



FYLKESMANNEN I FINNMARK
Miljøvernavdelingen

FINNMÁRKKU FYLKKAMÁNNI
Birasgáhttenossodat

Vadsø kommune

Postboks 614
9811 Vadsø

VADSØ KOMMUNE	
Ar saksnr 14/266	Dok nr 20
- 3 FEB. 2015	
Ark kode P L12	
Ark kode S RADM. PMK	Saksbeh MLI
Klassifisering	Gradering

Deres ref
14/266-15

Deres dato

Vår ref
Sak 2014/987
Ark 423.1

Vår dato
02.02.2015

Saksbehandler/direkte telefon: Harriet Reiestad - 78 95 03 68

Høringsuttalelse til detaljregulering for Kaigata 2 i Vadsø

Fylkesmannen viser til brev datert 12. desember 2014.

Formålet med planforslaget er å legge til rette for bolig, forretning og kontor i Kaigata 2 i Vadsø sentrum. Planområdet er avsatt til parkering og kai i reguleringsplan for Midtbyen Sør-Ørtangen fra 1996.

Fylkesmannen har følgende merknader til planforslaget:

Planforslaget

Grad av utnytting - kjøpesentre/forretning

Det fremgår av § 5-1 i byggeteknisk forskrift at i områder for kjøpesentre/forretning skal grad av utnytting alltid fastsettes som bruksareal (BRA). BRA er ikke fastsatt i planbestemmelsene for forretningsarealet. Dette må kommunen følge opp i det videre arbeidet med planen.

Barn og unges interesser

Innenfor arealformålet *bebyggelse og anlegg – kombinert formål boliger/forretning/kontor*, skal det avsettes minimum 25 m² felles uteareal for hver boenhet i tillegg til privat uteplass. Arealet skal være egna for lek og opphold og ha tilfredsstillende solforhold, jf. § 1.2 bokstav d i bestemmelsene. "Uteoppholdsareal kan etableres på bakkenivå og/eller på tak" heter det her.

Uterom på bakkenivå har i utgangspunktet større brukbarhet for ulike aktiviteter og mulighet for større variasjon i terrengform og beplantning enn uterom på tak. De gir også bedre tilgjengelighet for nabobarn, større sammenheng og skaper derfor mulighet for uplanlagte opplevelser og naturopplevelser.

Lokalisering av lekeplasser på tak må ha god tilgjengelighet, både fysisk og visuelt, til omgivelsene, til gangveger og gater. Lekeplasser på tak er dårlig egnet for lek for barn fordi de ikke kommer i kontakt med andre barn uten å gjøre avtale. Vi vil likevel akseptere at tak blir tilrettelagt for lek innenfor planområdet fordi det ikke er større arealer som egner seg på bakkenivå.

For å unngå for stort tolkingsrom i reguleringsplaner må bestemmelser være skrevet i 'skal' form. Vi ber derfor om at bestemmelsen endres til «Uteoppholdsareal skal etableres på bakkenivå og eller på tak».

Videre står det i bestemmelsene § 1.2 bokstav d at en mindre del av uteoppholdsarealet kan dekkes på nærliggende områder. Vi minner om at kommunen i forslag til planbestemmelser har satt det som et krav at det skal avsettes minimum 25 m² felles uteareal for hver boenhet innenfor planområdet.

Virkninger av planforslaget

Kapittel 9 i planbeskrivelsen tar for seg virkningene av gjennomføringen av planforslaget. Vi anbefaler derfor at tittelen på kapitlet endres fra «Konsekvenser av planforslaget» til «Virkninger av planforslaget». En slik endring vil også være i tråd med anbefalingen i veileder om utarbeiding av reguleringsplaner T-1490 (side 37 i veilederen). Dersom planarbeidet hadde utløst krav om konsekvensutredning så skulle planbeskrivelsen i tillegg til kapitlet om virkninger også hatt et kapittel om konsekvensutredning.

For reguleringsplaner som ikke er omfattet av konsekvensutredningsforskriften vil det som hovedregel være tilstrekkelig med en kvalitativ vurdering og beskrivelse av virkningen for miljø og samfunn i planbeskrivelsen, jf. Klima- og miljødepartementets reguleringsplan-veileder T-1490.

Fylkesmannen savner en vurdering av virkningene av planforslaget for barn og unges oppvekstvilkår, for tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelvegnett.

Alle planer etter plan- og bygningsloven som berører natur skal vurderes opp mot naturmangfoldloven §§ 8-12, jmfør § 7 i loven. Naturmangfold omfatter biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold. Veilederen T-1514 Naturmangfoldloven kapittel II gir en nyttig innføring i hvordan hensynet til naturmangfold skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser.

Oppheving av eldre reguleringsplaner

Det bør fremgå av planbestemmelsene at deler av reguleringsplan for Midtbyen Sør-Ørtangen (1996) erstattes av detaljreguleringen for Kaigata 2. Dersom kommunen ønsker å oppheve deler av reguleringsplan for Midtbyen Sør-Ørtangen, må dette gjøres med et vedtak hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-14. Et slikt vedtak kan fattes i forbindelse med at detaljreguleringen for Kaigata 2 vedtas.

Kvalitetssikring av plankartet

Kart- og planforskriften § 9 stiller krav til framstillingen av endelig vedtatt arealplan, plankart, kodeverk, nasjonal arealplan-ID. I tillegg stiller forskriften § 10 særskilte krav til digital arealplan. Kravene i bestemmelsene skal følges. Kravene i forskriften er utdypet i nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister (NPAD).

Fylkesmannen minner bl.a. om at det er klare regler for navnsetting av planer, jmfør nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister kapittel 1.1.3. Navn på denne planen skal være "Detaljregulering for".

Etter det vi kan se, er planforslaget ikke tildelt en nasjonal arealplan-ID i henhold til kravene i kapittel 1.1.4 i NPAD del 1. Et planforslag skal tildeles nasjonal arealplan-ID så tidlig som mulig i prosessen og senest når den tas under behandling i kommunen, jmfør kart- og planforskriften § 9 annet ledd. Nasjonal arealplan-ID skal stå på plankartet. Vi anbefaler at nasjonal arealplan-ID også angis på de andre plandokumentene.

Dersom kommunen ikke allerede har gjort det, anbefaler vi at plankartene sendes Kartverket til teknisk kvalitetskontroll. Det er viktig at produktspesifikasjonen følges for å unngå feil som kan føre til juridiske eller planfaglige uklarheter i ettertid. Av erfaring vet vi at plankart, som i utgangspunktet ser riktige ut, likevel ikke alltid er i samsvar med produktspesifikasjonen.

Utarbeides plankartet etter reglene i forskriften og NPAD, vil plandataene kunne gjøres tilgjengelig for nedlasting via den nasjonale geografiske infrastrukturen (Norge digitalt), jmfør kart- og planforskriften § 14 siste ledd. Plandataen vil dessuten kunne brukes til å gjennomføre ulike analyser om arealbruk i kommunen. På sikt vil plandata som følger regelverket, kunne automatisere kommunens KOSTRA-rapportering. Å følge reglene for framstilling av arealplan vil også være med på å tilrettelegge for automatisert byggesaksbehandling for enklere tiltak.

Plankart som skal kontrolleres sendes som SOSI-fil og pdf-fil til planVadso@kartverket.no

Medvirkning i planarbeidet

Forslag til reguleringsplan må også sendes Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). NVE skal som høringspart bidra til at hensynet til vassdrag, flom-, erosjon- og skredfare samt energianlegg blir innarbeidet i arealplaner og dispensasjoner etter plan- og bygningsloven.

Med hilsen

Margareth W. Sundfør
seksjonsleder

Harriet Reiestad
rådgiver

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og derfor uten underskrift.

Kopi til:
Finnmark fylkeskommune Henry Karlsens plass 1 9815 Vadso

Magnhild Pettersen

Fra: Ekspedisjon Skranke
Sendt: 2. februar 2015 12:46
Til: Magnhild Pettersen
Emne: VS: Reguleringsplan for Kaigata 2
Vedlegg: Kaigata 2.doc

Fra: Reiestad, Harriet [<mailto:fmfihar@fylkesmannen.no>]
Sendt: 2. februar 2015 11:50
Til: Postmottak
Emne: Reguleringsplan for Kaigata 2

Med vennlig hilsen

Harriet Reiestad
rådgiver
Fylkesmannen i Finnmark

Telefon 78 95 03 68 eller 78 95 03 00
www.fylkesmannen.no/finnmark

 **Tenk miljø - trenger du å skrive ut denne e-posten?**