

REGULERINGSPLAN FOMA

PLANBESKRIVELSE



Dato: 22.08.2022

INNHOLDSFORTEGNELSE

TABELLISTE	3
FIGURLISTE	3
1. Innledning	4
1.1 Nøkkelopplysninger	4
1.2 Planbehov	4
1.3 Fremdrift.....	4
2. Planprosess	5
2.1 Varsling og kunngjøring	5
2.2 Uttalelser og merknader	5
3. Planstatus og rammebetingelser	6
3.1 Overordnede planer	6
3.1.1 Kommuneplanens arealdel	6
3.1.2 Kommunedelplan	7
3.2 Gjeldende reguleringsplan	7
3.3 Relevante prosjekter og temaplaner	8
3.3.1 Uteromsplan	8
3.3.2 Oppvekstsenter Båtsfjord kommune.....	8
3.4 Krav og veiledere til idrettsanlegg	9
3.4.1 Fotballbaner/kunstgressbaner	9
3.4.2 Garderobeanlegg.....	10
4. Beskrivelse av planområdet	11
4.1 Historie og karakter	11
4.2 Natur og landskap	11
4.3 Kulturminner og kulturmiljø.....	11
4.4 Klima.....	11
4.5 Beliggenhet og avgrensning	12
4.6 Eiendomsforhold	13
4.7 Arealbruk	14
4.8 Trafikale forhold	14
4.8.1 Vegsystem.....	14
4.8.2 Adkomst.....	15
4.8.3 Parkering.....	15
4.8.4 Fortau	16
4.8.5 Kollektivtransport.....	16
4.9 Teknisk infrastruktur.....	16
4.9.1 Vann og avløp.....	16
4.10 Grunnforhold.....	17

5.11 Risiko- og sårbarhetsforhold	17
6. Forslag til reguleringsplan	18
6.1 Bakgrunn.....	18
6.1.1 Mulighetsstudie for plassering av fotballbane / tidligere versjoner.....	18
6.2 Planlagt arealbruk, reguleringsformål	19
6.3 plassering og utforming av bygg og anlegg.....	20
6.3.1 Hotell	20
6.3.2 Fotballbanen	20
6.3.4 Garderobeanlegg.....	20
6.4 Natur og landskap	21
6.5 Rekreasjonsområder og barn og unges interesser	22
6.6 Trafikale forhold	22
6.6.1 Adkomst.....	22
6.6.2 Parkering.....	22
6.6.3 Fortau	22
6.7 Teknisk infrastruktur.....	22
6.7.1 Vann og avløp.....	22
6.8 Grunnforhold	22
6.9 Støy.....	23
6.10 Risiko og sårbarhet	23
7. Virkninger av planforslaget	24
7.1 Overordnede planer og vedtak.....	24
7.2 Natur og landskap	24
7.3 Bebyggelse og estetikk.....	24
7.4 Rekreasjonsområder og barns interesser	25
7.5 Trafikale forhold	25
7.5.1 Adkomst.....	25
7.5.2 Parkering.....	25
7.5.3 Fortau	25
7.6 Teknisk Infrastruktur	25
7.6.1 Vann og avløp.....	25
7.7 Grunnforhold	25
7.8 Støy.....	26
8. Vedlegg	26

TABELLISTE

Tabell 1: Nøkkelopplysninger	4
Tabell 2: Berørte eiendommer	13
Tabell 3: Konseptutvikling.....	18

FIGURLISTE

Figur 1: Utklipp av plangrense slik den ble varslet (venstre). Utklipp av planavgrensning for planforslag (høyre)	5
Figur 2: Utsnitt kommuneplanens arealdel, vedtatt 07.04.2003	6
Figur 3: Planområdet omfattes av kommunedelplan for Båtsfjord sentrum, vedtatt 13.10.2004	7
Figur 4: Planområdet omfattes av reguleringsplan for Foma, vedtatt 20.03.2012	7
Figur 5 Bilde viser landskapsplan utarbeidet av Aurora Landskap, 2009.....	8
Figur 6 Viser utomhusplan til prosjektet for etablering av ny skole og barnehage i Båtsfjord.	9
Figur 7 Illustrasjon viser krav til utforming av en 11-er bane.....	10
Figur 8: Planområdet sett fra sørøst (google maps, 2022).....	11
Figur 9: Lokalisering av planområdet.....	12
Figur 10: Planavgrensning.....	13
Figur 11: Berørte eiendommer.....	14
Figur 12 Adkomst. Røde piler viser adkomst for kjøretøy. Gule piler viser adkomster for gående og syklende. Blå stiplet pil viser gjennomkjøring gjennom planområdet.	15
Figur 13: Eksisterende fortau	16
Figur 14: Bussholdeplasser	16
Figur 15 Anbefalt forslag, utarbeidet 03.11.21	19
Figur 16 Utomhusplan for Foma med plassering av fotballbane, avkjørsel til parkeringsplass og garderobeanlegg, grønstruktur, stinett og møteplasser/aktivitetspunkter. Rød stiplet linje viser avgrensningen av planområdet	21

1. INNLEDNING

1.1 NØKKELOPPLYSNINGER

TABELL 1: NØKKELOPPLYSNINGER

Gårds- og bruksnummer:	2/9, 2/10, 2/179, 2/212, 2/345, 2/250, 2/251	NasjonalplanID:	2021002
Gårdsnavn/adresse:	Foma v/Skogholmvegen/Valen		
Forslagsstiller:	Båtsfjord kommune	Plankonsulent:	WSP Norge AS v/Oddhild Fausa, Harald Karlstrøm
Sentrale grunneiere:	Båtsfjord kommune		
Planens hovedformål:	Hotell, friområde, park, idrettsanlegg og annen bebyggelse (garderobebygg)	Planområdets størrelse:	43,5 daa
Grad av utnytting:	Annen bebyggelse: 100 % BYA Hotell: 30 % BYA	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	Ingen
Varsel om innsigelse:	Nei	Konsekvensutredningsplikt:	Nei
Kunngjort oppstart:	04.06.2021	Offentlig ettersyn:	

1.2 PLANBEHOV

Bakgrunnen for ny detaljregulering av Foma-tomten i Båtsfjord kommune er at det under prosessen med bygging av nytt skoleanlegg på dagens fotballbane ble foretatt en vurdering av alternative lokaliseringer for ny fotballbane i sentrum. Eksisterende fotballbane ble i løpet av 2021 overtatt som areal til ny skole. Målsettingen med ny etablering er i hovedsak å bidra til at brukere av fotballbanen får et godt og sentrumsnært idrettstilbud. Ny plassering av fotballbanen legges til et sentralt publikumsområde som allerede er avsatt til aktivitetsområde i eksisterende reguleringsplan og uteromsplan for Foma.

Det har blitt vurdert andre lokaliseringer for ny fotballbane, men det er ikke identifisert andre steder med sentral beliggenhet som kan gi tilsvarende tilgjengelighet som Foma-tomten. Plassering på Foma kan samordnes med å få realisert området som et aktivitetsområde, bidra til forskjønning av et lite attraktivt, men sentralt område og lette tilgangen mellom skoleanlegg og sentrumsområdet.

Forslag til ny reguleringsplan omfatter et areal på 43,5 daa.

1.3 FREMDRIFT

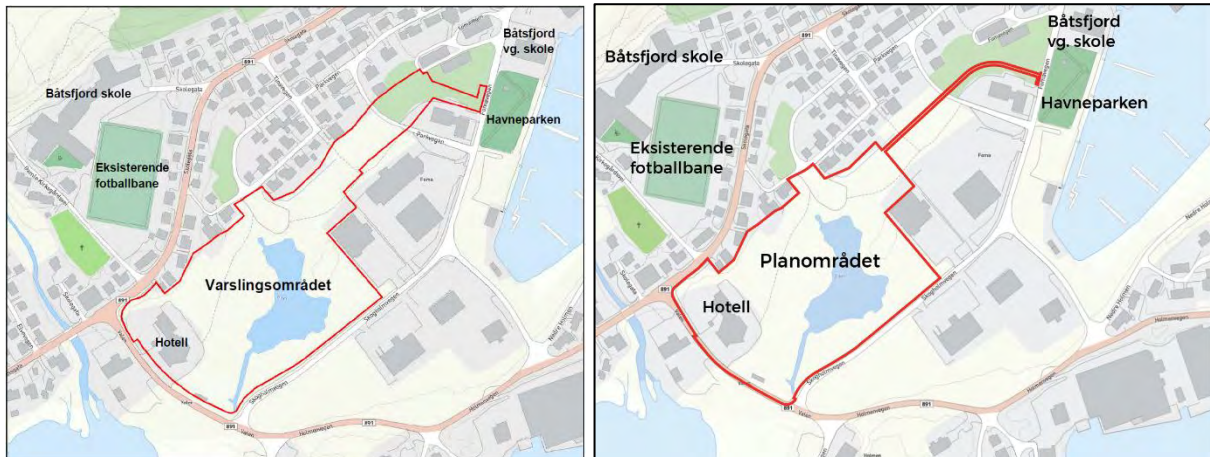
Oppstart av reguleringsplanarbeidet ble startet opp i 2021 med avsluttende fase i løpet av 2022. Prosessen ble startet som følge av at det var behov for nytt området for fotballbane i sentrum. Reguleringsplanen har tatt utgangspunkt i overordnet VAO-plan, geotekniske vurderinger, støvvurderinger og konsekvensutredning av naturmangfold innenfor området.

Som følge av at planen foreslår å gjenfylle store deler av Foma-vannet, må vannspeilet forbelastes med egnede fyllmasser i en periode fra 6-12 måneder for å sikre stabile setningsfrie masser før bygging kan påbegynnes. Det betyr at bygging av selve 11er-banen vil skje tidligst sommeren 2024, dersom reguleringsplanen endelig vedtas politisk i slutten av 2022. Andre mindre tiltak, bygging på hotelltomta og fortau kan opparbeides før den tid.

2. PLANPROSESS

2.1 VARSLING OG KUNNGJØRING

Planarbeidet ble varslet 04. juni 2021 med merknadsfrist satt til 07. juli 2021. Det ble sendt brev til hjemmelshavere og aktuelle høringsinstanser. Det kom inn 13 merknader, 11 fra offentlige instanser/organisasjoner og 2 fra private/naboer.



FIGUR 1: UTKLIPP AV PLANGRENSE SLIK DEN BLE VARSLT (VENSTRE). UTKLIPP AV PLANAVGRENSNING FOR PLANFORSLAG (HØYRE)

2.2 UTTALELSER OG MERKNADER

Sammenstilling av uttalelser og merknader med tilsvar er summert i vedlegg 1.

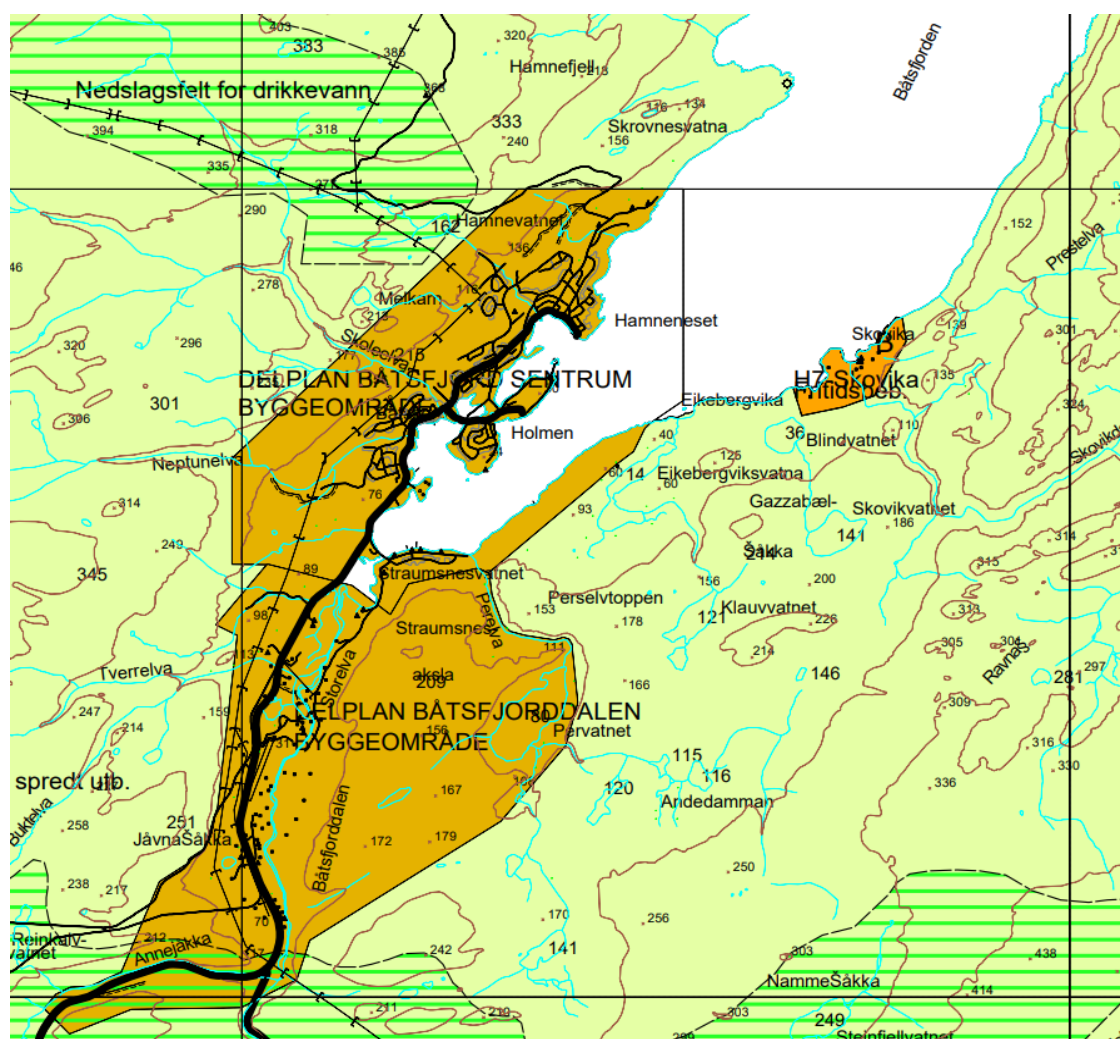
3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 OVERORDNEDE PLANER

3.1.1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Området omfattes av kommuneplanens arealdel for Båtsfjord 2002-2006, vedtatt 07.04.2003. Planområdet inngår i areal som er vist som delplan for Båtsfjord sentrum/Båtsfjorddalen.

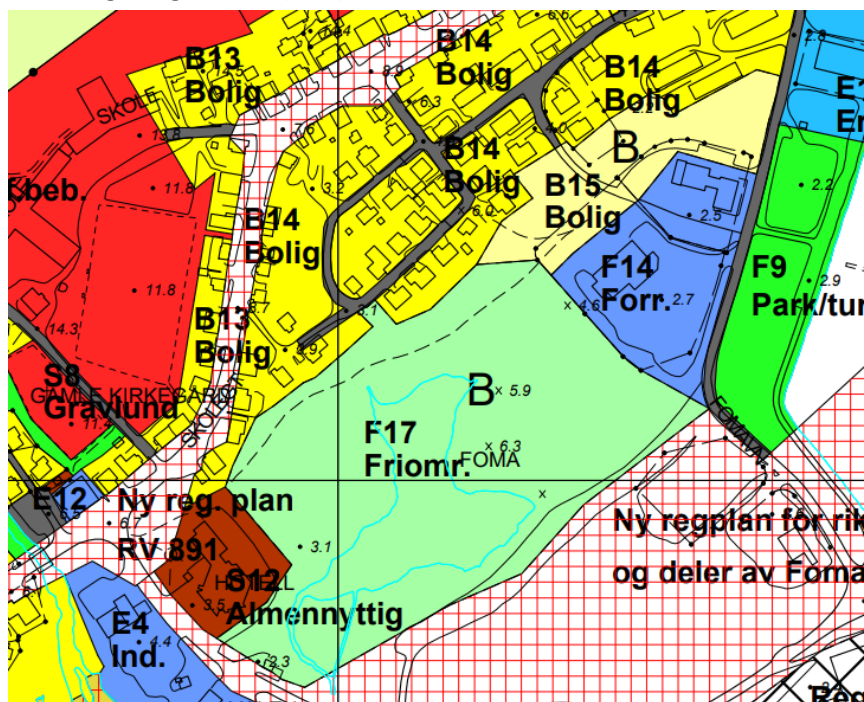
Det pågår et arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel.



FIGUR 2: UTSNITT KOMMUNEPLANENS AREALDEL, VEDTATT 07.04.2003

3.1.2 KOMMUNEDELPLAN

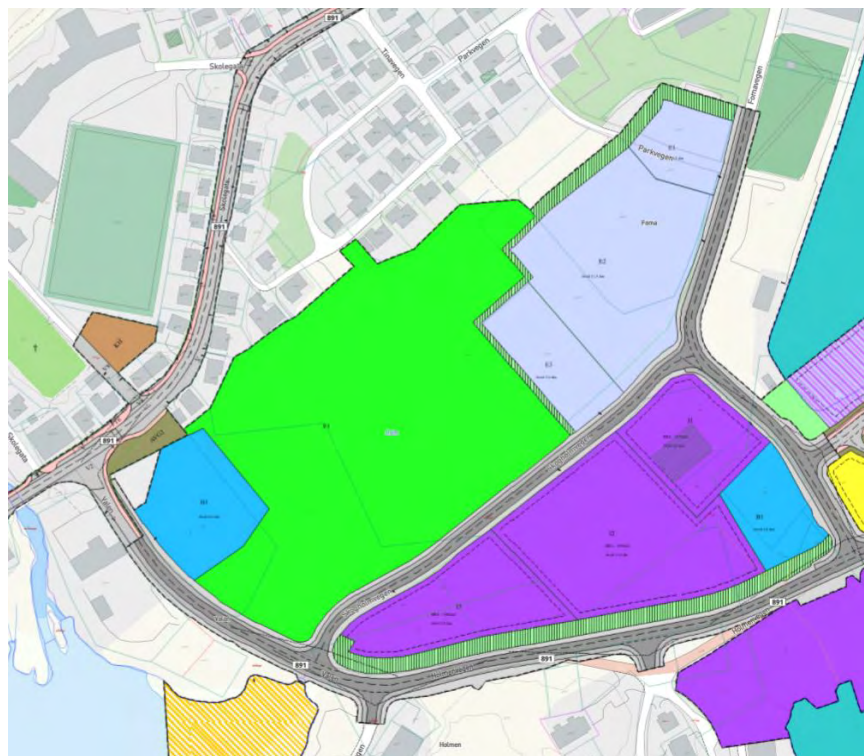
Planområdet omfattes også av kommunedelplan for Båtsfjord tettsted 2004-2008, vedtatt 13.10.2004. Området er avsatt til friområde (F17), allmenntilgj formål (S12), forretning (F14) og framtidig boligområde (B15).



FIGUR 3: PLANOMRÅDET OMFATTES AV KOMMUNEDELPLAN FOR BÅTSFIORD SENTRUM, VEDTATT 13.10.2004

3.2 GJELDENDE REGULERINGSPLAN

Gjeldene reguleringsplan, planid 2012001 reguleringsplan for Foma, vedtatt 20.03.2012, er regulert til friområde, industri, hotell, bevertning og forretning.



FIGUR 4: PLANOMRÅDET OMFATTES AV REGULERINGSPLAN FOR FOMA, VEDTATT 20.03.2012

3.3 RELEVANTE PROSJEKTER OG TEMAPLANER

3.3.1 UTEROMSPLAN

I forbindelse med reguleringsplanarbeidet for Foma (ID 2012001) ble det utarbeidet en uteromsplan som illustrer mulighetsrommet for utbedring av grøntområdene og etablering av parkaktiviteter på Foma. Uteromsplanen er utarbeidet av Aurora Landskap AS i 2009. Illustrasjonen under viser forslag til plassering av aktiviteter som skating, sykling, sandvolleyball, ballbinge (15x29m), klatrevegg, lekeområde for 0–6 år og lekeområde for 6–9 år.



FIGUR 5 BILDE VISER LANDSKAPSPLAN UTARBEIDET AV AURORA LANDSKAP, 2009.

3.3.2 OPPVEKSTSENTER BÅTSFJORD KOMMUNE

Nordskogen skole og Båtsfjord skole skal samlokaliseres i nytt skoleanlegg på tomten hvor Båtsfjord skole ligger i dag. Skolen ligger nordvest for planområdet. Utomhusplan (figur 6) viser planlagte aktiviteter på den nye skolen. Utomhusplanen viser idrettsanlegg med mindre fotballbaner og basketball, sykkelløype, akebakke, treningsapparater, lekeapparater for barn i grunnskolen og flere sittemuligheter og oppholdsplasser.

I tillegg skal det etableres volleyballhall, svømmebasseng og kulturarealer og bibliotek på den nye skolen.



FIGUR 6 VISER UTMOMHUSPLAN TIL PROSJEKTET FOR ETABLERING AV NY SKOLE OG BARNEHAGE I BÅTSFIJORD.

3.4 KRAV OG VEILEDERE TIL IDRETTSANLEGG

3.4.1 FOTBALLBANER/KUNSTGRESSBANER

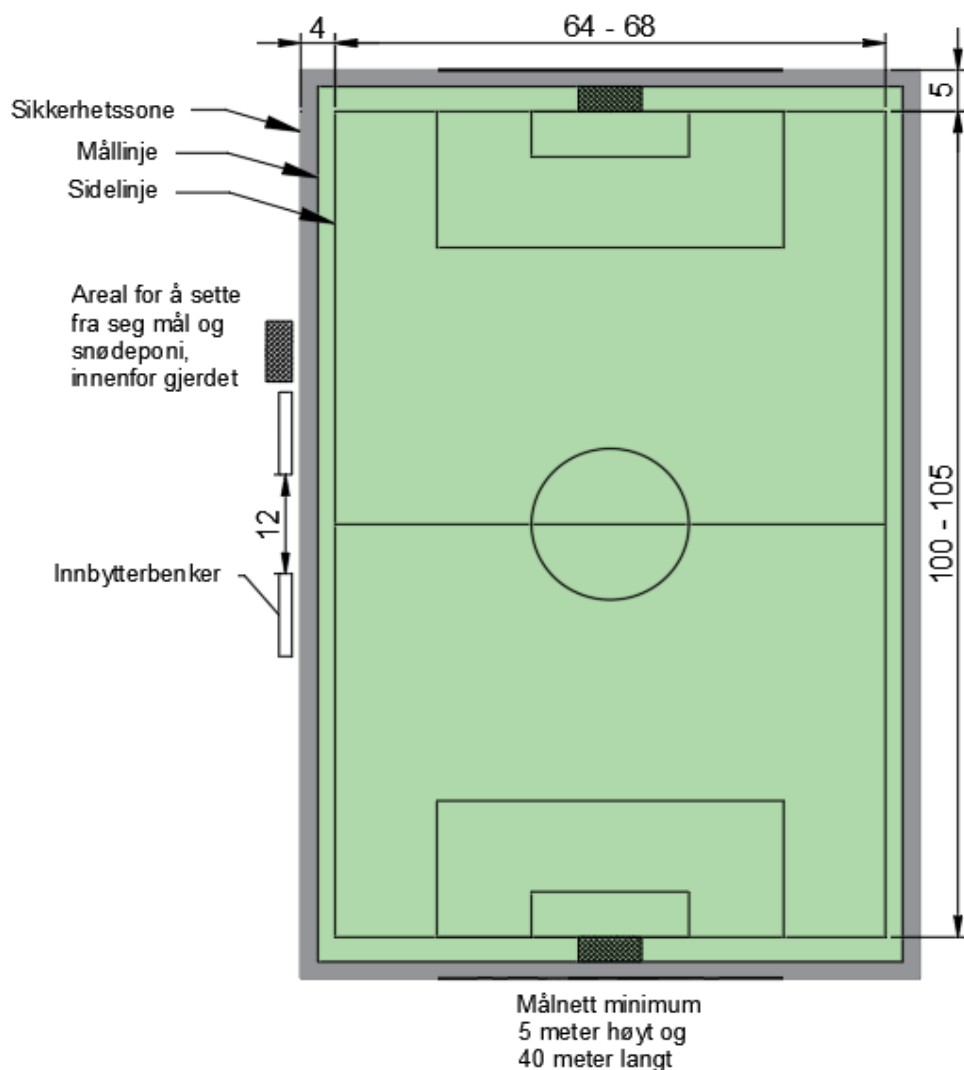
Følgene veiledere er relevante for utforming av en kunstgressbane:

- Kulturdepartementet - Målbok for idrettsanlegg - 2015
- Kulturdepartementet - Kunstgressboka – 2015
- Norges fotballforbund – Veileder fotballhaller – 2018 (rev.2021)

Kravene til en 11-er-bane står i kulturdepartementets veileder, målbok for idrettsanlegg (2015). Banestørrelse for toppfotball er 68 x 105 m, og for øvrige divisjoner er størrelsen 64-68 x 100-105 m.

I illustrasjonsplanen er det tegnet inn en bane på størrelsen til toppfotball, 68 x 105 m, selv om det sannsynlig vil være realistisk å redusere størrelsen til minstekrav for øvrige divisjoner, da Båtsfjord fotballag spiller i 5. divisjon.

I tillegg er det krav til en sikkerhetssone på 4 meter på langsiden og 5 meter på kortsiden. Mållinjen ligger 3 meter utenfor sidelinjen på kortsiden, og 2 meter utenfor på langsiden. Krav til målnett er minimum 5 meter høyt og 40 meter langt.



FIGUR 7 ILLUSTRASJON VISER KRAV TIL UTFORMING AV EN 11-ER BANE

3.4.2 GARDEROBEANLEGG

Norges fotballforbund stiller [infrastrukturkriterier](#) til utforming av idrettsanlegg for 2. divisjon menn. Båtsfjord fotballag er i 5. divisjon. Ifølge infrastrukturkriterier for 2. divisjon skal det være tilgjengelig en garderobe for hvert lag, hvor garderobene skal være 50 m². I garderobene til hvert lag skal etableres et omkleddingsrom for minimum 25 personer, 3 toalett og tilliggende dusjrom på minimum 20 m² med minimum 5 dusjer. I tillegg skal det etableres en adskilt garderobe for dommer.

Det bør settes av parkeringsplasser til lag, dommere og andre ledere så nær inngangene til garderobene som mulig. Antall parkeringsplasser er vist i utomhusplanen. Minimum 5 % av plassene skal være HC-parkering. Det skal settes av minimum 20 sykkelparkeringer i tilknytning garderobeanlegget.

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

4.1 HISTORIE OG KARAKTER

Båtsfjord er et tettsted som ligger på nordsiden av Varangerhalvøya. Tettstedet ligger i direkte tilknytning til Barentshavet og har en veletablert fiskeindustri og havbruk- og fiskerinæring som har gitt ringvirkninger for samfunnet i Båtsfjord.

Store deler av befolkningen i kommunen er konsentrert i og rundt Båtsfjord.

4.2 NATUR OG LANDSKAP

Båtsfjord ligger innerst i Båtsfjorden som strekker seg inn fra Barentshavet. Innerst i fjorden avgrenses landskapet av strandsonen ved Ytre havn, Maritbukta og Neptunbukta. Båtsfjord ligger 3 moh og landskapet preges av et åpent fjordlandskap som omslynges av et kupert dal- og fjellandskap med bart fjell/blokkmark. Bebyggelsen strekker seg langs buktene og fjordarmen, og avgrenses naturlig av terrenget i dal- og fjellandskapet. Landskapsryggen i øst preges av Skolelvdalen og Neptunelva som slynger seg nedover og danner naturlige daler innover landskapet.

Foma-tomten ligger på et relativt flatt terreng. På tomten ligger Foma-vannet som er oppdemmet av sjøvann og som tidvis ligger brakk med mye algevekst. Innenfor planområdet ligger Skogholmen, som er en liten kolle med lav vegetasjonsvekst.



FIGUR 8: PLANOMRÅDET SETT FRA SØRØST (GOOGLE MAPS, 2022)

4.3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Området berører ingen registrerte kulturmiljø eller kulturminner.

4.4 KLIMA

Båtsfjord ligger langt nord og preges av et arktisk klima med lange vintre og korte somre. Vinteren er kald og temperaturen kan synke ned mot - 20° celsius. Om sommeren kan temperaturen måle opp mot 30° celsius. Tettstedet er utsatt for mye vind som gjør at temperaturen oppleves kaldere. Hovedvindretning er nordøst og sydøst, som stryker langs fjorden og innover dalen. Tettstedet er også utsatt for fallvind fra fjellandskapet som ligger omkring fjorden.

4.5 BELIGGENHET OG AVGRENSNING

Foma ligger mellom Ytre havn i nord og Neptunbukta i sør og avgrenses av Holmen og Storholmen i øst. Området ligger sentralt i forhold til Båtsfjord sentrum og omkringliggende boligbebyggelse og næring. Nytt skoleanlegg skal etableres rett vest for området.



FIGUR 9: LOKALISERING AV PLANOMRÅDET

Planområdets avgrensning er illustrert i figuren under.



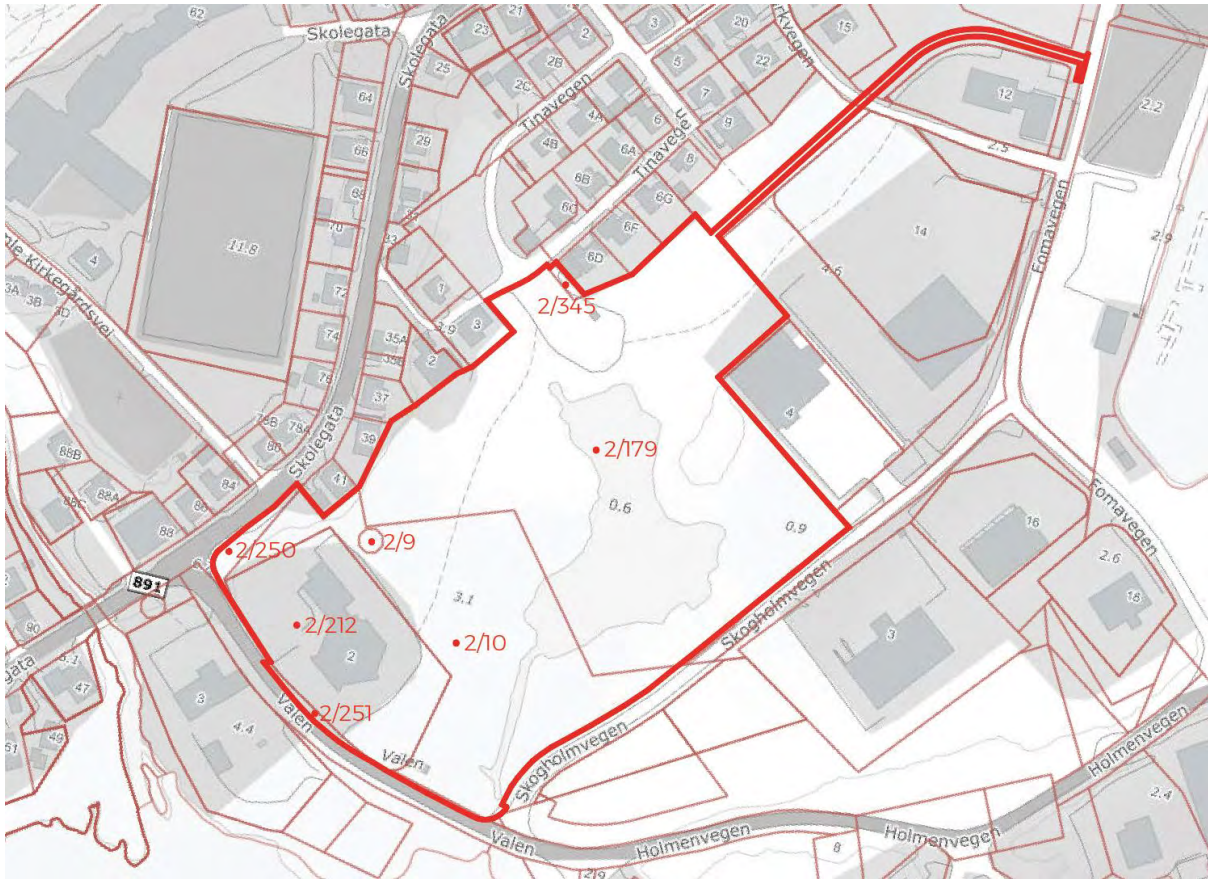
FIGUR 10: PLANAVGRENSNING

4.6 EIENDOMSFORHOLD

Planområdet berører følgende eiendommer:

TABELL 2: BERØRTE EIENDOMMER

Gårds- og bruksnummer	Adresse	Eier/fester
2/9	-	Brun Carsten
2/10	-	Båtsfjord kommune
2/179	-	Båtsfjord kommune
2/212	Valen 2	Polarpor AS
2/345	Tinavegen 6 D	Nergaard Stig R S Kiil
2/251	-	Troms og Finnmark fylkeskommune
2/250	-	Troms og Finnmark fylkeskommune



FIGUR 11: BERØRTE EIENDOMMER

4.7 AREALBRUK

Planområdet areal brukes i dag til hotellnæring, åpent friområde og parkering. Grusplassen sørøst for hotellet benyttes i perioder til sirkus og tivoli. For beskrivelse av eksisterende bruk av friområde vises det til kapittel 4.2.

4.8 TRAFIKALE FORHOLD

Det vises til utarbeidet trafikksikkerhetsplan 2023-2026, datert 01.08.2022.

Båtsfjord kommune kjennetegnes ved forholdsvis høy befolkningstetthet, med ett stort senter hvor om lag all befolkning er samlet. Dette betyr relativt stor trafikk tetthet i sentrum og med påfølgende mulighet for trafikkulykker. Veistandarden i kommunen er varierende. Det vil alltid være punkter og strekninger der en kunne ha ønsket seg bedre løsninger. I prioriteringene i denne planen er det i all hovedsak pekt på tiltak for å sikre myke trafikanter i biltrafikken.

4.8.1 VEGSYSTEM

Fylkesveg 891 Fjordvegen er hovedfartsåre inn til Båtsfjord. Fylkesvegen forgreiner seg videre ut imot Holmen og Storholmen via Valen og videre inn mot sentrum via Skolegata. Planområdet avgrenses av Valen i sør og Skolegata i øst. Videre avgrenses planområdet av de kommunale vegene Skogholmvegen og Fomavegen i vest. Fomavegen binder Valen og Skolegata sammen nord for planområdet. Parkvegen (i vest) og Fomavegen (i øst) knyttes sammen via en kommunal veg som krysser planområdet.

Det er 50 km/t-sone på veiene i området. Gaten Valen har en ÅDT på 1500 mens Skolegata har en ÅDT på ca. 2500.

5.8.2 ADKOMST

Planområdet har adkomst via avkjørsel ved hotellet i sør. Det er flere muligheter for gangadkomst inn til planområdet. Adkomst inn til området er illustrert i figur 12.



FIGUR 12 ADKOMST. RØDE PILER VISER ADKOMST FOR KJØRETØY. GULE PILER VISER ADKOMSTER FOR GÅENDE OG SYKLENDE. BLÅ STIPLET PIL VISER GJENNOMKJØRING GJENNOM PLANOMRÅDET.

5.8.3 PARKERING

Det er ikke opparbeidet eget parkeringsareal i tilknytning friområdene på tomten. Hotellet har eget opparbeidet parkeringsareal for besøkende.

5.8.4 FORTAU

Det er opparbeidet fortau langs store deler av planområdets tilgrensende veger. Sør for planavgrensningen og Foma-tomten er det ikke opparbeidet fortau.



FIGUR 13: EKSISTERENDE FORTAU



FIGUR 14: BUSSHOLDEPLASSER

5.8.5 KOLLEKTIVTRANSPORT

Planområdet har direkte nærhet til holdeplass i tilknytning hotellet. Holdeplassen betjener rutene 259: *Båtsfjord – Varangerbotn*, 260: *Båtsfjord - Nordskogen skole*, FLEXX808: *Båtsfjord - Gednje – Berlevåg*. I tillegg er det sør- og nordgående bussholdeplasser nord for hotellet. Holdeplassene er illustrert over i figur 14.

Utover disse holdeplassene ligger de to nærmeste busstoppene henholdsvis sørover langs Fjordveien (ca. 800m unna) og nordover langs Havnegata (ca. 1400m unna).

5.9 TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.9.1 VANN OG AVLØP

Det vises til utarbeidet VAO-plan av Rambøll Norge AS, datert 24.06.2022.

Sentralt i planområdet finnes det en avløpspumpe-stasjon som betjener de fleste husene i området rundt skolen. Pumpe-stasjonen har innløp fra spillvannsledninger i sørvest, i nordvest og i nordøst. Pumpe-stasjonen pumper spillvannet nordøstover via pumpeledning til en spillvannskum i Tinavegen. Herfra går spillvannet videre nordøstover på selvføll. Pumpe-stasjonen har i tillegg et nødoverløp, som går via en slamavskiller og til det frie vannspeilet inne i planområdet.

Vannspeilet i planområdet har i dag to innløp fra overvann. En som kommer ned fra Skolegata og en som kommer nordøst fra Parkvegen. Vannspeilet er forbundet med sjøen via ledning som er lagt under Valen, med utløp gjennom fyllingen - som er etablert mot sjøen, utenfor planområdet i sør.

5.10 GRUNNFORHOLD

Det vises til geoteknisk vurdering utarbeidet av Dr.techn. Olav Olsen AS, datert 20.06.2022.

Området ligger på et sammenhengende dekke av marin strandavsetning ifølge NGUs løsmassekart (NGU, 2022). Store deler av området omkring Båtsfjord sentrum er angitt som blotninger av bart berg. Baneområdet ligger under marin grense. Innenfor planområdet er det registrert tre- og planterester i de fylte massene og i øvre sjikt i den opprinnelige sjøbunn/strandsonen. Løsmassene har hyppig lagdeling med sjikt av både leire, silt, sand og grus. Leira og silten ventes å være normalkonsoliderte og har høyt vanninnhold. Det er ikke registrert kvikkeleiresoner i området.

5.11 RISIKO- OG SÅRBARHETSFORHOLD

Det vises til utarbeidet ROS-analyse for det aktuelle planområdet som tar for seg dagens situasjon og eventuelle risiko- og sårbarhetsforhold.

6. FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

6.1 BAKGRUNN

Som følge av bygging av ny skole må areal for fotballbane flyttes og få ny plassering. FOMA-tomten har sentral beliggenhet og tilrettelegger for et godt sentrumsnært idrettstilbud. Målsettingen med ny plassering er i hovedsak å bidra til at brukere av fotballbanen får et godt og sentrumsnært idrettstilbud.

Ny fotballbane med tilhørende idrettsgarderober kan samordnes med å få realisert FOMA-området som et aktivitetsområde, bidra til forskjønning av et lite attraktivt sentralt område og lette tilgangen mellom skole og sentrumsområdet.

I tillegg til plassering av fotballbanen er Båtsfjord kommune opptatt av å binde sammen ganglinjer og turveger fra Havneparken og videregående skole øst for planområdet, til Båtsfjord skole nord-vest for planområdet. Gangforbindelser på tvers av planområdet fra boligområdet til Rema og næringsområdet er også viktig å bevare.

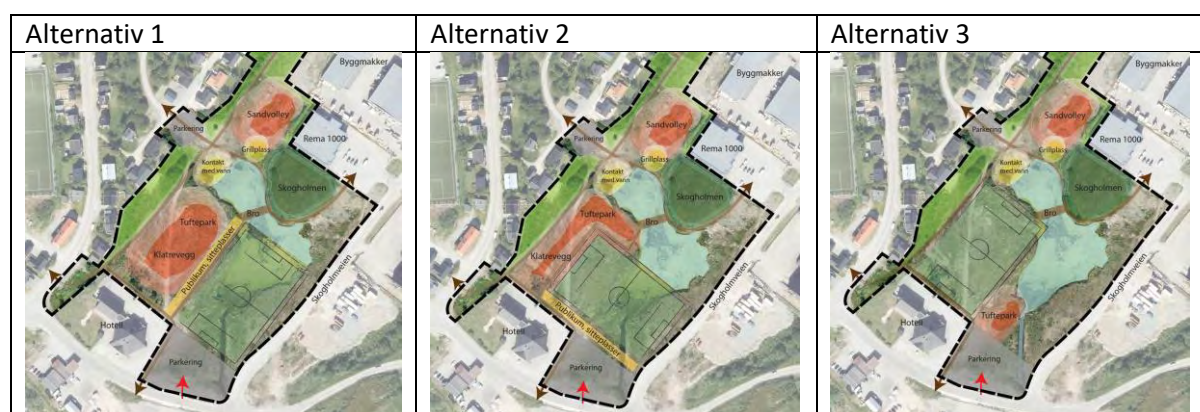
Båtsfjord kommune ønsker å etablere et område med universelt utformede turruter med benker og sitteplasser, da dette er noe de eldre i Båtsfjord har savnet. I tillegg var det et ønske om å se på eksisterende parkeringsforhold og muligheten for å avsette et nytt areal til formålet tilknyttet idrettsanlegget. Det ble også vurdert potensial i og rundt Foma-vannet.

6.1.1 MULIGHETSSTUDIE FOR PLASSERING AV FOTBALLBANE / TIDLIGERE VERSJONER

Høsten 2021 ble det gjennomført en enkel mulighetsstudie av WSP for plassering av fotballbanen og for å få frem potensialet i Foma-området. Det ble produsert flere overordnede idéskisser for å illustrere mulighetsrommet. De første utkastene inneholdt forslag til plassering av fotballbanen der store deler av brakkvannet bevares. I mulighetsstudiet ble det vektlagt ønsker fra Båtsfjord kommune, innkomne innspill i forbindelse med varsling av planoppstart og hensyn til planlagt etablering av aktiviteter på den nye skolen.

Det ble først utarbeidet tre alternativer hvor bevaring av brakkvannet lå som et førende premiss. I tillegg ble det vurdert hensyn til støy mot eiendommene gnr/bnr. 2/285 og 2/1/2.

TABELL 3: KONSEPTUTVIKLING



Resultat fra prøvetakninger (04.10.2021) viser at brakkvannet med omkringliggende fauna ikke er bevaringsverdig. Konsekvensutredning for naturmangfold utarbeidet av Sállir natur AS høsten 2021 vurderer følgende:

«Dette er et restområde av det tidligere strandområdet som hele arealet ved Foma var en del av. Det er snakk om et totalareal på ca 6,3 dekar. Siden arealet er innstengt av innfylte sedimentmasser og kun har kontakt med sjøen via et smalt rør er det dårlig utskiftning av vannmassene. Avrenning inn i «bassenget» har trolig også noe betydning for at området fremstår som totalt dominert av begroingsalger. Tilstanden må sies å være svært dårlig og arealet har ingen verdi som naturområde.»

Kommunen ønsket derfor å fylle igjen vannet. Senere versjoner av illustrasjoner for plassering av fotballbane forholder seg derfor til igjenfylling av brakkvannet som et premiss.

Med alternativ 1 som utgangspunkt ble det utarbeidet et løsningsforslag kalt «anbefalt forslag», se figur 15.

Illustrasjon ble forankret i Kommunestyret 16.12.2021. Utdrag fra vedtak: «Det anbefales å etablere ny fotballbane med tilhørende aktivitetsareal, tilkomst og parkeringsareal som vist på illustrasjon vedlagt anbefalt forslag utarbeidet av WSP. Det settes av areal til toalett- og garderobefasiliteter i reguleringsplanen».

I tillegg ble det utformet forslag til plassering av fotballhall for 7-er bane. Hallen ble tatt ut av illustrasjonsplanen ved beslutning om at den skal etableres på tomten til den nye skolen. Det ble også vurdert ulike plasseringer av garderobebygg hvor siktlinjer fra hotellet og nærhet til idrettsanlegget ble vurdert.

Løsningsforslag med plassering av garderobebygg og utforming av felles adkomstveg og parkering ble diskutert og akseptert i møte med grunneier av Polar hotell.



FIGUR 15 ANBEFALT FORSLAG, UTARBEIDET 03.11.21

6.2 PLANLAGT AREALBRUK, REGULERINGSFORMÅL

Planforslaget åpner for at området skal reguleres til park, friområde, idrettsanlegg, parkeringsareal og hotell/overnatting,

Planen regulerer følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Garasjebygg for bolig-/fritidsbebyggelse (BGF)
- Idrettsanlegg (IDR)
- Hotell/overnatting (HO)
- Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (f_KV)
- Fortau (o_FO)
- Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG)
- Parkeringsplass/Veg/Fortau/Gangareal (o_SK)

Grønnstruktur

- Turveg (o_TV)
- Friområdet (o_FRI)
- Park (o_PA)
- Vegetasjonsskjerm (o_VS)
- Friområde/Gangareal/Parkeringsplasser (o_GAA)

Hensynssoner

- Sikringszone – frisikt (H140)
- Hensynssone landskap (H550)

6.3 PLASSERING OG UTFORMING AV BYGG OG ANLEGG

Planen legger til rette for etablering av nytt idrettsanlegg med tilhørende garderobeanlegg. I tillegg tar planen høyde for hotellet med eksisterende bebyggelse sørvest i planområdet. Bebyggelsens grad av utnyttning angis med %-BYA i plankartet sammen med byggegrense.

6.3.1 HOTELL

Innenfor arealformålet hotell (HO) tillates det en utnyttelsesgrad på 30 %-BYA. Regulert areal til hotell har økt med 800 m² fra gjeldene plan. Eksisterende bebyggelse har et fotavtrykk på 21 % bebygd areal. Dette innebærer en mulighet for fremtidig utvidelse av bebyggelse på 500 m² innenfor formålsgrensen for hotell.

6.3.2 FOTBALLBANEN

Fotballbanen på tomten til Båtsfjord skole, og som skal erstattes, er ca. 60 x 100 meter og regnes som en standard konkurransebane (11-er fotball). Planforslaget legger derfor opp til etablering av 11-er bane innenfor planområdet.

Flere plasseringer av fotballbanen har vært testet ut. Versjoner hvor vi beholder vannet, hvor vi fyller igjen vannet, med fotballhall til 7-er bane og med og uten garderobe, se kapittel 6.1.1. Fotballbanen plasseres langs Skogholmveien, lengst unna boliger i nord-vest (gnr/bnr. 2/285 og 2/1/2). Hensyn til støy er forsøkt ivaretatt på en best mulig måte ved å plassere fotballbanen slik. I tillegg har det vært viktig å bevare viktige landskapselement som Skogholmen for å unngå større terrenginngrep.

6.3.4 GARDEROBEANLEGG

Innenfor arealformålet annen bebyggelse og anlegg (ABA) tillates det en utnyttelsesgrad på 100 %-BYA til garderobefasiliteter. Garderobebygget er plassert for å sikre god fremkommelighet fra parkeringsplass og nærhet til fotballbane. Bygget skal inkludere garderobefasiliteter til lag og spillere, og toalett tilgjengelig for publikum. Det bør også vurderes behov for bod, oppbevaring og fremtidig utvidelse av bygget. I tillegg ønskes en utforming som inkluderer overdekket sykkelparkering. Andre funksjoner som kan vurderes er kiosk. Bygget skal være universelt utformet.

6.4 NATUR OG LANDSKAP

Området ligger på et relativt flatt terreng. I løpet av årene har det blitt dannet stier som går på kryss og tvers over området. Dette er et tegn på et behov for opparbeidelse av ganglinjer og retninger som tilrettelegger for ferdsel gjennom området.

FOMA-tomten er oppbygd av fyllmasser. På tomten ligger også Foma-vannet, hvor inntaket fra sjø kommer fra vest. Distansen fra inntaket til vannet har økt ytterligere etter utfyllinger i sjøen vest for vegen Valen. Foma-vannet er preget av forurensning og algevekst. Det foreslås å fylle igjen vannet slik at området fremstår mer attraktivt for opphold, aktivitet og friluft.

Det foreslås at det reguleres hensynsområde for Skogholmen, da det er registrert viktige naturverdier akkurat her. Terrengforsenkning med mulighet for dam avgrenses der det tilrettelegges for de beste mulighetene for opplevelse; rundt haugen og i nordlige del der det kan lages til mer kontakt med vannet. Dammen vil bidra med kvalitetsgevinster i form av blågrønn-faktor.

Skjermende vegetasjon i o_FRI1 og vegetasjonsskjerm o_VS anbefales beplantet med bjørk eller rogn, eller tettvoksende buskvekster.



FIGUR 16 UTMUSPLAN FOR FOMA MED Plassering av fotballbane, avkjørelse til parkeringsplass og garderobebelegg, grønnstruktur, stinett og møteplasser/aktivitetspunkter. Rødt stiplet linje viser avgrensningen av planområdet.

6.5 REKREASJONSOMRÅDER OG BARN OG UNGES INTERESSER

Området foreslås utviklet med hensyn på aktivitet og rekreasjon. Det legges til rette for etablering av nytt idrettsanlegg med tilhørende garderobeanlegg. Videre foreslås det etablering av mindre områder for aktiviteter som klatring, sandvolleyballbane, grillplass og egen tuftepark.

Det skal opparbeides gjennomgående ganglinjer og møteplasser med møblering og belysning innenfor planområdet. Planen skal bygge opp under folkehelseperspektivet og tilpasses barn og eldre med universell utforming og aktiviteter for alle aldre. På den nye skolen er det planlagt aktiviteter for mindre barn. Planen skal tilrettelegge for at Foma-området tilbyr aktiviteter utover dette.

Foma-området skal være en sentral grønn lunge i sentrumsbilde og det skal opparbeides vandruter gjennom området for turgåere. Videre skal planen legge til rette for å skape møteplasser på sommer- og vinterstid. På vinterstid kan vannspeilet benyttes som skøytebane.

6.6 TRAFIKALE FORHOLD

6.6.1 ADKOMST

Planforslaget legger opp til utbedring av eksisterende avkjørsler, totalt tre avkjørsler for kjøretøy. Eksisterende avkjørsel for varelevering til hotellet videreføres. Utforming av felles avkjørsel til hotellet og parkeringsplassen for idrettsanlegget, legger til grunn veg-geometri utarbeidet av Rambøll AS datert 06.05.22. I tillegg sikrer planen adkomst til park- og turområder med avkjørsel i nord-vest.

6.6.2 PARKERING

Planen foreslås med området avsatt til parkering sør i området og øst for hotellet. Parkeringen vil ha direkte tilknytning til nytt garderobe- og idrettsanlegg. Det skal settes av parkeringsplasser som vist i utomhusplanen. 5 % av plassene skal være HC-parkering. Område for parkering til hotellet inngår i formålet hotell/overnatting. Det skal settes av minimum 20 sykkelparkeringsplasser i tilknytning idrettsanlegget og garderobebygget.

6.6.3 FORTAU

Det foreslås at det etableres nytt fortau sør for planområdet. Fortauet skal binde sammen eksisterende fortau som går langs planområdet og sikre en tryggere ferdsel for gående i området. Det planlegges nytt område i øst som binder sammen turvegen til eksisterende fortau langs Skogholmvegen.

6.7 TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.7.1 VANN OG AVLØP

Tekniske løsninger for vann- og avløpsanlegg og overvann innenfor planområdet er beskrevet i VAO-plan utarbeidet av Rambøll Norge AS, datert 24.06.2022.

6.8 GRUNNFORHOLD

Planområdet omfatter i sin helhet areal til idretts- og garderobeanlegg og friområder og park. Det er ikke planlagt for bygg eller konstruksjoner innenfor planområdet utover garderobebygget i tilknytning til idrettsanlegget. Det vises til geoteknisk vurdering utarbeidet av Dr.techn. Olav Olsen AS, datert 20.06.2022.

6.9 STØY

Som følge av ny plan vil området legge til rette for en økning av ferdsel, aktivitet og opphold innenfor området. Planen foreslås med bestemmelser for støy i tilknytning idrettsanlegget. Det vises til støyyvurdering utarbeidet av Rambøll, datert 06.07.2022.

Reguleringsplanen fastlegger rammer for forurensning og det skal ikke skapes sjenerende miljømessige forhold for omkringliggende bebyggelse.

6.10 RISIKO OG SÅRBARHET

Det vises i sin helhet til utarbeidet ROS-analyse, datert 08.08.2022. Vurderingen av risiko- og sårbarhetsforholdene ved planforslaget for FOMA-området har identifisert risikoforhold knyttet til følgende punkter:

- Ulykke ved bensinstasjon
- Brann i bygninger og anlegg (garderobeanlegg)
- Overvann som følge av styrtregn
- Stormflo i forbindelse med havnivåstigning

7. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

En realisering av planforslaget vil innebære at det kan etableres garderobe- og idrettsanlegg samt parkering innenfor planområdet. Planen skal gi grunnlag for å opparbeide eksisterende friområde til et attraktivt område for lek, aktivitet og rekreasjon. Tiltaket vil være et positivt bidrag til et bedre bo- og nærmiljø for innbyggere i Båtsfjord og for tettstedet som et sentrumstiltak.

7.1 OVERODNEDE PLANER OG VEDTAK

Forslag til ny reguleringsplan samsvarer med gjeldene kommuneplan og kommunedelplan ved at området er vist som sentrumsformål og friområde. Deler av området avsettes i tillegg til idrettsanlegg, hotell og parkering.

7.2 NATUR OG LANDSKAP

FOMA-tomten er relativt flat med innslag av noen høydedrag. Ny foreslått bebyggelse vil ikke endre oppfatningen av tomtas topografi eller gi vesentlige fjernvirkninger som er av betydning.

Det vurderes at planforslaget vil ha mindre virkning for naturverdier i området. Vegetasjonsskjerm mot forretningsområdet skal etableres for å skape en mykere overgang og avgrensning inn mot friområdet. I konsekvensutredningen utarbeidet av Sállir natur AS høsten 2021 er området Skogholmen omtalt å ha stor verdi eller høy forvaltningsprioritet og dersom området ikke berøres blir konsekvensgraden vesentlig redusert. Utredningen viser til at området har mulighet for en forbedring av tilstanden hvis det kan hevdes med slått i midten av august og høyet fjernes.

Videre er det vurdert at Foma-vannet og resterende arealer innenfor planområdet har ubetydelig verdi for naturmangfold og det vil derfor ikke medføre negative virkninger og konsekvenser som følge av planforslaget. Utredningens samlede konklusjon er at det kun er området Skogholmen som påvirker utredningen. For å sikre naturmangfoldet innenfor området er det regulert en hensynssone for bevaring av naturlandskap.

Som en erstatning for Foma-vannets eksisterende dreneringsfunksjon for overvanns- og overløpsledninger, foreslås det i ny reguleringsplan å tilrettelegge for en mindre dam/regnbed. Dette vil fungere som en alternativ dreneringsløsning i tillegg til at det bidrar som en miljøskapende faktor.

7.3 BEBYGGELSE OG ESTETIKK

Planen foreslår utforming av nytt idrettsanlegg med tilhørende garderobebygg. Baneanlegget planlegges oppført med sikkerhetsgjerd (målnett) på minimum 5 meter høyde bak målene. Målnettet skal også etableres delvis mot hotell og Skogholmvegen i sørvest.

Videre skal det også etableres belysning i tilknytning anlegget og langs turveger. Som følge av dette vil omkringliggende bebyggelse bli noe påvirket.

Forslaget medfører ingen vesentlige fjernvirkninger for omkringliggende bebyggelse. Foreslått bebyggelse skal følge terrenget. Tiltakene som foreslås vil tilføre området noe nytt og gi et bedre tilbud for omkringliggende bebyggelse og Båtsfjords innbyggere.

7.4 REKREASJONSOMRÅDER OG BARNES INTERESSER

Det forutsettes at regulert friområde bearbeides i samsvar med uteromsplan for Foma friområde. Planområdet opparbeides med grønnstruktur, park og friområde samt møblering og belysning. Turvegene etableres for bedre fremkommelighet og tilgjengelighet til området.

Området skal opparbeides med hensyn på å ivareta barn og unges interesser og legge til rette for å skape en sosial møteplass for nærmiljøet.

Planforslaget legger opp til supplerende aktiviteter til utearealene på den nye skolen nord-vest for planområdet. Slik retter tiltaket seg mot en annen målgruppe som inkluderer ungdom og unge voksne (idrettsanlegg) og barnefamilier og eldre (turstier med sitteplasser og grillplasser).

7.5 TRAFIKALE FORHOLD

7.5.1 ADKOMST

Planforslaget tilrettelegger for at det etableres en tydeligere avkjørsel inn til hotellet som også skal benyttes for varelevering. Det vil etableres en egen avkjørsel inn til nytt areal avsatt til parkering i tilknytning garderobe- og idrettsanlegget.

7.5.2 PARKERING

Et eget areal avsatt til parkering kan medføre noe økning av trafikk inn og ut av området. Parkeringen skal være tydelig adskilt fra friområdet og idrettsanlegg med kantstein og skilting.

7.5.3 FORTAU

Ny reguleringsplan tilrettelegger for økt opphold og ferdsel i området. Dette medfører at det ferdes flere myke trafikanter inn og ut av området. Det vil derfor etableres et fortau sør i planområdet som knytter eksisterende fortau sammen. Dette for å sikre trygge korridorer med fortau og sikker kryssing av kjøreveger.

7.6 TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.6.1 VANN OG AVLØP

Det vises til VAO-plan utarbeidet av Rambøll Norge AS, datert 24.06.2022. Dagens overvannsledning ut av området til sjø har ikke kapasitet til å håndtere dimensjonerende avrenning. Med bakgrunn i den store avrenningen mot planområdet, er det nødvendig å opprettholde en dam/vannspeil i området for en flomdempende effekt.

7.7 GRUNNFORHOLD

Det vises til geoteknisk vurdering utarbeidet av Dr.techn. Olav Olsen AS, datert 20.06.2022. Planlagt fylling må opparbeides med kvalitet som samsvarer med fremtidig utnyttelse av arealet slik at fremtidige setninger unngås i størst mulig grad.

Forholdsvis betydelige setninger må påregnes, og disse vil også opptre som differanser mellom det allerede oppfylte området og nye områder som skal fylles opp. Det må utføres en overvåking av setninger etter at området er fylt opp og det kan være behov for å utføre en forbelastning og vertikalendring.

7.8 STØY

I støyvurdering utarbeidet av Rambøll, datert 06.07.2022, er det vurdert teknisk støy fra ballspill, støy fra rop/lyd fra mennesker samt støy fra høyttaleranlegg. Vurdering gjort av teknisk støy fra ballspill viser at det er god nok avstand mellom fotballbane og berørte naboer til å innfri grenseverdi. Når det gjelder rop og støy fra mennesker er det viktig at området utformes slik at naturlige samlingspunkt av folk blir lengst mulig vekk fra støyømfintlige bygninger for å unngå støyplage hos beboere. Høyttaleranlegg bør brukes med bevissthet og kun ved enkelthendelser og spesielle arrangement.

8. VEDLEGG

Vedlegg 1: Merknadsvurdering, datert 21.02.2022

Vedlegg 2: Utomhuspan merket WSP Norge AS, datert 15.08.2022

Vedlegg 3: Støyvurdering utarbeidet av Rambøll Norge AS, datert 06.07.2022

Vedlegg 4: Geoteknisk vurdering utarbeidet av Dr.Techn. Olav Olsen AS, datert 20.06.2022

Vedlegg 5: VAO-plan utarbeidet av Rambøll Norge AS, datert 13.05.2022

Vedlegg 6: VAO-rammeplan utarbeidet av Rambøll Norge AS, datert 24.06.2022

Vedlegg 7: Trygt til skole Båtsfjord, merket Troms og Finnmark fylkeskommune, datert 30.05.2022

Vedlegg 8: Konsekvensutredning for vegetasjon og flora utarbeidet av Sállir Natur AS i 2021

Vedlegg 9: Risiko- og sårbarhetsanalyse merket WSP Norge AS, datert 08.08.2022