyttingsgrad, fare og risiko og universell utforming. Naturmangfoldloven er kommentert i kapittel 5.2 punkt 7. I tillegg forutsettes Kunnskapsdekt sine anbefalinger om utearealer lagt til grunn, jf bestemmelsenes pkt 3.2.3 med retningslinjer.

2. Finnmark Fylkeskommune/ Stein Tage Domaas, brev datert 24.08.11

Finnmark Fylkeskommune viser til nasjonale mål om å sikre trygge oppvekstmiljøer for barn, og areal med kvaliteter som er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov. De opplyser også om krav til at konsekvensene for barn og unge skal belyses, og påpeker at fylkeskommunen kan fremme innsigelse til planforslaget dersom dette ikke er redegjort for i plandokumentene. De informerer videre om Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet gjennom universell utforming, med særlig fokus på personer med nedsatt funksjonsevne. De viser videre til rundskriv T-2/08 Om barn i planlegging og veileder T-5/99 B Tilgjengelighet for alle.

Finnmark Fylkeskommune har ingen særskilte merknader til reguleringsplanarbeidet med hensyn til kulturminner, men minner om den generelle aktsomhetsplikten – som bør framkomme i planbestemmelsene.

Kommentar: Hensynet til barn og unge er ivaretatt gjennom tiltak for å sikre skole- og snarveger, bla nytt fortau langs Turistveien. Videre vil planlagt utbygging kunne bidra til en estetisk og funksjonell oppgradering i området, bla ved at det nå blir bedre barnehagedekning i Baksalen, et "forsømt" restareal opparbeides med ny bebyggelse og , samt at en sentral, tilrettelagt lekearena blir etablert i nærmiljøet. Det stilles krav om universell utforming gjennom bestemmelsene, samt at det opplyses i retningslinjene om aktsomhetsplikten i fht funn av evt kulturminner i området.

3. Sametinget, brev datert 19.08.11

Sametinget har ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget, men minner om den generelle aktsomhetsplikten og viser til Sametingets planveileder (2010) på deres hjemmeside samediggi.no.

Kommentar: Innspillet tas til etterretning.

4. Hammerfest Kommune – Barn og Unge v/Bjørn Sigvartsen, brev datert 30.08.11

Hammerfest Kommune – Barn og Unge skriver at de regner med at lekeareal i forbindelse med barnehage også kan benyttes av barna i området på ettermiddagstid og i helger utenom åpningstid.

De opplyser at sikkerhet langs skoleveien må prioriteres; herunder

- a) Bredd fortau langs Turistveien frem til Skaidiveien
- b) Skikkelig belysning
- c) Fartsdumpere må vurderes på strekningen fra krysset Turistveien/Skaidiveien til Baksalen skole.
- d) Fotgjengeroverganger tilpasses skoleveien
- e) Snarveien fra Gammelveien over Turistveien til Skytterhuset må bevares.

Hammerfest Kommune – Barn og Unge viser forøvrig til kommunale forskrifter for uterom ved eventuell boligfortetting.

Kommentar: Det forutsettes at barnehagens uteområder kan benyttes av nærområdet utenom åpningstidene. Videre er det lagt til rette for etablering av fortau langs Turistveien, med kryssing av Skaidiveien. Plassering av fartsdumper er ikke fastlagt i reguleringsplanforslaget, men disse etableres evt etter nærmere vurderinger av bla kommunens vegmyndighet. Det forutsettes videre at snarvegen mellom Turistveien og Skytterhuset blir opprettholdt. Denne vegen vil også være viktig for barnehagen å kunne benytte. Kommunale vedtekter forutsettes lagt til grunn ved boligfortetting.

5. Hammerfest Energi Nett AS/ Frank Skjeldnes, brev datert 17.08.11

Hammerfest Energi informerer om at det finnes lavspenstkabler innenfor planområdet som forsyner leiligheter og omsorgsboliger i Turistveien. De varsler at etablering av ny barnehage og ellers utvidelse sannsynligvis vil medføre etablering av en ny nettstasjon innenfor området. Plassering av denne må bestemmes når reguleringsforslag er nærmere avklart.

Kommentar: Posisjon for kabler er tatt til etterretning, jf kart i kapittel 2.4. Det planlegges ikke nye bygg over eksisterende kabeltraseer. Ved evt fortetting i tilknytning til gnr.24 bnr 440 (Skaidiveien borettslag) må utbygger forholde seg til disse traseene, eller sørge for å få dem flyttet..Plassering av evt ny nettstasjon avklares i samarbeid med Hammerfest Energi.

6. Hammerfest Energi Bredbånd/ Bjørn Arild Hjellnes, brev udatert

Hammerfest Energi Bredbånd (tidl. Fikas Energi) informerer om at en av deres hovedkabler går igjennom området, sammen med et sprednett til de eksisterende blokkene og videre til motellet.

Kommentar: Posisjon for kabler er tatt til etterretning, jf kart i kapittel 2.4. Det planlegges ingen bygg over disse kabeltraseene. Ved evt fortetting i tilknytning til gnr.24 bnr 440 (Skaidiveien borettslag) må utbygger forholde seg til disse traseene, eller sørge for å få dem flyttet.

7. Baksalen Borettslag/ Einar Paulsen, brev datert 29.08.11

Baksalen Borettslag stiller seg positive til planarbeidet. De påpeker at det må tas hensyn til økt trafikk og ønsker dermed en forsikring om at det blir gjort tilsvarende tiltak i forhold til trygg skolevei.

Kommentar: I planforslaget er det lagt inn trase for nytt fortau langs Turistveien – foreløpig mellom Skaidiveien og krysset med Høyden.

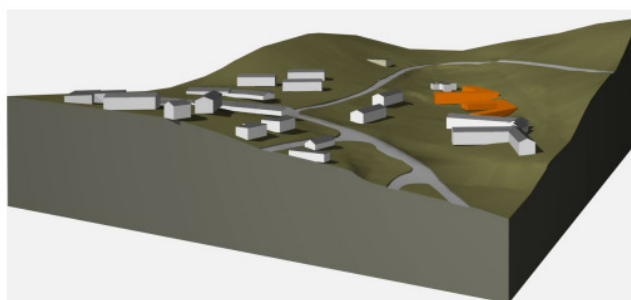
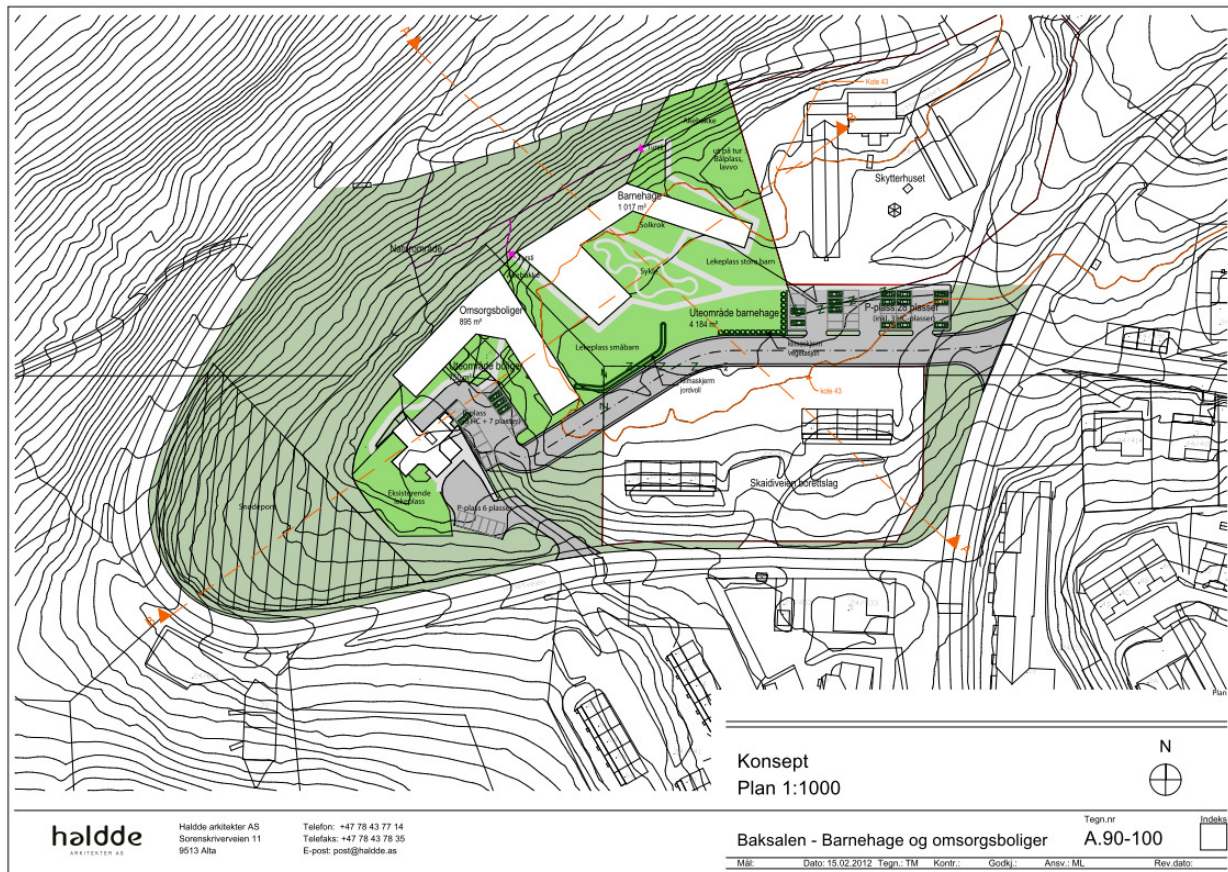
8. Jan Ekeland, telefonsamtale 08.09.11

Ekeland er veldig fornøyd at det reguleres i området, men ønsker imidlertid å få frem at det ikke er tilstrekkelig å sette av deponiområder for snø. Han mener det bør utarbeides en brøyteplan hvor snøen deponeres på hensiktsmessige steder, og at disse planene burde være tilgjengelige i alle brøytebiler. Han sier at dette tiltaket ble lovet av Hammerfest Kommune for noen år siden, men det har aldri blitt gjennomført.

Kommentar: Utarbeiding av brøyteplaner ligger utenfor denne planens mandat, men innspillet er notert og oversendt kommunen som vegmyndighet.

4.3 Forenklet skisseprosjekt

Illustrasjonsplanen er utarbeidet av Haldde arkitektkontor as, og finnes i sin helhet som vedlegg 3 til planbeskrivelsen. Planen er utarbeidet for å utrede optimal plassering av bebyggelse (barnehage og omsorgsbolig) på tomta.



Området sett fra nord:



Området sett fra sør:

Terrengmodell

Ny barnehage og omsorgsbolig er vist med orange farge

4.4 Arealformålene i planen

Planområdet er på 40,2 daa. Arealene fordeler seg slik på de ulike formålskategoriene:

Bebyggelse og anlegg

BB1 Boligbebyggelse (fortetting):	5,353 daa
OPT1 Offentlig/privat tjenesteyting – omsorgsbolig:	6,716 daa
OPT2 Offentlig/privat tjenesteyting – barnehage:	5,122 daa
OPT3 Parkeringsplass og fortau til barnehage:	1,058 daa
Snødeponier, SNØ1 og 2	4,043 daa

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

KV, FT1, AVT, AVG Kjøreveger, fortau og annen veggrunn:	12,357 daa
---	------------

Grønnstruktur

G Grønnstruktur	5,551 daa
-----------------	-----------

Hensynssoner:

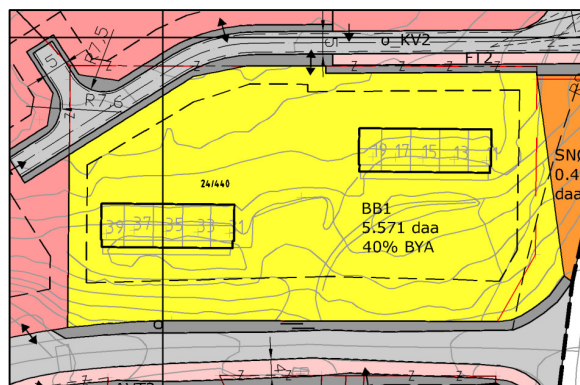
H140_1, H140_2:	Frisikt
H370_1:	Faresone, høyspenningsanlegg

4.5 Beskrivelse av konkrete planløsninger

Boligfortetting/lavblokker

I planen åpnes det for fortetting av eiendommen gnr.24 bnr.440 (Skaidiveien borettslag) - uten krav om reguleringsplan. I bestemmelsene til området BB1 er det imidlertid satt ytre rammer og krav til hvilke hensyn som skal ivaretas gjennom byggesaksbehandlingen. Pr i dag er eiendommen på totalt 5,729 daa bebygget med 2 stk toetasjes lavblokker, hver på ca 280 m² grunnflate. Hver av blokkene har fem boenheter.

Eksisterende utnyttelsesgrad: %BYA=9,8% (eksklusiv parkering). Planlagt utnyttelsesgrad er satt til maks %BYA=40%

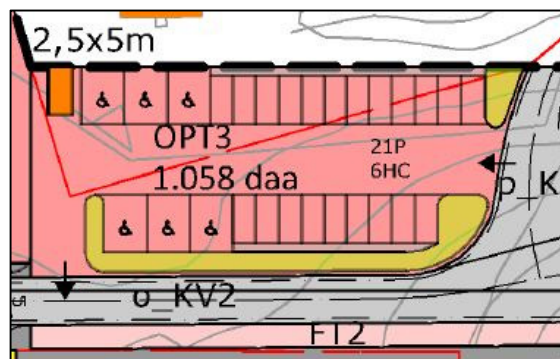


Utsnitt fra reguleringsplanen

I den planlagte utnyttingsgraden inngår både eksisterende og nye boliger, boder, garasjeanlegg og nødvendig parkering. Ut fra den generelle mangelen på sentrumsnære utbyggingsarealer er kommunen positiv til høy utnyttning av tomta. Krav til parkering, gode uteoppholdsarealer (jfr gjeldende vedtekter) hensynet til støy, lokalklima mm kan imidlertid tilsi at maks utnyttingsgrad ikke kan realiseres. Dette vil imidlertid kommunen avgjøre ut fra en helhetlig vurdering av utbyggingsprosjektet i forbindelse med byggesaken.

Parkering

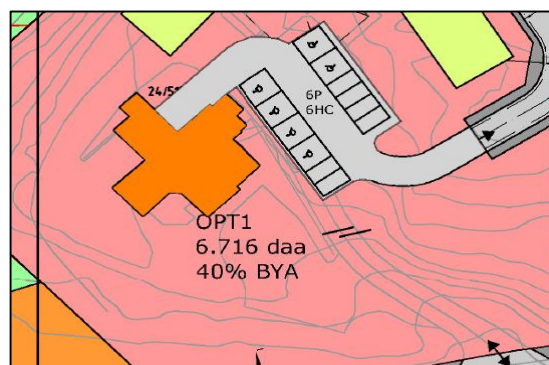
Barnehage: Parkeringsplassen på OPT3 skal løse barnehagens behov for bilparkering, samt sikre adkomst til barnehagen. Gjeldende parkeringsforskrift har ingen krav til parkeringsdekning for barnehager. Det er imidlertid lagt opp til samme parkeringsdekning som ved Breidablikk barnehage; dvs 4 parkeringsplasser pr avdeling, hvorav én er HC-parkering. Siden det legges opp til etablering av seks avdelinger i barnehagen, må OPT3 minimum ha 18 ordinære p-plasser og 6 HC-parkeringsplasser.



Utsnitt fra illustrasjonsplanen

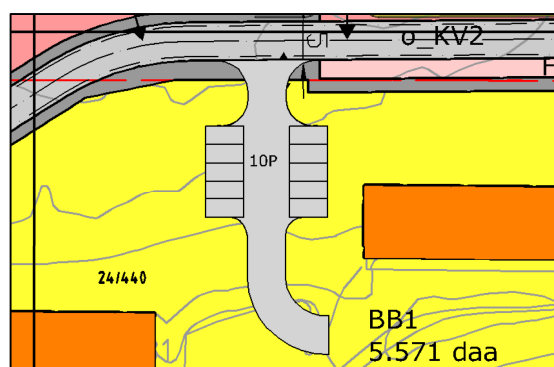
I illustrasjonsplanen vises det en løsning som gir 21 ordinære parkeringsplasser og 6 HC-plasser. Det skal også tilrettelegges for sykkel-/sparkparkering, men denne bør legges nærmere barnehagens inngangsparti(er). Sykkelparkering skal inngå på situasjonsplan som utarbeides i forbindelse med detaljprosjektering/byggesak. Hvorvidt varelevering og adkomst for utrykningskjøretøyer skal ha adkomst til barnehagen via OPT3 kan fastsettes nærmere gjennom detaljprosjektering/situasjonsplan. Det er imidlertid åpnet for adkomst til barnehagen også direkte til o_KV2. Det forutsettes imidlertid at fotgjengertrafikken skal ha direkte adkomst til OPT2 fra OPT3.

Omsorgsbolig: Når det gjelder omsorgsboligen er det på illustrasjonsplanen vist mulig parkering i tilknytning til inngangspartiet. Nærmere detaljering for bil- og sykkelparkering forutsettes imidlertid gjort i forbindelse med detaljprosjekteringen.



Utsnitt fra illustrasjonsplanen

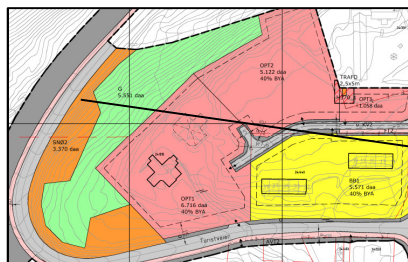
Parkering Skaidiveien Borettslag: Det er på illustrasjonsplanen vist mulig parkering i tilknytning til ny adkomstveg. Det er her lagt til rette for én parkeringsplass per boenhet. Nærmere detaljering for bil- og sykkelparkering forutsettes imidlertid gjort i forbindelse med detaljprosjekteringen.



Utsnitt fra illustrasjonsplanen

Snødeponier

Det er satt av areal til snødeponi langs Turistveien – både som et langsgående belte, og som utvidelser for tipper. Areal til snødeponier er også avsatt langs Skaidiveien. Snødeponi som inngår i reguleringsplan for kommunale boliger i Turistvegen forutsettes å utgå.



Utsnitt fra reguleringsplanen



Kjøreveger, fortau, annen veggrunn og busstopp

Samling av adkomster: Det legges opp til felles avkjøring fra Skaidiveien for Skytterhuset, Skaidiveien borettslag, barnehagen og omsorgsboligene.

Skytterhuset: Adkomsten til Skytterhuset er regulert som privat veg, og er sammen med krysset dimensjonert for buss. Vegen forutsettes også benyttet som adkomst til parkeringsplassen OPT3.

Skaidiveien borettslag: Borettslagets avkjøring fra Turistveien forutsettes stengt når den nye kjørevegen inn i planområdet er etablert. Nøyaktig plassering av borettslagets avkjørsel må fastsettes i forbindelse med realisering, og adkomstpilen i plankartet er derfor å regne som tentativ.

Avlastningsbolig: Avlastningsboligen skal fortsette å benytte eksisterende avkjørsel til Turistveien.

Fortau langs Turistveien: Det er lagt inn areal til et 3m bredt fortau langs Turistveien – fra Skaidiveien og fram til krysset med Høyden. (Fortauet forutsettes videreført opp mot Salen i et evt senere planarbeid).

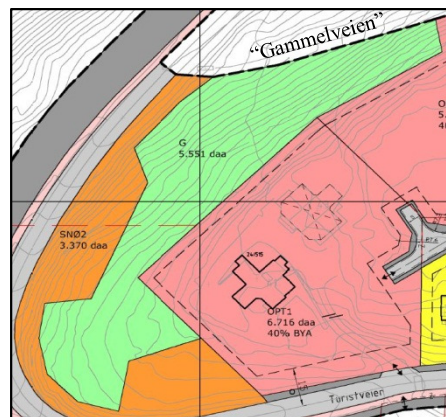
Fortauet er ikke detaljprosjektet, og der terrenget er brattest, er det lagt inn et 15 m bredt belte med "Annen veggrunn – tekniske anlegg", slik at det blir plass til nødvendig skråningsutslag. Omfanget på skråningsutslaget er ikke mulig å fastsette nærmere før vegen er detaljprosjektet.

Fortau FT2: Det er lagt inn fortau langs o-KV1 mellom krysset til Skaidiveien og avkjørsel til Skaidiveien Borettslag (BB1). Det forutsettes etablert fotgjengerovergang over Skaidiveien.

Busstopp: Det er lagt til rette for at bussholdeplassen i Turistveien etableres som "kantstopp" – en forenklet løsning som kan benyttes ved liten trafikkmengde og lav hastighet. Bussen stopper langs kanten, og det tilrettelegges kun for et ventareal inntil vegen.

Grønnstruktur

Aralet i skråningen mellom barnehage/omsorgsbolig og Turistveien er avsatt til grønnstruktur. Det er ikke forutsatt opparbeiding av dette arealet, annet enn tiltak som etter kommunens vurdering er egnet til å fremme allmennhetens interesser. Arealet grenser inntil "Gammelveien" som fortsetter over Turistveien og videre til Jansvannet. Gammelveien forutsettes sikret gjennom planarbeidet som har startet opp på eiendommen gnr.24 bnr.331 m fl - i regi av Skytterhuset.



Utsnitt fra reguleringsplanen

4.6 Begrunnelse for valgte løsninger

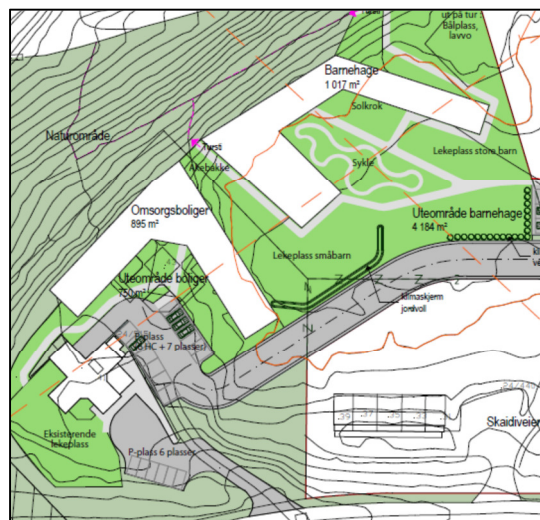
Boligfortetting - lavblokker

Det er stort potensial for fortetting på eiendommen til Skaidiveien borettslag, og her er løsningene for konkret utforming og plassering mange. Planforslaget fastsetter derfor kun overordnede/ytte rammer for framtidig bebyggelse, da konkrete løsninger bør finnes i nært samarbeid mellom utbygger, arkitekt og plan- og bygningsmyndighet i tilknytning til byggesaksbehandlingen.

Barnehage og omsorgsboliger

Hovedprinsipper for utforming og plassering av ny barnehage og omsorgsbolig er fastlagt gjennom "Foreløpig skisseprosjekt" i vedlegg 3, mens detaljering og ytterligere konkretisering av bygg og uteområder forutsettes gjort i byggesaken. På denne måten låses ikke flere detaljer enn nødvendig i tidlig fase, og planen sikrer tilstrekkelig fleksibilitet i prosjekteringsfasen.

Bebyggelsen legges i bakkant av tomtene, inn mot terrenget. Herved reserveres de sydvendte områdene til uteoppholdsarealer. Tekniske rom og gangarealer kan ligge i bakkant, mens innvendige oppholdsrom kan ligge mot sør og utearealene. Fingerformen på bebyggelsen spiller på utformingen til Skytterhuset, og bidrar dessuten til å danne lune og skjermede uterom. Nærmere redegjørelse for løsningen finnes i vedlegg 3. Se utsnitt fra skisseprosjektet under:



Skisse: Haldde arkitekter as

Snødeponier

Snødeponiene er lagt på steder anvist av kommunens driftspersonell. Se skisse i kap 2.4. Det vil i tillegg kunne deponeres noe snø i tilknytning til barnehagens utearealer (kan fungere som snølekanlegg), men konkret lokalisering og evt tekniske løsninger i fht avrenning mm må evt avklares i forbindelse med detaljprosjektering av bygg og uteområder. Arealene i tilknytning til vendehammeren kan evt være aktuelle til dette formålet.

Kjøreveger og fortau

Samling av adkomster: Både borettslaget og dagens omsorgsboliger har en problematisk adkomstsituasjon vinterstid, med bratt stigning opp til offentlig veg. Det er videre påkrevd å finne en alternativ adkomstløsning for Skytterhuset (overnattingsbedrift), da busstrafikken pr i dag ledes gjennom boliggata Skytterveien. Pga knappe manøvreringsarealer rundt Skytterhuset må bussene rygge ut gjennom Skytterveien for å få snudd. Den nye barnehagen har derfor ingen gode, eksisterende adkomstløsninger å knytte seg på, og løsningen blir derfor å etableres en ny, felles adkomst til Skaidiveien for barnehagen, borettslaget, omsorgsboligen og Skytterhuset.

Fortau: Det er lagt inn et 3m bredt fortau langs Turistveien (FT1). Vegen har bratt horisontal- og vertikalkurvatur, og spesielt vinterstid (høye brøytekanter, glatt føre mm) kan det oppstå trafikkfarlige situasjoner mellom fotgjengere og biler. Fortauet er ikke detaljprosjektert, og det er derfor satt av et 15m bredt belte langs fortauet for å sikre areal til grøft/breddeutvidelser som følge av bratt terreng. Faktisk behov vil avklares i detaljprosjekteringen som må komme forut for bygging. Rekkverk mellom fortau og kjøreveg er vurdert, men ut fra trafikk tall og fartsgrense er ikke dette anbefalt etablert. Fortauet FT2 skal

bidra til å samle fotgjengertrafikken fra o_KV2 / BB1 til felles venteareal, for sikrere kryssing av Skaidiveien.

Grønnstruktur

Arealene mellom omsorgsbolig og barnehage er regulert til grønnstruktur. Dette vil bidra til å bevare naturlig terreng, og representere nært turområde for spesielt barnehagen. Gammelveien som løper like nord for planområdet vil videre bli en viktig ferdselsåre for barnehagen når de skal lenger ut i terrenget. Denne veien forutsettes sikret gjennom pågående planarbeid i regi av Skytterhuset.



“Gammelveien” som kommer opp fra Skytterveien og krysser Turistveien.

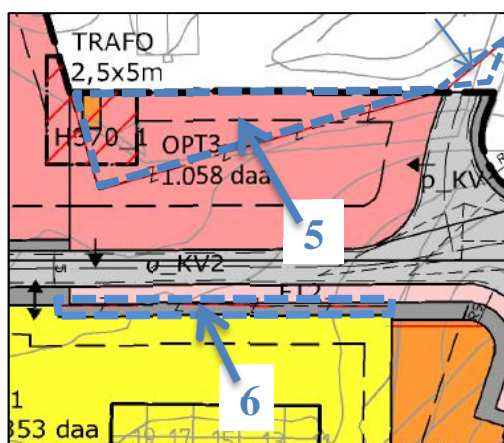
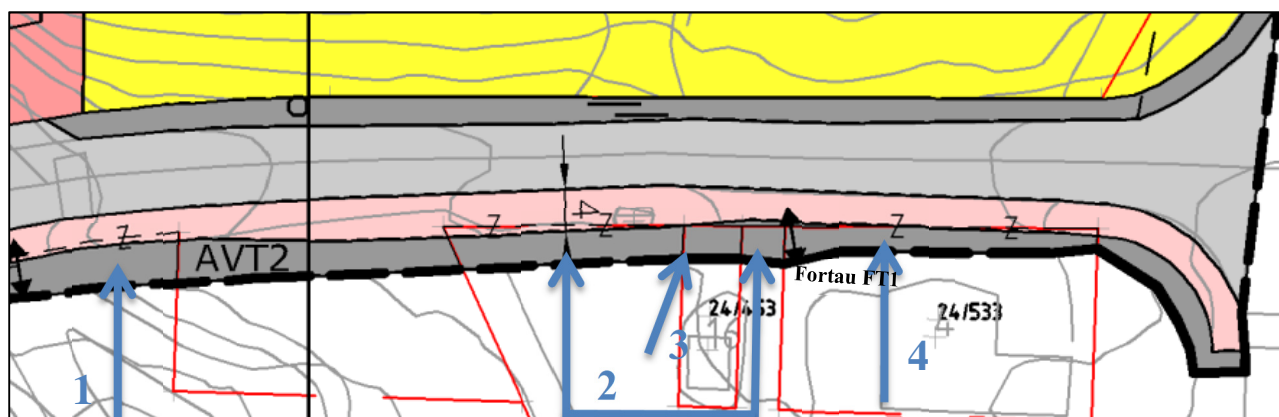
4.7 Gjennomføring

Behov for grunnerverv

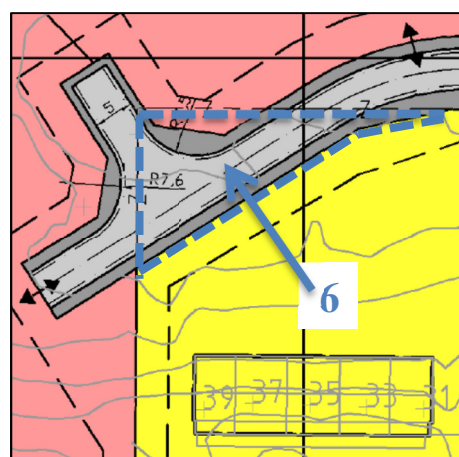
For å gjennomføre tiltakene som planen hjemler, krever det at Hammerfest kommune erverver areal fra ulike private grunneiere/festere i området. Under vises en oversikt over aktuelle private areal hvor det forutsettes oppheving/justering av grenser. Det må påpekes at arealanslagene er foreløpige, og vil avklares endelig gjennom detaljprosjektering og mer nøyaktige innmålinger i felt (ved realisering).

Kart-referanse	Gnr/b nr	Hjemmelshaver	Merknad	Areal (m ²)
1	24/441	Toppen borettslag	Fortau langs Turistveien vil berøre eiendommen	100
2	24/580	Tyven barnehage	Fortau langs Turistveien vil berøre eiendommen	60
3	24/453	Hammerfest El-verk DA	Fortau langs Turistveien vil berøre eiendommen (trafo)	15-20
4	24/533	Jan Tingvold	Fortau langs Turistveien vil berøre eiendommen	70
5	24/331	Bar Eiendom AS	OPT3 (parkering til barnehagen) vil berøre eiendommen	345
6	24/440	Skaidiveien borettslag	Erverv av areal til fortau (FT2), adkomstveg og barnehagetomt	376

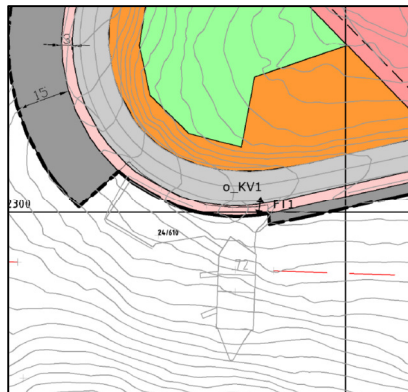
Gjeldende eiendomsgrenser er vist med rød stiplet strek på plankartet, jf utsnitt under. Grenser som forutsettes opphevet er markert med tegnet Z. Eiendomsgrensene forutsettes trukket tilbake slik at alt vegformål (fortau + grøft/AVT2) ligger utenfor tomte. Ny tomtegrense flyttes altså fra rød stiplet strek merket med Z, til tykk, svart stiplet strek.



Liten pil øverst th viser areal som kan overføres fra 24/2 (Hammerfest kommune) til 24/331 (Bar eiendom), ca 25 m²
Del av området som forutsettes ervervet fra 24/440 (Skaidiveien Borettslag)



Del av området som forutsettes ervervet fra 24/440 (Skaidiveien borettslag)



Forbi kommunale boliger i Turistveien (ettervernsboliger) er det forutsatt etablert støttemur el som reduserer behovet for inngripen i etablert parkeringsplass. Areal til annen veggrunn (grøft mm) er derfor minimert her. Dette må avklares nærmere gjennom detaljprosjektering av fortauet.

Kommunen eier både vegarealet og eiendommen som berøres, 24/610.

Framdrift

Det legges opp til følgende framdrift i forhold til regulering og utbygging av området:

Reguleringsplan:	Offentlig ettersyn	Høst 2012
	Vedtak	Vår 2013
Barnehage	Barnehagen er nok det tiltaket som det haster mest med å få realisert. I budsjettet er det satt av midler til realisering av ny barnehage i midtbyen i 2014.	
Omsorgsbolig	Det er stort behov for å få etablert nye omsorgsboliger i kommunen. Foreløpig ser det ut til at det er behov for å realisere boligene i Turistveien innen 2015, men dette vurderes fortløpende.	

Behov for ny infrastruktur mm

Dette avklares gjennom eget forprosjekt.



5. KONSEKVENSER/VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

5.1 Vurdering i hht forskrift om konsekvensutredninger

Hammerfest kommune har i eget notat (se vedlegg 1) vurdert hvorvidt tiltaket utløser krav om konsekvensutredning, jf FOR 2009-06-26 nr 855: Forskrift om konsekvensutredninger. Konklusjonen er at det ikke stilles krav om utarbeidelse av KU.

I dette kapitlet redegjøres det kort for planenens antatte virkninger (positive og negative) for relevante fagtema.

5.2 Virkninger av planforslaget

1. Barns interesser

Status:

I tillegg til eneboliger er det en betydelig andel konsentrert bebyggelse i området. Det betyr at det bor relativt mange i barnehagens nærområde. Det finnes ballbaner i tilknytning til Baksalen skole, og tilgangen på utmarksarealer i tilknytning til boligområdene er meget god. Men utover dette er det få områder som er tilrettelagt og opparbeidet med tanke på de minste aldersgruppene.

Virkninger av planforslaget:

Etablering av barnehage med opparbeidede ute-/lekearealer antas å bidra positivt for de mange barn og unge som bor og ferdes i området, da utarealene vil kunne være åpne for allmennhetens bruk etter at barnehagen er stengt. Arealet ligger godt skjermet i fht trafikk, samtidig som det er bygninger på alle kanter (boliger, hotell, bemannet omsorgsbolig mm) – noe som innebærer at området holdes under en viss oppsikt – både dag og kveld. Dette vil trolig bidra til å hindre hærverk og andre uønskede hendelser.

Det legges i tillegg til rette for etablering av fortau langs Turistveien, noe som bla vil bidra til en sikrere skoleveg for de som benytter denne traseen - særlig vinterstid med glatt føre og/eller høye brøytekanter. Bestemmelsene har også krav til belysning, skilting og andre trafiksikkerhetsfremmende tiltak.

2. By- og stedsutvikling

Status:

Planområdet representerer nærmiljøet for mange beboere i området, samt utsikten til mange turister på tur opp på Salen eller på besøk som gjester i Skytterhuset. Det framstår imidlertid som noe slitent og lite “påaktet”, med store fyllinger, lite opparbeidede utearealer, midlertidig bebyggelse mm.

Virkninger av planforslaget:

Tiltaket vurderes å representere et positivt bidrag til by- og stedsutviklingen i Hammerfest/ Baksalen, bla fordi tilgangen på offentlig, sentrumsnært servicetilbud bedres/økes. Samtidig ligger arealet nært friluftsområder og offentlig veg, noe som øker bokvalitet og tilgjengelighet, samt er i tråd med nasjonale målsettinger for samordnet areal- og transportplanlegging. Opparbeiding av et område som til nå har ligget brakk bidrar dessuten til å trekke opp det generelle inntrykket av området. Flere servicetilbud og “penere” omgivelser kan også bidra til å gjøre boligområdene rundt mer attraktive. Det er nærliggende å anta at etableringene vil kunne bidra til verdistigning på boligene i området. Hvorvidt dette er å anse som en positiv eller negativ virkning av planforslaget, avhenger av øyet som ser – og hvovidt man er selger eller kjøper.



3. Byggeskikk og estetikk

Status:

Det vises til statusbeskrivelse under avsnittet om by- og stedsutvikling.

Virkninger av planforslaget:

I planarbeidet har det vært hentet inn arkitektfaglig bistand for å få til en best mulig plassering og organisering av ny omsorgsbolig og barnehage med tilhørende anlegg og utearealer. Bebyggelsen er organisert etter samme “fingerformasjon” som Skytterhuset, hvilket bidrar til sammenheng i det arkitektoniske uttrykket i området. Nærmere redegjørelse for konseptet finnes i kapittel 4.5 og vedlegg 3. Planforslaget legger også opp til fortetting på eiendommen 24/440 (Skaidiveien borettslag). I bestemmelsene er det satt krav og rammer til boligfortettingen (som kan skje uten plan), og disse skal sikre at det tas nødvendig hensyn til byggeskikk og estetikk i byggesaken.

4. Friluftsliv

Status:

I kommunedelplanen er de ubebygde arealdene avsatt til friluftsområde. Planområdet er imidlertid ikke i aktivt bruk til uteopphold, bla pga områdets tilstand/beskaffenhet (gammel myr, våte partier med elv/bekk i dagen). Det går imidlertid snarveger og turstier gjennom området; og særlig viktig er “Gammelveien” som løper fra Skytterhuset (enden av Skytterveien) opp til Turistveien, og videre opp til Jansvannet.



Gammelveien der den krysser Turistveien

Virkninger av planforslaget:

Ny bebyggelse og opparbeiding av utearealene vil kunne bidra til å gi området et løft, og heve helhetinnstrykket av området i seg selv og de tiliggende arealene/funksjonene. Eksisterende snarveger tas vare på, noe som gir barnehage, boliger og Skytterhuset lett tilgang til nære utearealer og turnettet ut av området.

5. Klimatilpasninger/klimaendringer

Status:

Lokalkjente og kommunens driftspersonell rapporterer om at det er “mye vær” i baksalen. Vinden kommer fra alle kanter, og snødrift og behov for snøopplag varierer mye fra år til år. De ubebygde delene av planområdet brukes i dag til snødeponi, men det hevdes fra naboer at det ikke *naturlig* legger seg mye snø her. Forholdet til lokalklima er spesielt kommentert i ROS-analysen som finnes i kapittel 6.

Virkninger av planforslaget:

Det er i samarbeid med kommunens driftspersonell avsatt areal til snødeponi langs hele Turistveien og deler av strekningen langs Skaidiveien.

Når det gjelder uteområder rundt barnehage og omsorgsboliger forutsettes det at hensynet til lokalklima (vind, snø, sol mm) skal ivaretas ved prosjektering av bygg, anlegg og uteområder. Dette er tatt inn som krav i bestemmelsene, og vil påvirke plassering av inngangspartier, uteboder, levegger, leplanting mm. Deponering av noe snø kan videre gjøres i samråd med barnehagen, da dette kan bidra til gode akemuligheter og andre snøaktiviteter.



6. Landskap

Status:

Planområdet ligger i en sørøst-helling med et flatt parti/lavbrekk i bunnen. Det er anlagt relativt store fyllinger i tilknytning til midlertidig brakkerigg samt eksisterende omsorgsbolig, noe som bidrar til relativt store høydeforskjeller i området.

Virkninger av planforslaget:

Ny bebyggelse tenkes plassert inn mot bakkekanten, med “fingre” som strekker seg ut mot sør. Tenkt plassering og utforming av ny bebyggelse vil bidra til å spare de mest attraktive og sørvendte arealene på tomte til uteopphold. Skisseprosjektet (vedlegg 3) legger opp til at lavbrekket fylles opp til kote 43, noe som i tillegg til å bedre fundamentering, grunnforhold og adkomster, også bidrar til å jevne ut de kunstig anlagte høydeforskjellene og hindre lavbrekk og kuldegroper. I skisseforslaget presenteres også et mulig utbyggingskonsept hvor barnehage og evt omsorgsbolig “vokser ut av bakken” – noe som både kan bidra til spennende arkitektur, samt at bebyggelsen spiller på lag med landskapets særtrekk.

7. Natur og miljø

Status:

Kommunen kjenner ikke til at det finnes truede arter eller naturtyper i eller i tilknytning til planområdet. Dette framkommer heller ikke av DNs Naturbase, Artsdatabanken eller Fylkesmannen i Finnmark sin uttalelse til varsel om oppstart. Heller ikke andre høringsinstanser har rapportert om hensyn knyttet til naturmiljøet som bør ivaretas.

Virkninger av planforslaget:

Planforslaget legger opp til oppfylling og heving av terrenget der det i dag er lavbrekk med myr og våte partier. Tiltaket er vurdert i hht Naturmangfoldlovens §§ 8-12, men kommunen kan ikke se at tiltaket representerer en trussel for naturens mangfold i området. Gjennom bestemmelsene er det for øvrig stilt krav om at opprinnelig terreng skal ivaretas i størst mulig grad utenfor områder hvor det åpnes for tiltak (Grønnstruktur).

8. Teknisk infrastruktur – veg, adkomst og parkering

Status:

Det er ikke ideelle adkomst- og trafikkforhold for flere av aktørene innenfor planområdet:

- Skaidiveien borettslag kan ikke benytte sin godkjente avkjørsel fra Turistveien vinterstid/på glatt føre pga stigningsforholdene. Borettslaget har derfor etablert en ny (ikke godkjent) avkjørsel fra Skaidiveien.
- Eksisterende omsorgsbolig bruker i dag samme avkjørsel som avlastningsboligen, men den er ikke ideell, da det er en bratt bakke ned fra avlastningsboligen til omsorgsboligen. Dette skaper også problemer på glatt føre.
- Ved Skytterhuset er det lite manøvreringsareal for busser, noe som medfører at disse ofte må rygge seg ut gjennom boligområdet før de kan snu. Busstrafikk langs adkomstveier er uansett ikke ideelt.
- Planrådets flate partier benyttes pr i dag til snødeponi – i tillegg til deponier langs Turistveien og Skaidiveien.

Virkninger av planforslaget:

Planforslaget tilrettelegger for nytt kryss på Skaidiveien, hvor trafikken til/fra ny omsorgsbolig, barnehage og Skytterhuset kanaliseres. Trafikken til Skytterhuset ledes inn på privat veg like etter avkjøringen fra Skaidiveien, slik at det blir minst mulig sammenblanding av trafikken til barnehage/omsorgsbolig/borettslag og trafikken til Skytterhuset. Borettslaget forutsettes å flytte sin avkjørsel fra Turistveien til den nye adkomstvegen, og får derved en sikker og funksjonell helårsavkjørsel her. Den tidligere avkjørselen til Turistveien (og Skaidiveien) forutsettes stengt så snart den nye adkomstvegen er etablert.

Omsorgsboligen får med det nye planforslaget adkomst på samme nivå som bygget.

Behovet for snødeponier er drøftet med kommunens driftspersonell. Snødeponier er så langt mulig sikret langs Turistveien og Skaidiveien.



9. Trafikkforhold

Status:

Det er behov for sikrere forhold for gående langs Turistveien, spesielt vinterstid hvor det er høye brøytekanter og glatt føre.

Virkninger av planforslaget:

Planforslaget legger til rette for at det kan etableres fortau langs Turistveien, og dette vil bidra til sikrere forhold for alle fotgjengere som benytter denne som ferselsåre. Fortauet er trukket ned til Skaidiveien slik at det kan etableres sikker kryssing til g/s-veg på østsiden av denne. I nord stopper fortauets innkjøringen til Høyden. Det er forutsatt at fortauet skal fortsette videre oppover Turistveien. Dette vil evt avklares gjennom et senere planarbeid.

Ved ny kjøreveg inn i planområdet (o_KV2) vil nytt fortau fra adkomsten til Skaidiveien borettslag mot Skaidiveien bidra til å samle fotgjengere på felles ventareal, før kryssing av vegen.

10. Universell utforming

Status:

Planområdet har store høydeforskjeller, både naturlig og etablert gjennom fyllinger i forbindelse med byggeaktivitet. Området er, foruten ved nyere bygg, ikke "tilgjengelig for alle".

Virkninger av planforslaget:

I bestemmelser/retningslinjer påpekes det at universell utforming skal legges til grunn ved utforming av nye bygg, anlegg og uteområder. Det legges imidlertid opp til å følge bestemmelsene om universell utforming som framkommer av bla TEK og Diskriminerings- og tilgjengelighetslovens §§ 9 og 12

11. ROS-analyse

Det er gjennomført ROS-analyse for tiltaket. Det ble identifisert seks hendelser hvor risikoen ble vurdert å være betydelig. Dette gjelder

- Dårlig/usikker byggegrunn
- Brann
- Trafikkulykker

For alle disse er det foreslått avbøtende tiltak som vurderes å bringe risikonivået opp på akseptabelt nivå.



6. RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

6.1 Metode

Metoden for risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS-analysen) er basert på veilederen fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – “Samfunnssikkerhet i arealplanlegging, Kartlegging av risiko og sårbarhet” (Revidert utgave januar 2010). Risiko er et produkt av sannsynligheten for at hendelsen inntreffer og konsekvensen av denne. ROS-analysen viser risiko/sårbarhet hvis avbøtende tiltak ikke gjennomføres.

Det brukes følgende begrep/inndeling av sannsynlighet og konsekvens:

Sannsynlighet

Vurderingen av sannsynlighet tar utgangspunkt i historiske data, lokal kunnskap, statistikk, ekspertuttalelser og annen relevant informasjon, og en vurdering av hvordan fremtidige klimaendringer påvirker dette bildet.

Begrep	Forklaring	
	Periodisk hendelse	Enkeltstående hendelse
Lite sannsynlig	Mindre enn en gang i løpet av 50 år.	Hendelsen er ikke kjent i tilsvarende situasjoner, men det eksisterer en teoretisk sjanse for at hendelsen inntreffer.
Mindre sannsynlig	Mellom en gang i løpet av 10 år og en gang i løpet av 50 år.	Hendelsen kan inntreffe, men det er mindre sannsynlig.
Sannsynlig	Mellom en gang i løpet av ett år og en gang i løpet av 10 år.	Det er sannsynlig at hendelsen inntreffer.
Meget sannsynlig	Mer enn en gang i løpet av ett år.	Det er meget sannsynlig at hendelsen inntreffer. Faren er kontinuerlig til stede.

Konsekvens

Begrep	Forklaring
Ufarlig	Ingen person- eller miljøskade. Kan representere et uvesentlig systembrudd. Ingen økonomiske konsekvenser.
En viss fare	Få og små personskader. Mindre lokale miljøskader. Mindre skade som følge av et systembrudd. Små økonomiske konsekvenser.
Kritisk	Alvorlige personskader. Omfattende miljøskader med lokale/regionale konsekvenser og restitusjonstid < 1 år. Systemet settes ut av drift over lengre tid. Moderate økonomiske konsekvenser.
Farlig	Personskade i form av en død eller varige mén. Alvorlige miljøskader med lokale/regionale konsekvenser og restitusjonstid > 1 år. Systemet settes varig ut av drift. Store økonomiske konsekvenser.
Katastrofalt	Kan resultere i flere døde. Svært alvorlige og langvarige skader på miljøet, uopprettelig miljøskade. Systemet settes permanent ut av drift. Meget store økonomiske konsekvenser.



6.2 Kartlegging av risiko

Hendelser som er aktuelle for planområdet er kartlagt i tabell 1. Tabellen er basert på Hammerfest kommunes mal for planbeskrivelse/ROS-analyse, innspill på oppstartsmøtet samt innspill i forbindelse med varsel om oppstart. Det er både vurdert risiko for plantiltak fra omgivelsene, og risiko som plantiltaket kan medføre for omgivelsene. Risikoforhold vurderes opp mot gjeldende grenseverdier i aktuelle forskrifter/retningslinjer, bla:

Støy	Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)
Skred, flom og stormflo	Kapittel 7 i Byggteknisk forskrift
Radon	§13-5 i Byggteknisk forskrift
Forurensning i grunn	Kapittel 2 i Forurensningsforskriften med vedlegg 1
Luftforurensning	Kapittel 7 i Forurensningsforskriften
Elektromagnetisk stråling	§ 26 i Strålevernforskriften og Statens Stråleverns veiledning til grenseverdier og utredningsmiljø

Tabell 1

Nr.	Risikoforhold	Aktualitet		Risiko forårsakes av	
		Ja	Nei	Omgivelsene	Plantiltaket
1	Snøskred		X		
2	Steinskred/steinsprang		X		
3	Sørpeskred		X		
4	Jord- og leirskred		X		
5	Oversvømmelse (inkl.isgang)		X		
6	Stormflo/havstigning		X		
7	Overvannsflom	X		X	
8	Erosjon		X		
9	Kvikkleire		X		
10	Dårlig/usikker byggegrunn	X		X	
11	Sprengingsskader		X		
12	Ekstremvær	X		X	
13	Brann	X		X	X
14	Eksplisjon		X		
15	Forurensning i vann/sjø		X		
16	Forurensning, bunnsedimenter		X		
17	Forurensning i grunn		X		
18	Luftforurensning		X		X
19	Radon		X		
20	Elektromagnetisk stråling		X		
21	Støy	X		X	X
22	Trafikkulykker	X		X	X
23	Smitte		X		



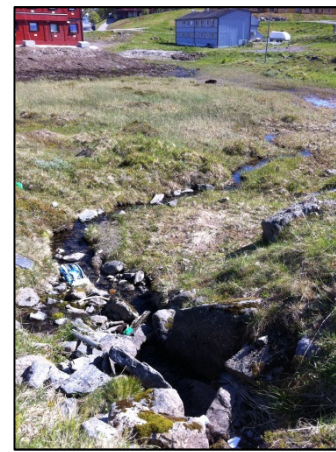
6.3 Analyse av aktuelle hendelser

I dette kapitlet gjøres en nærmere analyse av de risikoforholdene som ble identifisert i tabell 1.

Hendelse nr 7: Overvannsflom

Risikoforholdet: Planområdet ligger i et lokalt dalsøkk med avrenning fra høyereliggende områder rundt. Det løper en åpen bekk gjennom området. Både planområdets sentrale deler og områdene langs Turisveien benyttes til snødeponi, og det kan derfor bli en del overvannsføring i smeltetida.

Sannsynlighet og konsekvens: Pr i dag kjenner vi ikke til at overvann representerer noen ulemper for eksisterende virksomheter/aktører. Sannsynligheten for at det skal oppstå en overvannsflom vurderes som liten, spesielt ut fra planforslagets forutsetning om at eksisterende masser skal skiftes ut og terrenget i dalsøkket heves. Konsekvensene av en overvannsflom kan imidlertid være kritisk i fht vannskade på eksempelvis omsorgsboliger og barnehage – som begge i utgangspunktet planlegges i en etg.



Risikonivå og behov for avbøtende tiltak: Risikonivået vurderes som akseptabelt. Den allerede planlagte masseutskiftingen og terrenghevingen reduserer behovet for avbøtende tiltak. Den åpne bekken forutsettes imidlertid lagt i rør, og dimensjonering av dette og andre dreneringsrør i området må ta høyde for overvannsmengdene i området. Hensynet til evt framtidig økning i nedbørsmengdene må også ivaretas.

Hendelse nr 10: Dårlig/usikker byggegrunn

Risikoforholdet: Dårlig byggegrunn kan resultere i setningsskader, utrasinger mm. Kommunen har vært usikker på byggegrunnens sammensetning, og siden det ikke har vært gjennomført undersøkelser i området tidligere, ble Rambøll Norge v/avd. Geo og miljø engasjert for å gjøre en geoteknisk vurdering. Vurderingen bygger bla på sjaktning med gravemaskin i fire punkt, samt laboratorieundersøkelser. Sjaktningen ansees å gi et dekkende bilde av byggegrunnen til bruk i reguleringsplanen, men grunnforholdene må kontrolleres nærmere med grunnboringer ved gjennomføring av tiltak. Vurderingen viser følgende:

- **Grunnforhold:** Torv/humusholdige masser øverst, ca 1m tykkelse (2m tykkelse i ett av punktene, det skyldes trolig fylling). Noen punkter har trolig marint avsatt leire. Sjaktningen ble stort sett avsluttet i faste masser, trolig moreneavsatt. Disse består av både silt/leire og stein/blokk.
- **Stabilitetsforhold:** Det er ikke registrert kvikkleire i eller i nærheten av området. Med antatt moreneavsatte masser i dybden, evt utskifting av humusholdige og urene masser tidlig i byggeperioden, vil det ikke være stabilitetsproblemer i feltet.
- **Flom/grunnvannsnivå:** Det er høy grunnvannsstand i området, derfor dannelse av torv. Tomta kan ikke påvirkes av elveerosjon eller utrasing.

Sannsynlighet og konsekvens: Sannsynligheten for at det er ustabile grunnforhold i området som kan påvirkes av plantiltaket vurderes som liten. Konsekvensene ved usikre grunnforhold kan imidlertid variere fra det katastrofale (eksempelvis kvikkleireskred) til det ufarlige (ubetydelige setningsskader). Siden det ikke er påvist kvikkleire i området er konsekvensene av evt dålig byggegrunn satt til farlig i denne sammenhengen.

Risikonivå og behov for avbøtende tiltak: Risikonivået vurderes å være betydelig. Følgende avbøtende tiltak, jf bestemmelser/retningslinjer pkt 3.2.3, foreslås derfor for å bringe risikoforholdet opp på et akseptabelt nivå:

- Mer detaljerte undersøkelser med grunnboring og borerigg utføres i forbindelse med utbygging
- Permanente skråninger legges med slakt fall, eksempelvis 1:2,5
- Bekken i området erosjonssikres, kanaliseres eller legges i rør slik at denne ikke påvirker byggearealene

- All torv og dårlige masser fjernes – fortrinnsvis for alle utbyggings- og trafikkarealer, men minimum under bygg og trafikkarealer. Dette vil heve terrenget permanent, og redusere evt problemer med høy grunnvannsstand.
- Fundamentering forutsettes utført i hht gjeldende lover, forskrifter, håndbøker mm.
- Jf forøvrig rapport fra geoteknisk vurdering i vedlegg 2.

Hendelse nr 12 Ekstremvær

Risikoforholdet: Framherskende vindretning for hhv Hammerfest lufthavn og Hammerfest Radio er i hht $\pm$ fra SV, dernest fra NØ. Fra kjentfolk i området får vi tilbakemelding om at vinden stort sett kommer fra alle kanter i Baksalen, og at det er problematisk å peke på en framherskende vindretning her. Ekstremvær vil i dette området kunne bety ekstreme nedbørsmengder og uvanlig sterke vinder. Ekstremvær varsles normalt av Meteorologisk institutt, slik at man har tid til å ta forholdsregler.

Sannsynlighet og konsekvens: Sterk vind, store nedbørsmengder i form av regn, samt stor snølast kan utgjøre en viss fare for bygninger, energiforsyning og kommunikasjoner. I Hammerfest er imidlertid lokalsamfunnet vant til å takle store snømengder og sterk vind, og infrastruktur og teknisk materiell er derfor dimensjonert for å takle relativt ekstreme værsituasjoner.

Basert på historiske klimadata (met.no) og intervju med lokalbefolkning (beboere, brøytemannskap m fl) ansees sannsynligheten for at ekstremvær kan utgjøre “en viss fare” for plantiltaket å være mindre.

Risikonivå og behov for avbøtende tiltak: Risikonivået mht ekstremvær ansees for å være akseptabelt. Ut over å følge dimensjoneringskrav i lover og forskrifter, samt ta vanlig forholdsregler ved uvær (feste løse gjenstander, holde seg innendørs i ekstreme situasjoner osv) ansees det ikke påkrevd å sette i verk avbøtende tiltak i hht ekstremvær.

Hendelse nr 13 Brann

Risikoforholdet: Brann kan oppstå som følge av hendelser i omgivelsene, eller som følge av hendelser i tilknytning til plantiltaket.

Sannsynlighet og konsekvens: Dersom brann oppstår, kan konsekvensene være katastrofale både for mennesker og materielle verdier. Sannsynligheten for at brann oppstår ansees likevel å være liten. Dette har bla sin bakgrunn i strenge brannkrav ved realisering av nye tiltak.

Risikonivå og behov for avbøtende tiltak: Risikonivået vurderes å være betydelig, og avbøtende tiltak skal vurderes. I forhold til brann i omgivelsene må generelle forholdsregler tas. Når det gjelder brann forårsaket av tiltak i planforslaget må vi legge til grunn at lover og regler knyttet til brannforskrifter og byggesaaksbehandling blir fulgt ved realisering. I denne forbindelse vil det også være krav om egen rapport fra brannkonsulent.

Hendelse nr 21 Støy

Risikoforholdet: Støy kan forårsakes av omgivelsene (eksisterende trafikk) samt fra plantiltaket (trafikk til/fra nyetableringer). Det vurderes ikke at “støy” fra barnehagen representerer noe problem, da denne normalt er stengt på kveldene og i helgene. Evt bruk fra nabolaget kveldstid forutsettes heller ikke å utgjøre noen støyrisiko.

Sannsynlighet og konsekvens: For beboere i Skytterveien og brukerne av avlastningsboligen vil støy fra eksisterende trafikk bli mindre, da trafikk flytter herfra til ny adkomstveg (o_KV2). Støy kan oppstå i forbindelse med nytt kryss på Skaidiveien, på bakgrunn av oppbremsing og akselerasjon. Det nye krysset kommer imidlertid i tilknytning til eksisterende kryss ved Salheimsveien, og den støyen som genereres her vurderes å være innenfor det man må forvente i tilknytning til samlevei. Det bor heller ingen helt inntil dette krysset, så konsekvensen i hht støy fra økt trafikk vurderes som ufarlig. Langs den nye adkomstvegen inn i planområdet vurderes ikke støy å utgjøre et problem. Barnehagens trafikk – som utgjør hovedmengden, stoppes allerede på parkeringsplassen, og er konsentrert til begrensede tidsintervaller knyttet til henting og

bringing. Sannsynligheten for støyproblemer som følge av omgivelser og plantiltak vurderes derfor som liten.

Risikonivå og behov for avbøtende tiltak: Risikonivået vurderes på bakgrunn av dette som akseptabelt, og det er ikke planlagt avbøtende tiltak, ut over de forbedringer som følger mer eller mindre direkte av planforslaget.

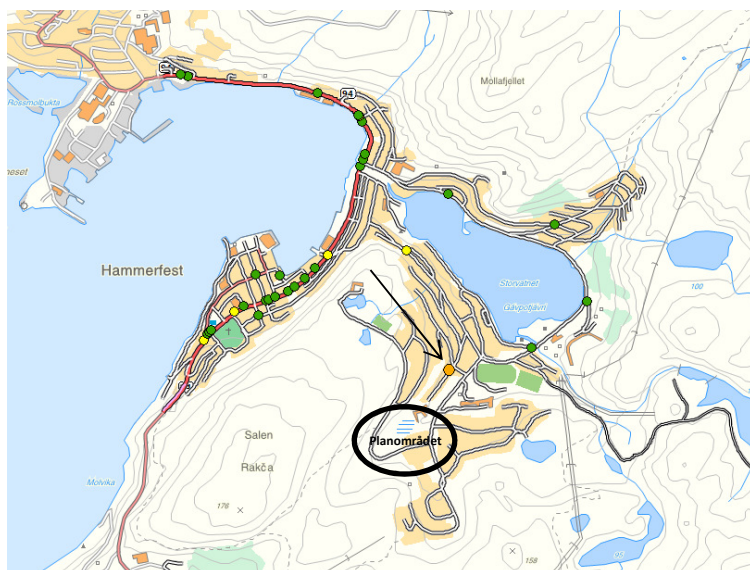
Hendelse nr 22 Trafikkulykker

Risikoforholdet: Trafikkulykker kan skje som følge av hendelser i omgivelsene og hendelser knyttet til plantiltaket, bla i nytt kryss på Skaidiveien og ny adkomstveg inn i planområdet. Trafikkfare er også knyttet til Skaidiveien borettslags adkomst til Turistveien, samt dagens uformelle vinteravkjørsel til Skaidiveien. På glatt føre og ved store brøytekanter kan det også oppstå trafikkulykker langs Turistveien, hvor også fotgjengere ferdes.

Sannsynlighet og konsekvens: I følge trafikkmålinger er det relativt sett liten trafikk i området, og farten ligger i gjennomsnitt mellom 30 og 40 km/h. Det er ikke registrert trafikkulykker i Turistveien og Skaidiveien i perioden 2000-2007 i følge Norsk vegdatabase/ www.vegvesen.no. Sannsynligheten for at det kan skje trafikkulykker langs Turistveien, hvor fotgjengere er involvert, vurderes å være tilstede, men av graden "liten" – kanskje noe høyere vinterstid. Sannsynligheten for at ulykker kan skje i forbindelse med ny adkomstveg inn i planområdet vurderes også å være tilstede, men er også av graden "liten". Konsekvensen av trafikkulykker med personskade kan imidlertid være katastrofal.

Risikonivå og behov for avbøtende tiltak: Risikonivået kan på bakgrunn av ovenstående vurderes som betydelig, og avbøtende tiltak foreslås derfor for å bringe risikonivået til et akseptabelt nivå:

- Planforslaget legger til rette for fortau langs Turistveien.
- Skaidiveien borettslags adkomst til Turistveien stenges, og adkomsten flyttes til ny adkomstveg mot nord. Trafikken til borettslaget, omsorgsboligen, barnehagen og Skytterhuset samles derved i ett punkt, noe som bidrar til å gi et mer oversiktlig trafikkbilde.
- Flytting av adkomsten til Skytterhuset bidrar også til å redusere busstrafikk og derved trafikkfare i boligområdene langs Skytterveien.
- I tilknytning til parkeringsplassen for barnehagen er det lagt en gangforbindelse mot nord som leder barn og voksne til barnehagen uten at de må ut i kjørevegen. Dette antas å hindre potensielt trafikkfarlige situasjoner.



Kartutsnittet til vnstre viser en oversikt over ulykkespunkter de 10 siste år.

Som det framkommer av dette kartet, er det ikke registrert trafikkulykker i planområdet, men en alvorlig ulykke i Skytterveien. Fjerning av busstrafikken fra denne boligkata vurderes å bidra til å øke trafikksikkerheten her.

Kilde: Statens vegvesen

6.4 Vurdering av risiko

Innledning

Aktuelle risikoforhold som ble identifisert i tabell 1 er plassert inn i risikodiagrammet under, basert på vurderingene gjort i kapittel 6.4 Analyse av aktuelle hendelser. De tre fargene i risikodiagrammet forteller hvorvidt risikoen vurderes å være akseptabel, betydelig eller uakseptabel:

Akseptabel risiko	Avbøtende tiltak er ikke nødvendig
Betydelig risiko	Avbøtende tiltak skal vurderes
Uakseptabel risiko	Avbøtende tiltak skal gjennomføres for å redusere risiko til akseptabel eller betydelig

Risikodiagram

Sannsynlighet	Konsekvens				
	Ufarlig	En viss fare	Kritisk	Farlig	Katastrofalt
Lite sannsynlig	Støy		Overvannsflo	Usikker byggegrunn	Brann Trafikkulykker
Mindre sannsynlig		Ekstremvær			
Sannsynlig					
Meget sannsynlig					

6.5 Konklusjon

Det ble identifisert seks hendelser hvor risikoen ble vurdert å være betydelig. Dette gjelder

- Dårlig/usikker byggegrunn
- Brann
- Trafikkulykker

For alle disse er det foreslått avbøtende tiltak som vurderes å bringe risikonivået opp på akseptabelt nivå.

Vedlegg 1: Vurdering av KU-krav



Vurdering av konsekvensutredningsplikt,
detaljregulering av Baksalenområdet

Notat

Vår ref
2010/2920-7/L12

Deres ref:

Saksbehandler
Ingrid Dahl
78 40 25 47
ingrid.dahl@hammerfest.kommune.no

Dato
14.06.2011

Til:

Vurdering av krav til KU

Tiltaket omfattes av forskriftens § 3d, detaljreguleringer som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering. Det skal følgelig vurderes etter § 4.

Kriterier i § 4:

Konsekvensene av planen skal utredes dersom de er i konflikt med følgende tema:

§ 4. Kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn		Mulig Konflikt	Ikke konflikt
a)	er lokalisert i eller kommer i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er vernet eller fredet, midlertidig vernet eller fredet eller foreslått vernet eller fredet, eller hvor det finnes eller er stor sannsynlighet for å finne automatisk fredete kulturminner som inngår i et kulturmiljø med stor tidsdybde.		✓
b)	er lokalisert i eller kommer i konflikt med viktige inngrepsfrie naturområder eller utgjør en trussel mot truede naturtyper, truede arter eller deres leveområder, mot prioriterte arter eller deres funksjonsområder, mot utvalgte naturtyper, eller mot andre områder som er særlig viktige for naturens mangfold.	✓	
c)	er lokalisert i større naturområder som er særlig viktige for utøvelse av friluftsliv, herunder markaområder, eller i viktige vassdragsnære områder som ikke er avsatt til utbyggingsformål eller i overordnede grønnsystemer og viktige friområder i byer og tettsteder, og hvor planen eller tiltaket kommer i konflikt med friluftslivsinteresser,	✓	
d)	kommer i konflikt med gjeldende rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 eller statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av lov 27. juni 2008 nr. 71,		✓
e)	kan komme i konflikt med utøvelsen av samiske utmarksnæringer, eller er lokalisert i reindriftens særverdiområder eller minimumsbeiter og kan komme i konflikt med reindriftsinteresser, eller på annen måte kan komme i konflikt med reindriftens arealbehov,		✓
f)	innebærer større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet,		✓

g)	gir vesentlig økning i antall personer som utsettes for høy belastning av luftforurensning, støy eller lukt, eller kan føre til vesentlig forurensning til jord, vann eller sedimenter, eller kan føre til vesentlig økning av utslipp av klimagasser, eller kan føre til vesentlig stråling, og ras-og flomsituasjoner,		✓
h)	kan få konsekvenser for befolkningens helse eller helsens fordeling i befolkningen,		✓
i)	kan få vesentlige konsekvenser for befolkningens tilgjengelighet til uteområder, bygninger og tjenester,	✓	
j)	kan få vesentlige miljøvirkninger i en annen stat.		✓

Vurdering av mulige konflikter:

- § 4b). Naturmangfold: Det aktuelle ubebygde området ligger mellom bebyggelsen og er ikke inngrepsfritt. Det er ikke kjent at området kan inneholde prioriterte arter eller naturtyper. Kommunen kan derfor ikke se at reguleringsplanen åpner for en aktivitet som utløser krav om konsekvensutredning etter §4b.
- § 4c). Friluftsliv: Store deler av planområdet er i kommunedelplanen for Hammerfest avsatt til friområde/grøntområde. Området ligger i bunnen av et dalsøkk hvor en bekk sprer seg utover flaten og gjør det vått og uegnet til bruk. Flere større fyllinger er anlagt her og planområdet gir et noe omrota inntrykk. Friområdet er ikke opparbeidet på noen måte. Det har vært gjort noen forsøk tidligere på å drenere området ved å grave grøfter uten at dette har fungert. Det fremstår derfor i dag som lite tilgjengelig og brukes ikke til annet enn snetipp om vinteren. Etter kommunens syn vil tiltaket ikke komme i konflikt med friluftsinnteresser. Hammerfest Kommune kan derfor ikke se at tiltaket omfattes av §4c) i forskriften.
- §4i) Tilgjengelighet til uteområder: Ved bygging av omsorgsboliger og barnehage vil deler av eksisterende friområdet bygges ned. Samtidig vil uteområdene bearbeides og opparbeides slik at de blir mer tilgjengelige og brukervennlige. Ved å legge til rette for at barnehagens uteområder kan brukes av barn i området på kveldstid vil man faktisk øke tilgjengeligheten på gode uteområder. Barnehage og omsorgsboliger er viktige kommunale tjenester som har stort behov for nye bygg og arealer. Ved å anlegge ny barnehage og omsorgsboliger på området vil kommunens befolkning få økt tilgang til disse tjenestene. Tiltaket vurderes til å ikke ha negative konsekvenser for befolkningens tilgjengelighet til uteområder, bygninger og tjenester. Hammerfest Kommune kan derfor ikke se at tiltaket omfattes av §4i) i forskriften.

Intensjonen bak krav om konsekvensutredning

Kommunen vil også gjerne få påpeke konsekvensutredningens intensjon i planarbeid. I lovkommentaren til forskrift om konsekvensutredning § 4-2 ser vi at intensjonen med konsekvensutredning skal være at *"en reguleringsplan kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn"*. Det er med andre ord kun ved endringer i planverket som kan gi *vesentlige* virkninger for miljø og samfunn at man skal lage en konsekvensutredning. Kommunen har ingen indikasjoner på at denne reguleringsplanen gir slike vesentlige virkninger.

Vedlegg 2: Geoteknisk vurdering

Rambøll Norge AS
v/Ulla Sennesvik

Sendes kun pr E-post

Barnehage Baksalen, Hammerfest. Geoteknisk vurdering av reguleringsplan

Orientering

Utbyggingsplan

Det arbeides med regulering av ei tomt for ny barnehage i Baksalen, Hammerfest. Det planlegges også omsorgsboliger vest på tomta.

Dette brevet inneholder den geotekniske vurderinga av tomta mhp utbygging.

Grunnlag/referanse

- Konseptforslag av 6.1.2012 fra Haldde ark.
- Rapport av 17.11.2011 fra Svein Roska, bilag 1.
- Laboratorieundersøkelse av opptatte prøver, bilag 2.

Grunnforhold

Ifølge geologisk kart er det her en "tynn moreneavsetning".

Det er tidligere ikke utført undersøkelser i området.

For dette prosjektet er det nå utført grunnundersøkelse på tomta med sjakting med gravemaskin i 4 punkter. Sjaktingene og laboratorieundersøkelsene av prøver viser at det øverst på tomta er original torv/humusholdige masser i tykkelse ca 1,0 m. I ett punkt er dette laget ca 2,0 m som antagelig skyldes fylling av torv over eks. torvlag. Under topplaget, tyder prøvene/sjaktingene på at det i noen av punktene er marint avsatt leire. Sjaktingene er stort sett avsluttet i faste masser, antatt moreneavsatt. De har høyt finnstoffinnhold (silt/leire) og inneholder også delvis grove masser av stein/blokk.

Det er høy grunnvannstand i området (bla derfor det er dannet torv).

Sjaktingene ble avsluttet i løsmasser. Det er oppstikkende fjell i nærheten av tomta og det kan derfor være partier på tomta der fjell ligger grunt.

Dato 2012-02-10

Rambøll
P.b. 9420 Sluppen

NO-7493 TRONDHEIM

T +47 73 84 10 00
F +47 73 84 11 10
www.ramboll.no

Vår ref. 7110552B/OLDTRH



Grunnlag for regulerings-/detalj-/byggeplan

Den utførte sjaktinga gir hovedtrekkene i grunnforholdene og anses dekkende for den planlagte reguleringa.

For detaljregulering av feltet må grunnforholdene kontrolleres nærmere med grunnboring med borerigg.

Stabilitetsforhold

Mesteparten av området er flatt eller har slakt fall. De planlagte byggene er plassert inn mot skråninga i nordvest.

Med antatt moreneavsatte masser i dybden vil det ikke være stabilitetsproblemer i feltet. Permanente skråninger må ha slakt fall, f.eks. helning på 1:2,5 (antatt meget telefarlige masser). Stabiliteten av evt. skråninger må kontrolleres nærmere for detaljplan og være basert på grunnundersøkelser.

Det er ikke registrert kvikkleire i eller i nærheten av området.

Flom/grunnvannsnivå

Tomta ligger ikke i nærheten av større vassdrag, men bekken må erosjonssikres/kanaliseres/legges i rør slik at denne ikke kan påvirke byggearealene. Ei generell heving av terrenget vil redusere problemer med høy vannstand/grunnvannstand.

Fundamenteringsforhold

All torv og dårlige fyllmasser/gravmasser forutsettes fjernet under bygg. Vi vil tilrå at dette utføres på hele arealet som skal opparbeides og at det over mineralisk grunn (leire/morene) fylles på et bærelag av grove masser (velgradert stein) slik at terrenget blir permanent hevet. Dette vil redusere problemer med høy grunnvannstand, anleggstekniske problemer og vil forenkle fundamenteringsforholdene.

Bygg

Golv på grunnen og fundamenter kan settes direkte i steinfylling eller faste morenemasser (mot nordvest). Det kan benyttes en dim. bæreevne på 250 kPa (dybde >0,5 m og bredde >0,5 m).

Det vil ikke bli setning av betydning for byggene, forutsatt at humusholdige og urene masser utskiftes og at all utskifting og oppfylling utføres tidlig i byggefasen. Utberedelsen og tykkelsen av de marint avsatte leirmassene må undersøkes nærmere ved grunnboring. Større omfang av slike masser kan av stabilitets- eller setningshensyn føre til restriksjoner mhp oppfyllingshøyder eller gravedybder.

Trafikkareal

All urene masser og torv må også fjernes under trafikkareal.

Masseutskifting

All oppfylling legges ut lagvis med komprimering, f.eks i hht Vegvesenets handbok 018. Dette gjelder også i eventuelle ny/eksisterende grøftetraseer. Filterkriteriene mot undergrunnen må være oppfylt, dvs at det ikke bør benyttes for grov masse og mot sand/silt-masser må det legges fiberduk.

Konklusjon

Hovedtrekkene i grunnforholdene anses tilstrekkelig kartlagt som grunnlag for regulering av området. For bygge-/detaljplan er det nødvendig å utføre mer detaljerte grunnundersøkelser.

Tomta kan ikke påvirkes av elveerosjon eller utrasing (ligger heller ikke i utløpssone for evt. kvikkleireskred). Bekken må enten legges i rør eller legges i erosjonssikret trase.

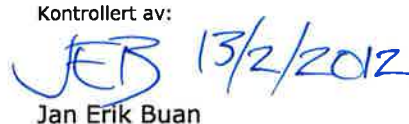
All torv og urene masser må masseutskiftes under bygg og trafikkareal. Vi vil anbefale at dette utføres på resten av tomta, der dette finns, slik at terrenget blir permanent hevet.

Med vennlig hilsen

Utarbeidet av:


Oddbjørn Lefstad

Kontrollert av:

 13/2/2012
Jan Erik Buan

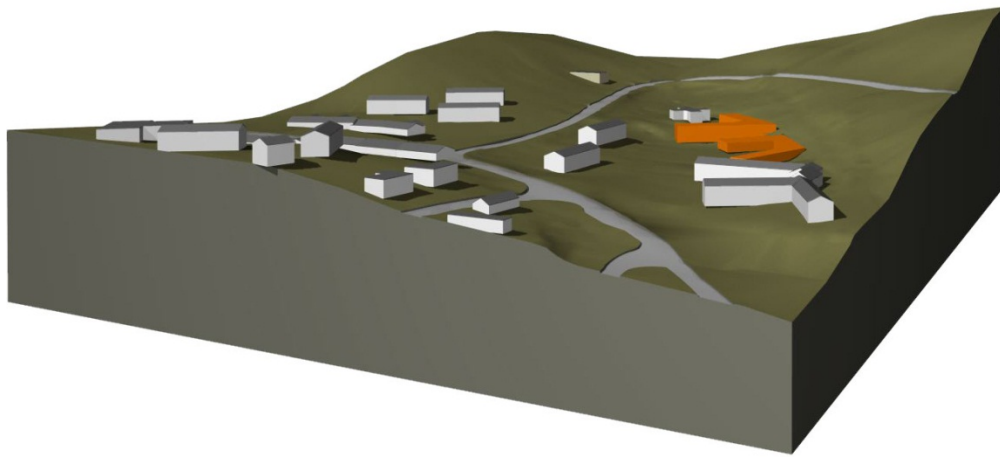
Rambøll

D 73 84 11 21
M 91 51 28 79
oddbjorn.lefstad@ramboll.no

Bilag 1 Rapport av 17.11.2011 fra Svein Roska
Bilag 2 Laboratorieundersøkelse av opptatte prøver

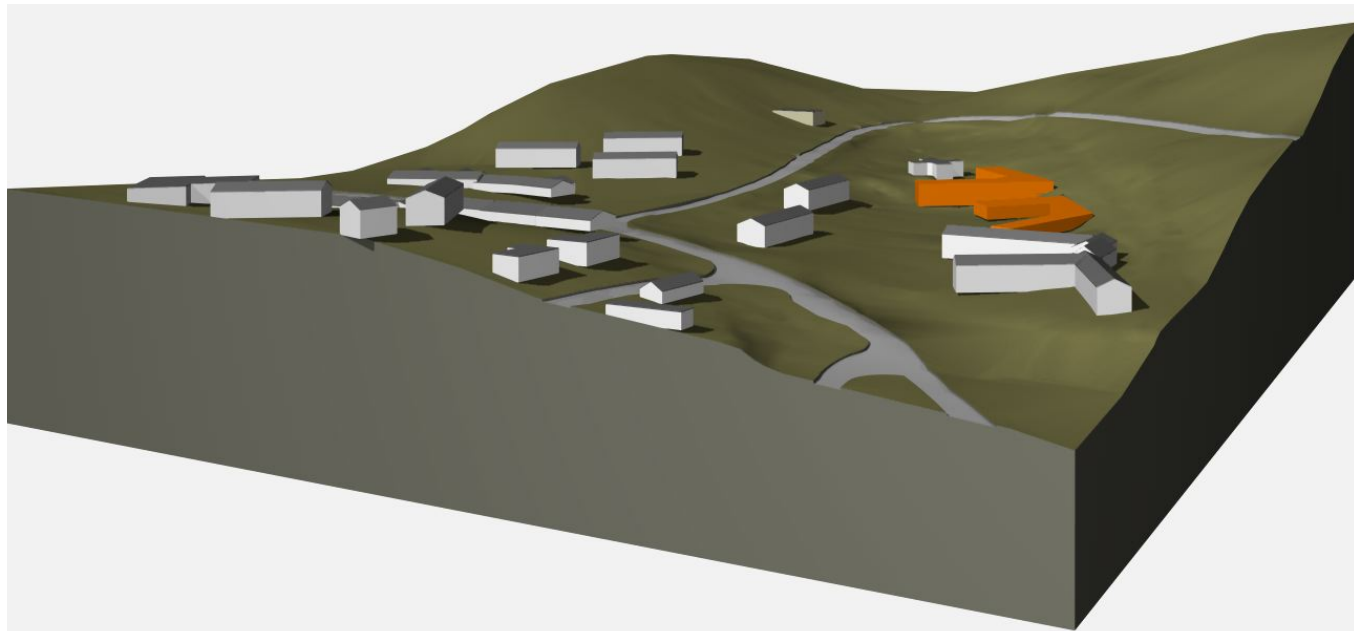


Vedlegg 3: Forenklet skisseprosjekt



Forenklet skisseprosjekt Baksalen – Hammerfest kommune

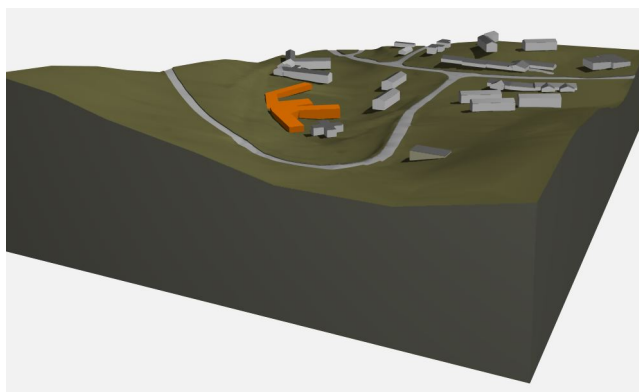
16.03.2012



Området sett fra nordøst



Området sett fra sørøst



Området sett fra vest



Området sett fra sørvest

haldde
ARKITEKTER AS

Haldde arkitekter AS
Sørenskriverveien 11
9513 Alta

Telefon: +47 78 43 77 14
Telefaks: +47 78 43 78 35
E-post: post@haldde.as

Visualiseringer

Konseptforslag

Baksalen - Barnehage og omsorgsboliger

Tegn.nr.:

A.90-000

Indeks



Dato: 15.03.2012

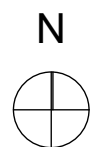
Tegn.: TM

Ansv.: ML

Rev.dato:



Konsept
Plan 1:1000



Baksalen - Barnehage og omsorgsboliger

Tegn.nr
A.90-100

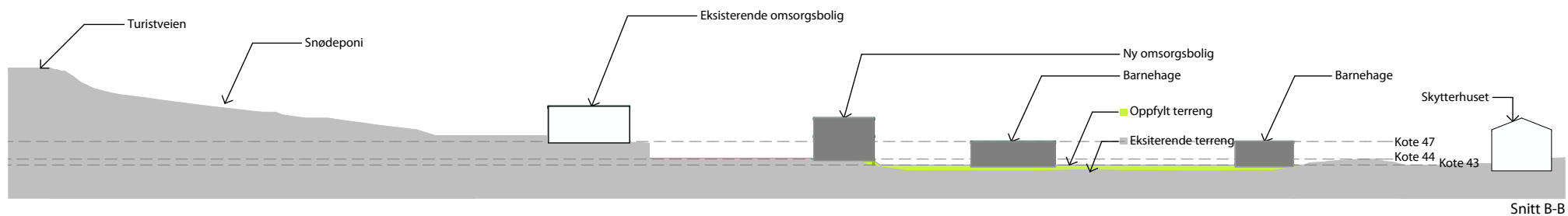
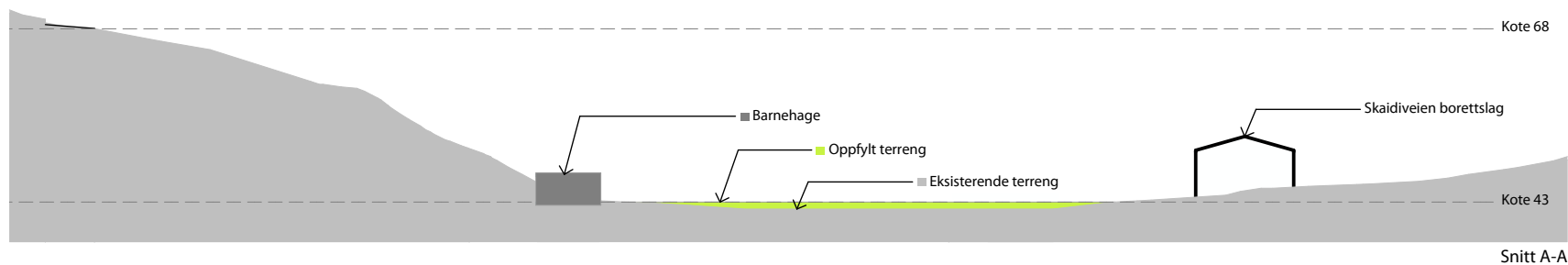
Indeks

Mål: Dato: 15.02.2012 Tegn.: TM Kontr.: Godkj.: Ansv.: ML Rev.dato:

haldde
ARKITEKTER AS

Haldde arkitekter AS
Sørenskriverveien 11
9513 Alta

Telefon: +47 78 43 77 14
Telefaks: +47 78 43 78 35
E-post: post@haldde.as



Konsept
Snitt 1:1000

haldde
ARKITEKTER AS

Haldde arkitekter AS
Sørenskriverveien 11
9513 Alta

Telefon: +47 78 43 77 14
Telefaks: +47 78 43 78 35
E-post: post@haldde.as

Baksalen - Barnehage og omsorgsboliger A.90-200

Tegn.nr

Indeks

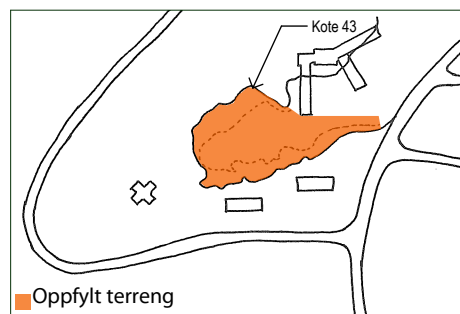


Mål: 1:1000 Dato: 15.03.2012 Tegn.: TM Kontr.: Godkj.: Ansv.: ML Rev.dato:

Terreng

Kote 43 (markert med oransje farge i planen) er definert som nullpunkt. Terreng lavere enn dette fylles opp, noe som gir maksimalt 2 meter fylling over det myrlendte terrenget.

Bebyggelse er tenkt plassert på minimum kote 43 slik at den oppfylte låten og bebyggelsen ligger på samme nivå. Dermed kan en enkelt sikre bebyggelsen trinnfri adkomst.

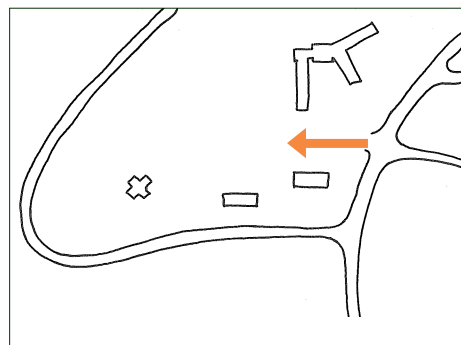


Adkomst

Det legges opp til hovedadkomst til både omsorgsboligene og barnehagen fra Skaidiveien. Parkeringsbehov for barnehagen er tenkt i området like sør for Skytterhuset, mens for omsorgsboligene er det tenkt mellom eksisterende og nye omsorgsboliger. Eventuelt resterende parkeringsbehov tenkes løst av kantparkering langs adkomstveien, noe som vil ta noe mer areal fra Skaidiveien borettslag.

Ny adkomst til Skytterhuset og Skaidiveien Borettslag kan også løses fra denne nye avkjørselen fra Skaidiveien.

Når det gjelder eksisterende omsorgsbolig, legger forslaget opp til fortsatt bruk av eksisterende adkomst fra Turistveien, noe som forutsetter utbedring av denne iht. kommunens oppgitte behov for utbedring.



Funksjonsorganisering

Snødeponi:

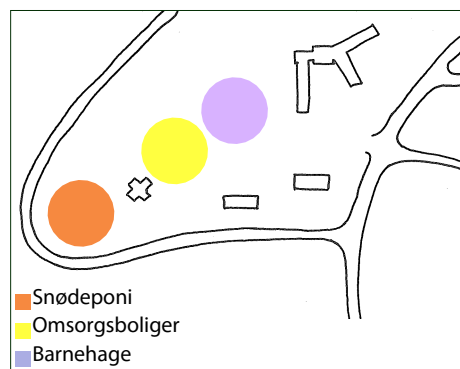
Mangel på egnede snødeponi gjør at forslaget legger opp til et felles snødeponi for området der Turistveien gjør en sving opp mot Salen. Bebyggelse i dette området vanskeligsgjøres pga. mangel på alternative snødeponi og at det ligger i et søkk med vei på tre sider.

Omsorgsboliger:

Omsorgsboligene plasseres nærmest eksisterende omsorgsbygg (like øst for dette). Plasseringen gir mulighet for samarbeid mellom disse institusjonene ved f.eks. felles uteområde og korte avstander mtp. samarbeid personalet i mellom.

Barnehage:

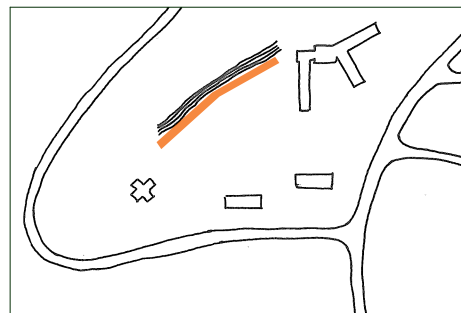
Barnehagen plasseres øst for omsorgsboligene, like vest for Skytterhuset. Den ligger nærmest adkomst og parkering, da det antas at barnehagen genererer mer trafikk enn omsorgsboligene.



Bebyggelse

Nordsiden av bebyggelsen orienteres langs koteretningen. Denne løsningen gir området en sammenheng ved at den, foruten terrenget, forholder seg til Skytterhuset og eksisterende omsorgsbygg og knytter disse sammen.

Ved at bebyggelsen trekkes så langt mot nord som mulig, gir det mulighet for store sydvendte utearealer.



haldde
ARKITEKTER AS

Haldde arkitekter AS
Sørenskriverveien 11
9513 Alta

Telefon: +47 78 43 77 14
Telefaks: +47 78 43 78 35
E-post: post@haldde.as

Hovedprinsipper

Konseptforslag

Baksalen - Barnehage og omsorgsboliger

Tegn.nr.:

A.90-300

Indeks



Dato: 15.03.2012

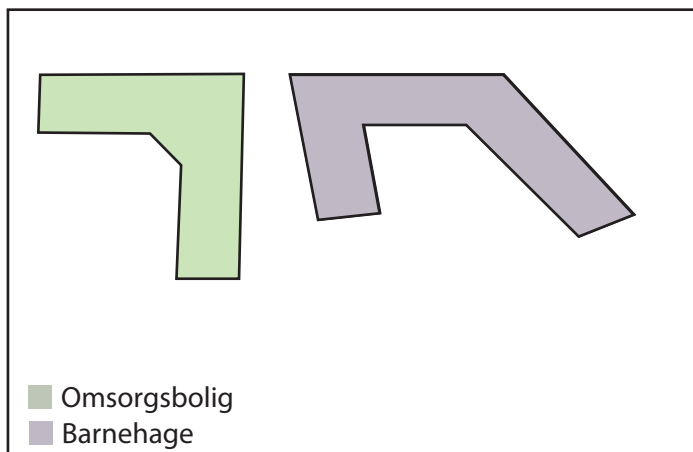
Tegn.: TM

Ansv.: ML

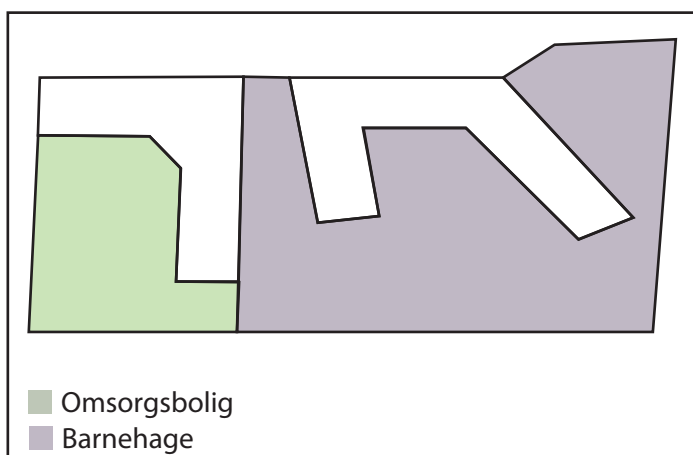
Rev.dato:

Bebyggelsens hovedorganisering:

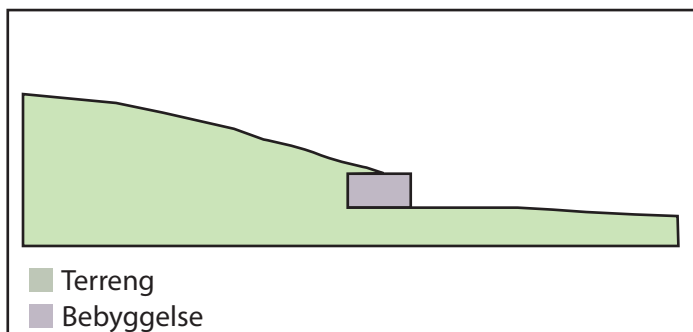
Bebyggelsen består av to bygg, der det vestlige inneholder omsorgsboligene og det østlige er barnehagedelen. Byggenes form skaper flere omsluttete uteområder.

**Uterommets hovedorganisering:**

Uterommene er delt opp slik skissen til høyre viser. Alle er sydvendte, noe som muliggjøres ved at bebyggelsen trekkes så langt nord som mulig. Boligdelens uterom er mer vestvendt enn barnehagens, da boligfunksjonen tilsier et større behov for ettermiddagssol her.

**Møte med bakken:**

Bebyggelsen er lagt helt opp under bakken for å skape størst mulig uterom mot sør. Der byggets rygg møter bakken, er dette tenkt løst som prinsippskissen og inspirasjonsbildet under illustrerer. Dette vil gi en illusjon om at bygget vokser ut av bakken.



Extension Of A Barn, PPA
Foto:Philippe Ruault

haldde
ARKITEKTER AS

Haldde arkitekter AS
Sørenskriverveien 11
9513 Alta

Telefon: +47 78 43 77 14
Telefaks: +47 78 43 78 35
E-post: post@haldde.as

Bebyggelsens hovedfunksjoner - prinsipper**Konseptforslag**

Baksalen - Barnehage og omsorgsboliger

Tegn.nr.:

A.90-400

Indeks



Dato: 15.03.2012

Tegn.: TM

Ansv.: ML

Rev.dato:

Private leiligheter:

Plasseres i bygningens to armer. Dermed vil alle boenhetene henvende seg mot utearealet mot syd og vest. Prinsippet gir også leilighetsområdene en privat karakter. Hver av armene rommer 3 leiligheter pr. etasje, noe som gir totalt 12 stk ved to etasjer over hele anlegget.

Fellesarealer:

Fellesarealene er tenkt som anleggets sosiale midtpunkt og har derfor en sentral plassering på inngangsplan. Administrasjon er tenkt plassert i samme område i 2. etasje.

Drift:

Driftsfunksjonene tenkes plassert i bakkant av bygget.

Ganglinjer:

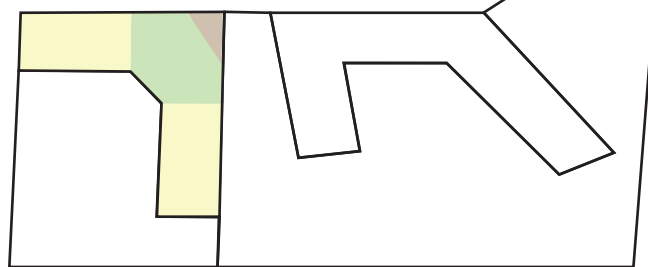
For at oppholdsrommene skal kunne henvende seg mot boligdelens utearealer, legges ganglinjene i bakkant.

Adkomst:

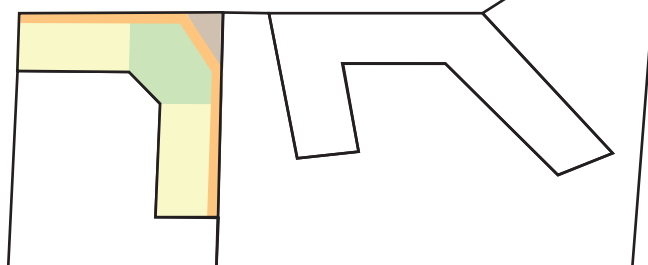
Det legges opp til felles adkomst i området ved fellesarealene. Dermed får en adkomst direkte fra boligens uteområde og nært parkeringen.

Uteområder:

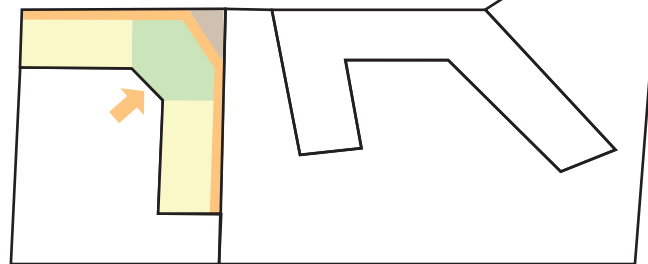
Uteområdet er i prinsippet tenkt oppdelt som skissen til høyre viser, med uteområder med mer privat karakter ved boligene, felles uteområder ved fellesrommene og adkomsten og parkering ved eksisterende omsorgsbygning.



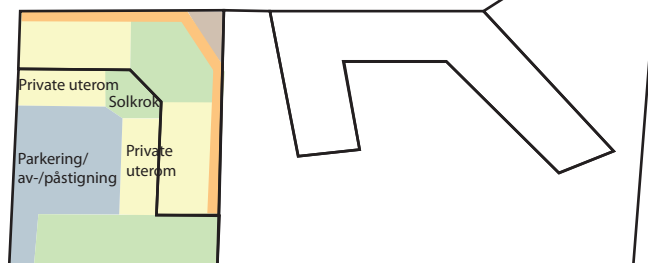
- Private leiligheter (i 2 etasjer)
- Fellesarealer (administrasjon i 2. etasje)
- Drift (i 2 etasjer)



- Ganglinjer



- ➔ Felles adkomst



haldde
ARKITEKTER AS

Haldde arkitekter AS
Sørenskriverveien 11
9513 Alta

Telefon: +47 78 43 77 14
Telefaks: +47 78 43 78 35
E-post: post@haldde.as

Boligdelens hovedfunksjoner - prinsipper

Konseptforslag

Baksalen - Barnehage og omsorgsboliger

Tegn.nr.:

A.90-401

Indeks



Dato: 15.03.2012

Tegn.: TM

Ansv.: ML

Rev.dato:

Funksjonsdeling:

Hovedfunksjonene er plassert som skissen til høyre viser. Ved å plassere plassere avdelingene for små og store barn i hver sin bygningsdel, gir det mulighet for naturlig separerte lekeområder både ute og inne.

Personalavdelingen ligger mellom avdelingene for store barn og avdelingene for små barn. Dette gir korte avstander for personalet ut til de ulike avdelingene.

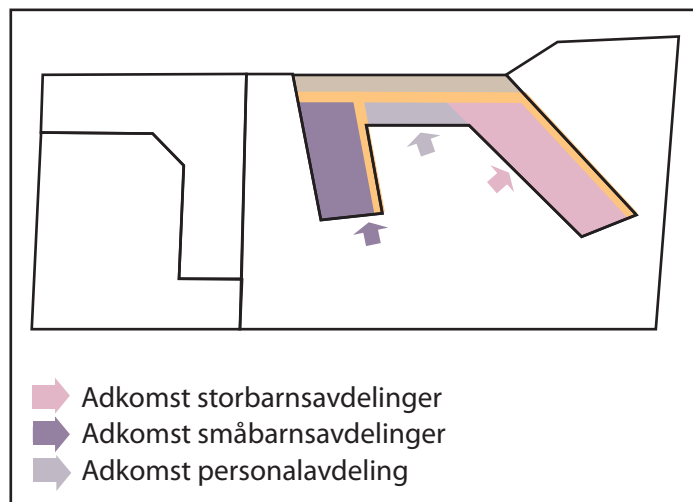
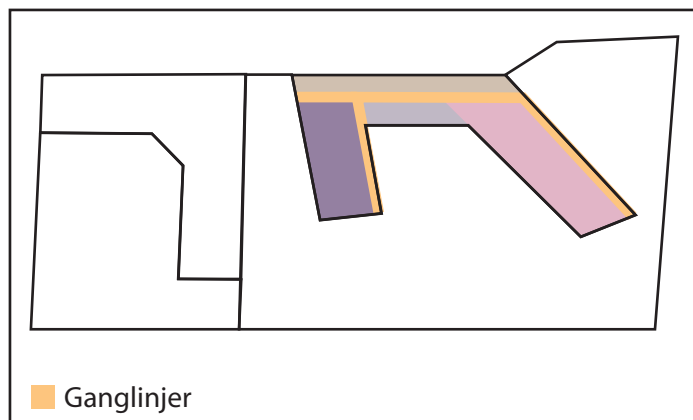
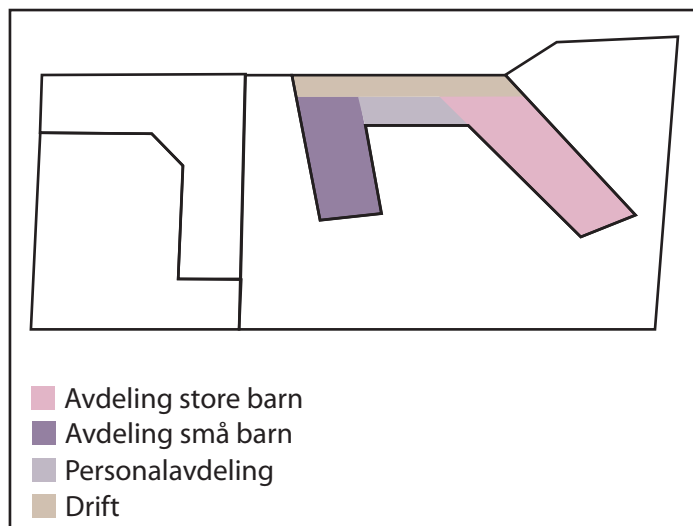
Driftsfunksjonene er plassert i byggets bakkant. Grunnen til det er at dette området anses som byggets minst attraktive områder for opphold, da denne delen av bygget vil bli liggende helt inntil bakken.

Ganglinjer:

Ganglinjene er lagt i bakkant slik at hver av hovedfunksjonenes oppholdsrom kan plasseres og henvende seg mot sine tilhørende uteområder. Prinsippet gir grunnlag for sterk relasjon mellom inne- og uterom.

Adkomst:

De ulike avdelingene har hver sin adkomst. Prinsippet muliggjør sentralt plasserte garderober for alle avdelingene.



haldde
ARKITEKTER AS

Haldde arkitekter AS
Sørenskriverveien 11
9513 Alta

Telefon: +47 78 43 77 14
Telefaks: +47 78 43 78 35
E-post: post@haldde.as

Barnehagens hovedfunksjoner - prinsipper, del 1

Konseptforslag

Baksalen - Barnehage og omsorgsboliger

Tegn.nr.:

A.90-402

Indeks



Dato: 15.03.2012

Tegn.: TM

Ansv.: ML

Rev.dato:

Uteområder:

Som skissen viser, er uteområdet delt inn i soner etter hvilken avdeling barna tilhører. Dette legger til rette for lek med jevnaldrende barn uten forstyrrelser.

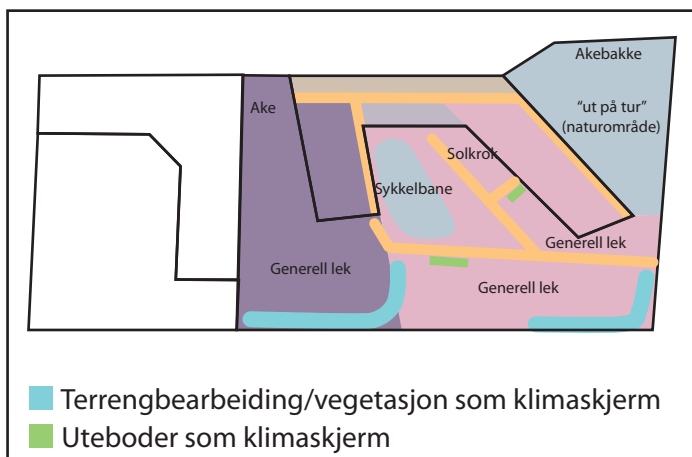
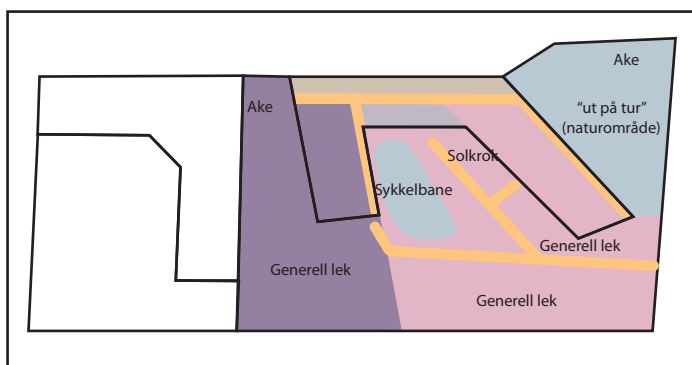
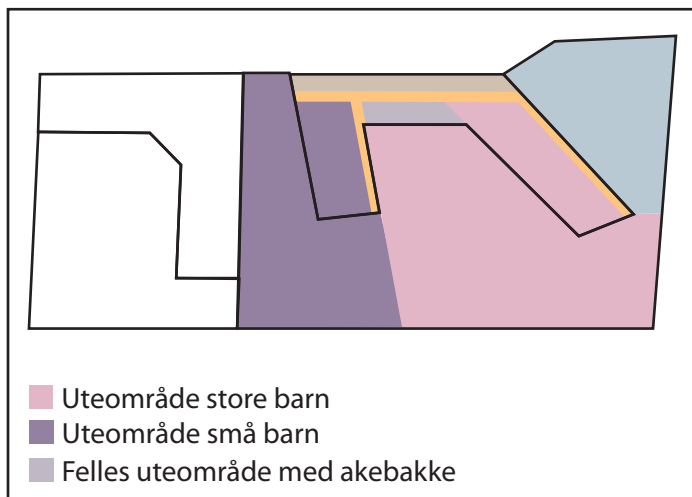
Området nord-øst for barnehagen (blå farge) er tenkt som et felles uteområde med naturpreg. Her er det tenkt lagt til rette for turaktiviteter som bål, lavvo etc. Dette området skrå opp mot Salen, noe som gir gode muligheter for akebakke her.

Ganglinjer:

Utendørs hovedveinett går fra adkomst ved parkeringsplassen i øst til de ulike hovedadkomstene.

Klimavern:

For å skjerme mot framherskende vindretning uten å kaste mye skygge, legger konseptet opp til klimaskjermer i form av jordvoller, vegetasjon og uteboder. Disse tenkes plassert som skissen til høyre viser (blå og grønn farge).



haldde
ARKITEKTER AS

Haldde arkitekter AS
Sørenskriverveien 11
9513 Alta

Telefon: +47 78 43 77 14
Telefaks: +47 78 43 78 35
E-post: post@haldde.as

Barnehagens hovedfunksjoner - prinsipper, del 2

Konseptforslag

Baksalen - Barnehage og omsorgsboliger

Tegn.nr.:

A.90-403

Indeks



Dato: 15.03.2012

Tegn.: TM

Ansv.: ML

Rev.dato: