

Fylkesmannen i Troms og Finnmark
Statens hus

9815 VADSØ

Vår ref: 2020/2115-54

Deres ref: 2020/6471

Dato: 25.11.2020

Supplerende informasjon fra Senja kommune vedrørende fremmet innsigelse - Detaljregulering, felt C8 i sentrumsplan for Finnsnes

Senja kommune viser til uttalelse med innsigelse til reguleringsplan C8 i sentrumsplan Finnsnes, mottatt 28.08.2020. Videre vises det til Teamsmøte den 13.11.2020.

Saken ble behandlet hos Senja kommunes planutvalg (UFS) den 28.10.2020. Utvalget ga her sin tilslutning til at rådmannen fikk fullmakt til å arbeide videre med revisjon av det foreliggende forslaget til detaljreguleringen. Innsigelsene skulle løses gjennom dialog mellom kommunen, privat forslagsstiller og Fylkesmannen før planforslaget legges frem til ny politisk behandling.

Fylkesmannen i Troms og Finnmark anser at planforslaget er i strid med nasjonale interesser i forhold til:

- 1) Strandsonen**
- 2) Friluftslivsinteresser**
- 3) Samordna bolig-, areal-, og transportplanlegging.**

Fra Fylkesmannens samlede vurdering skrives det som alternativ til løsning av innsigelsene, at området må beholdes som LNFR.

Etter dialog mellom Senja kommune og Fylkesmannen i Troms og Finnmark den 13.08.2020 ble det besluttet at Senja kommune skulle sende en formell reaksjon på innsigelsene. Kommunen skal i denne henvendelsen klargjøre sitt standpunkt og tydeliggjøre sin vurdering av planforslaget.

Historikk:

Grunneier har informert om at det på 1950 tallet ble planlagt at eiendom 45/43 skulle være industri for fiskeri. I den forbindelse ble det sprengt ut bergmasser fra området og fylt ut i sjøen. En del av den sprengte massen ble aldri fylt ut eller fraktet bort, og preger fremdeles eiendommens estetikk. (se vedlagte bilder fra høsten 2020)

Av ukjente årsaker ble ikke planene om fiskeriindustri realisert, og området fremstår nå som halvferdig.

I 1981 ble plan 63_64 «reguleringsplan Sandvika – Finnfjordbotn» (plankart er vedlagt dette brevet) vedtatt av Lenvik kommunestyre. I reguleringsplan 63_64 var hele planområdet til C8 inkludert det som i dag er gnr/bnr 45/91, 45/121 og 45/9 regulert til industriformål inkludert et større areal i sjøen og småbåthavn. 02.04.1987 ble reguleringsplan for ny riksvei 86 (nå fylkesvei 86) vedtatt. i forbindelse med reguleringsarbeidet ble det i grunneieravtalen regulert inn et vegkryss i tilknytning til eiendommene 45/43 og 45/127 siden disse tidligere var planlagt til industriformål.

I tillegg ble det etter endelig vedtak av den nye riks/fylkesveien, behandlet flere tvistemål for Troms lagsogn i Hålogaland Lagmannsrett. Forslagsstilleren, for forslag til detaljregulering C8, var selv en av saksøkerne i lagmannsretten. Adkomst via avkjørsel og adkomstrett over annen manns grunn var noen av skjønnsforutsetningene som ble behandlet i forbindelse med nevnte forslagsstillers eiendom.

Del av reguleringsplan 63_64 har vært gyldig for disse eiendommene frem til Sentrumsplanen for Finnsnes ble vedtatt i 2015. I arbeidet med sentrumsplanen ble hele området i første omgang foreslått til friområde begrunnet i at man ønsker å bevare en naturskjønn strandsoner samt fri og trygg ferdsel fra Finnsnes sentrum til Finnfjord.

Vurderingen av områdets verdi gjenspeiler ikke de faktiske forholdene pr. dags dato. Området i dag bærer preg av at gammelt sprengning- og utfyllingsarbeid forringer friluftslivets potensiale og kvalitet. Arbeidet som ble påbegynt, men ikke fullført har skapt et landskap som ikke gir en følelse av friluftsliv eller innbyr til fri ferdsel og opplevelse i strandsonen, men som tvert imot skaper en følelse av pågående arbeid og privatisering av strandsonen.

Det er verdt å merke seg at Lenvik kommune i mellomtiden har etablert en pumpestasjon på eiendom 45/87 som medfører bruk av eksisterende avkjørsel. Ved valg av plassering for pumpestasjonen ble det tatt hensyn til fremtidige planer på eiendom 45/43 og 45/127.

Statens Vegvesen har tidligere sagt at det ikke vil tillates nye avkjøringer fra fylkesvei 86 mellom Olderhamna og Skogen. Det aktuelle planområdet er den eneste plassen langs innfartsvegen hvor det er gitt avkjørselstillatelse og hvor avkjørsel er regulert i overordnet plan.

Formål:

Forslag til detaljregulering for område C8, har som formål å etablere et kontorbygg for Gardia vakt og alarmservice AS. I dag er Gardia sitt kontor lokalisert i Finnsnes sentrum. Dagens plassering er meget ugunstig og imøtekommer ikke bedriftens nåværende behov ei heller det fremtidige behovet for utvidelse.

I tillegg til det ønskede kontorbygget har forslagstilleren siden første kontakt i 2013 spilt inn ønske om å «fikse opp» strandsonen, slik at området blir mer brukervennlig. Kontorbygget og virksomheten den medbringer plasseres slik at det ikke vil være til hinder for en gjennomgående strandlinje.

Det er riktig som Fylkesmannen påpeker i deres høringsuttalelse fra 28.08.2020 at strandsonen er kartlagt og verdsatt som et viktig friluftslivsområde av Lenvik kommune. Det er med bakgrunn i denne kartleggingen bestemt at næringsområdet som det fremstår i sentrumsplanen skulle reduseres betydelig, slik at det vedsatte friluftslivsområdet ikke direkte berøres av et formål som ikke fremmer friluftsliv.

Planforslaget vil slik Fylkesmannen ser det, medføre barrierer for tiltak som etablering av strandpromenader langs hele strandsonen og dermed redusere brukerfrekvensen og potensialet for økt bruk realiseres dermed ikke.

I planforslaget er det foreslått at det etableres 3 parkeringsarealer. (SPA1, SPA2 og SPA3)

Hensikten med SPA3 er at det skal være en parkeringsplass for offentligheten, slik at de kan ta i bruk og ferdes i et med tiden opparbeidet friområde og videre langs strandsonen.

Pr. dags dato er det 3 planløse overganger for å komme seg til strandsonen. 2 gangbroer hvorav en er privat og en er uten særlig parkering, og en undergang med begrenset parkeringsplass.

Kommunen har i sin behandling av planforslaget vurdert at en offentlig parkeringsplass og opparbeidelse av friområdet vil styrke tilgjengeligheten til strandsonen heller enn å begrense den.

Kommunen er ikke enig med Fylkesmannens resonnering om at planen føre til at gjeldende friluftslivsinteresser blir nedbygd og forringet.

Kommunen er derimot enig i Fylkesmannens poengtering av samordna bolig-, areal- og transportplanlegging. Næringsområdet ligger 1.5 km unna grensen til sentrumsområdet for Finnsnes.

Senja kommune med Finnsnes sentrum som hovedsenter er dog i en posisjon hvor trykket fra næringslivet/grunneier om ønskede utvidelser, nye etablering og relokaliseringer er stort.

Tilgjengeligheten imøtekommer per dags dato ikke næringslivets behov, og blant annet derfor har man måttet se på andre alternativer i nærheten av sentrum.

I tillegg ønsker kommunen å understreke at forslagsstillere også spiller en rolle når man vurderer plassering av fremtidige bygningsmasser. I den aktuelle saken, er det forslagsstiller som selv eier bedriften og den aktuelle eiendommen for plassering.

Forslagsstillers eierforhold er naturligvis ikke en avgjørende faktor, men et viktig moment i vurderingen som er gjort i forkant av planinitiativets behandling om i tidligere merknadsbehandling for sentrumsplanen på politisk nivå (planutvalg og kommunestyre)

Som nevnt over finnes det rett og slett ikke ledige arealer innenfor Finnsnes sentrum som tilfredsstillende bedriftens behov og/eller er tilgjengelig for bedriften innenfor en forsvarlig økonomisk ramme.

Det er meget uheldig at det i prosessen rundt sentrumsplanen ikke ble tydeliggjort fra kommunens side at område C8 var lagt inn igjen i planen. Uheldig er det også at det ikke ble fanget opp av høringspartene da melding om egengodkjenning ble sendt ut eller når innsigelsene ble drøftet.

Statens Vegvesen var den eneste av høringspartene som noterte seg endringen, og sendte som følge av det en klage på vedtaket som ble fattet av Lenvik kommunestyre. I klagebehandlingen ble det

poengtert fra kommunens side at bl.a. området fra tidligere var regulert til industri og småbåthavn, i langt større skala enn hva som ble foreslått i sentrumsplanen. Avkjøringstillatelsen ble også trukket fram i sammen med oppført pumpestasjon.

Statens Vegvesen trakk så sin klage, og planen tredde offisielt i kraft den 17.12.2015.

Senja kommune stiller spørsmål til hvorfor Fylkesmannen i Troms og Finnmark først etter 5 år kommenterer saken. I tillegg til at det i høringsuttalelsen konkluderes med at eneste løsning på innsigelsene er å endre områdets formål «tilbake» til LNFR. Områdets formål har aldri vært LNFR, så om man skal ta området ut av Sentrumsplanen, tilbakeføres det i så fall til reguleringsplan 63_64 hvor industri og småbåthavn var reguleringsformålet.

konklusjon

Fylkesvei 86 tillater ingen nye avkjørsler mellom Finnsnes sentrum og krysset mot Finnfjord.

Avtalen som ble gjort mellom grunneier og Statens Vegvesen ved å regulere en avkjørsel ned til området i reguleringsplan for fylkesvei 86 og formålene som gjaldt fra reguleringsplan 63_64 vektet tungt i Senja kommunes vurdering av planforslaget til detaljregulering for C8.

Pr. dags dato finnes det ingen muligheter for alternativer til plassering og etablering av kontor- og næringslokaler i Finnsnes sentrum som tilfredsstillende denne bedriftens behov og

Senja kommune er enig i Fylkesmannens vurdering i at den tiltenkte bygningsmassen kan ruve i terrenget. Men på en annen side snakker vi her om et område hvor det allerede er oppført 2 naust, 1 pumpestasjon og et eldre båthus. Det tiltenkte nybygget vil dermed ikke stå alene, og vil heller ikke bryte opp ett sammenhengende grøntstrukturbelte slik Fylkesmannen påpeker.

Realisering av planen vil heller føre til at det sammenhengende grøntstrukturbelte blir rustet opp og gjort lettere tilgjengelig for brukere som måtte ønske å ta seg til fjæra.

Som nevnt over finnes det andre overganger, men det er viktig å notere seg at ingen av disse er universelt utformet. Ved å etablere en parkeringsplass (SPA3) for offentligheten, vil man tilgjengeliggjøre fjæra for alle brukere. Dette vil igjen bidra til at brukerfrekvensen potensiale kan oppfylles.

Det nevnes i Fylkesmannens brev at den høye utnyttelsesgraden vil føre til at det meste av tomte og arealet mellom sjøen og riksveien blir nedbygd. Grunnlaget for den høye utnyttelsesgraden baserer seg på reguleringsformålets noe lave arealstørrelse og plassering av SPA2. BKB1 har et areal på 0.7 daa. Ved %BYA= 70%, vil man kunne bygge inntil 490 m² BYA. Tar man hensyn til de konkrete planene for et kontorbygg og nok en gang plasseringen til SPA2, anser vi utnyttelsesgraden som nødvendig for at oppføringen av kontorbygget skal kunne realiseres.

Senja kommune stiller seg ikke negative til å gjøre justeringer på planforslaget, men ønsker herved å invitere Fylkesmannen til å komme med konkrete forslag.

Til info:

Undertegnede har siste arbeidsdag i Senja kommune 11.12.2020.

Ved videre kontakt henviser jeg derfor til fagansvarlig på plan, Sylvia Friedrich.

Sylvia.friedrich@senja.kommune.no

Med hilsen

Marius Janvin
Arealplanlegger