
Utvalg: Utvalg for samfunnsutvikling
Møtedato: 07.10.2021
Sak: 135/2021

Behandling

Samtlige 11 representanter til stede.

Rådmannen ved Sylvia Friedrich, fagansvarlig plan og bygg, orienterte og svarte på spørsmål.

Utvalgsleder la fram følgende endringsforslag:

[...legges ut til høring og offentlig ettersyn] med følgende endring: Inn- og utkjøringspil f_SGT3 tas ut fra plankartet.

Innstilling med endring enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for samfunnsutvikling som planutvalg i Senja kommune vedtar at forslag til detaljregulering Byparken Finnsnes, PlanID 5421 2021 09, sist rev. 07.09.21 legges ut til høring og offentlig ettersyn med følgende endring: Inn- og utkjøringspil f_SGT3 tas ut fra plankartet.

Vedtaket er gjort med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-11 for behandling i samsvar med Plan og bygningslovens § 12-10.

Saksutredning

Arkivreferanse: 2020/3398-50

Saksbehandler: Oda Eithun Paulsen

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
------------	----------	--------

Privat detaljregulering Byparken Finnsnes PlanID202109 - Utlegging til offentlig ettersyn og høring

Vedlegg:

- 1 Bestemmelser byparken - revidert 21092021
- 2 202109-1 Planbeskrivelse Byparken 20210906
- 3 202109-2 Byparken plankart 20210906
- 4 202109-4a Byparken Lundhaugen utomhusplan
- 5 202109-4b Byparken Lundhaugen utomhusplan vinter
- 6 202109-5 ROS analyse 20210906
- 7 202109-6 - BYPF - Situasjonsplan
- 8 202109-7 Geoteknisk utredning 20210528
- 9 202109-8 Støyutredning Byparken 20210601
- 10 202109-9 Byparken Finnsnes - trafikkanalyse 20210603
- 11 202109-10a Byparken VAO-rammeplan REV 01
- 12 202109-10b H100-01 - Oversiktstegning VAO
- 13 202109-11 Sol-skyggediagrammer
- 14 202109-12 Illustrasjonsprosjekt
- 15 202109-13 Fjernvirkninger
- 16 202109-14 Referat møte med TFFK 20201218

- 17 Tilbakemelding fra plankonsulent vedr. rådmannens endringsforslag planbestemmelser, dat 24.9.21

Andre dokumenter (ikke vedlagt):

Dokumenter i plansak 2020/3398.

Rådmannens innstilling

Utvalg for samfunnsutvikling som planutvalg i Senja kommune vedtar at forslag til detaljregulering Byparken Finnsnes, PlanID 5421 2021 09, sist rev. 07.09.21 legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedtaket er gjort med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-11 for behandling i samsvar med Plan og bygningslovens § 12-10.

Saksopplysninger

Eiendomsinformasjon gnr/bnr 44/1229, m.fl. og planstatus kan slås opp på kommunekart:

<https://kommunekart.com/?urlid=728ab708-751b-49e6-a132-e69f6d7ec400>



Skråfoto – planområde

I aktuell sak bes utvalg for samfunnsutvikling som Senja planutvalg om å ta stilling til om privat detaljregulering Byparken Finnsnes kan legges ut til offentlig ettersyn og høring.

PRIVAT DETALJREGULERING BYPARKEN FINNSNES

Hensikten med detaljreguleringen er å utvikle planområdet med bakgrunn i gjeldende områderegulering planID 343, og med det legge til rette for en hurtigere utvikling og realisering. Med planforslaget ønsker forslagsstiller å bidra i arbeidet med å forsterke Finnsnes som et attraktivt kommunesenter, både som kollektivknutepunkt og oppholdssted på Finnsnes og i Senja kommune.

Forslagstillere er Kunnskapsparken Eiendom AS, Br. Lund AS og Senjen Holding AS.
Plankonsulenten er AT plan og arkitektur.

Bakgrunn og saksgang:

Prosjektet er et privat initiativ og behandles under «*Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*». Reguleringsprosessen har gjennomgått alle punktene i overnevnte forskrift, fram til offentlig ettersyn.

Planinitiativet ble sendt inn til Senja kommune 27.03.2020. Revidert planinitiativ ble oversendt 24.04.2020. Planinitiativet ble politisk behandlet i Senja formannskap 02.06.2020. Formannskapet fastslo at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Administrativt oppstartsmøte mellom rådmannens plangruppe, forslagsstiller og plankonsulenten ble gjennomført 02.04.2020.

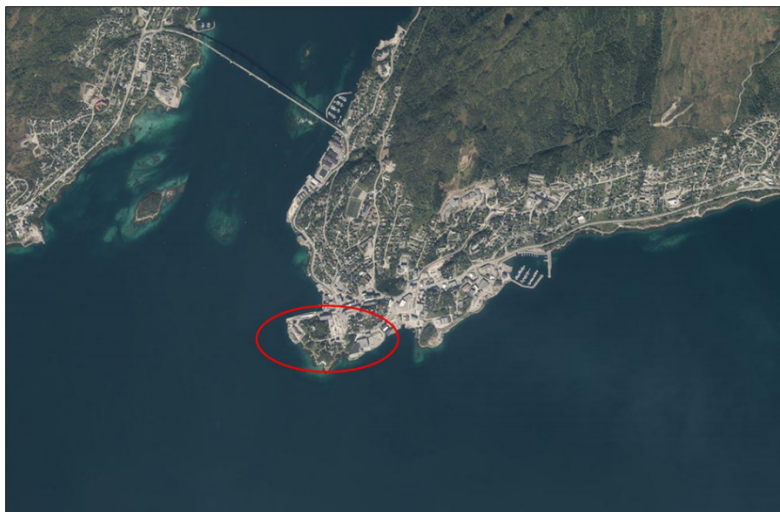
Varsel om oppstart av regulering er utsendt ihht. forskrift både til de nærmeste naboene og til alle berørte myndigheter og interessegrupper (ihht. liste fra saksbehandler) og en offentlig avis – Folkebladet. Planoppstart ble varslet/kunngjort den 12.06.2020. Oppsummering av innkomne merknader samt kommentarer fra forslagsstilleren er lagt ved saken.

Utdrag fra planbeskrivelse

Dagens situasjon

Planområdet ligger sentralt i Senja kommune, i regions- og kommunesenteret Finnsnes. Planområdet utgjør ca. 75 daa og er i dag en viktig del av Finnsnes sentrum. Området omfatter blant annet hurtigruteterminal, hurtigbåtterminalen og bussterminalen på Lundkaia og i Bernhard Lunds vei vest for Fv. 86. Kunnskapsparken i Bernhard Lunds vei ligger også innenfor planområdet.

Mot øst avgrenses planområdet mot AMFI Finnsnes. Mot vest grenser området til sjøareal utenfor Lundneset.



Planområdets plassering i Finnsnes sentrum.

Planområdet er omfattet av *Sentrumsplanen Finnsnes*, vedtatt 2015. Her er planområdet markert som «hensynssone – sone hvor gjeldende reguleringer fortsatt skal gjelde».

Planområdet er regulert gjennom planen *områderegulering for Byparken Finnsnes*. Planen ble vedtatt i 2013 og det er gjort en mindre reguleringsendring tilknyttet byggesak øst i planområdet i 2016.

Planforslaget tar utgangspunkt i områderegulering Byparken hvor nye og oppdaterte byggeområder foreslås regulert i tråd med planlagt utvikling av planområdet.

Sammendrag:

Planforslaget innebærer en omregulering av gjeldende plan hvor nye og oppdaterte byggeområder reguleres i tråd med planlagt utvikling av planområdet. Forslagstiller har derfor som hensikt å utvikle planområdet med bakgrunn i gjeldende områderegulering. Sentrale overordnede elementer fra gjeldende plan forutsettes opprettholdt gjennom planforslaget. Herunder legges det ikke opp til store endringer i trafikkmønsteret og utfylling i sjø samt småbåtanlegg opprettholdes gjennom nytt planforslag. Landskapsdraget sentralt i planområdet vil fortsatt anlegges og opparbeides som parkmessige friområder med koblinger til bevaringsverdig bebyggelse. Planlagt utvikling avviker fra gjeldende plan ved utvidete og endrete arealformål, arronderinger av arealer og byggeområder. Det planlegges en utvikling av planområdet til et mere sammensatt bymessig og funksjonsblandet område enn det gjeldende plan hjemler.

Basert på tiltakets størrelse og påvirkning på miljø og samfunn er det vurdert at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Planens innhold:

Planområdet foreslås utviklet som et sammensatt bymessig område med differensierte funksjoner. Sentrale landskapsrom danner offentlig tilgjengelige soner/områder hvor ny bebyggelse tilknytter seg disse.



Fugleperspektiv av planområdet.

SENTRUMSOMRÅDET (BKB1-3 og BKB7)

Som ledd i den pågående utviklingen av Finnsnes sentrum og Kunnskapsparken foreslås arealene utviklet som et samlet bymessig område. Kunnskapsparken og ny bebyggelse for kontor og boliger rundt det samlede gatetunet vest for handelsvirksomhetene foreslås videreutviklet med ny bebyggelse. Den nye bebyggelsen vil ha en hovedvekt av boliger.

Parkeringsarealer planlegges helt eller delvis under bakken.

KOLLEKTIVTERMINALEN MED TILSTØTENDE BYGGEOMRÅDER (BKB4-5)

Det er innenfor byggeområdet planlagt kombinasjonsformål. Formålet er ment å legge til rette for en videre utvikling av kaiområdet, blant annet til funksjoner knyttet til kollektivterminal langs Bernhard Lunds vei samt turist-, reise- og næringsvirksomhet eller andre havnerelaterte funksjoner på gateplan.

LUNDHAUGEN (BBB2, B OG PARKEN)

Eksisterende boligbebyggelse på Lundhaugen foreslås opprettholdt. Bebyggelsen innenfor B er avsatt til vern.

Byggeområdet BBB2 foreslås utviklet på sikt til blokkbebyggelse med direkte adkomst fra Ringveien hvor krav til uteopphold antas å løses i en kommende byggesak.

Lundhaugen friområde er planforslagets sentrum, både geografisk og tematisk. Området vil opparbeides for ferdsel, rekreasjon og lek.

BOLIG OG SMÅBÅTHAVN (BBB1)

Mot sjø, vest for Ringveien, planlegges det for utvidelse av utfylling i sjø og opparbeidelse av nye byggeområder, både på eksisterende og utvidet fylling. Utfyllingen vil legge til rette for en kombinasjon av rene boligformål, kombinert bebyggelse med hotell- og turistvirksomhet samt småbåthavn.

Det er planlagt inntil 140 antall boliger innenfor byggeområdet, med parkeringskjeller under uteoppholdsarealet.

I forlengelsen av Lundtorget i nord foreslås det anleggelse av en strandpromenade mot sør, langs ny fyllingskant, og sørover mot planområdets avslutning på sørsiden av boligområdet BBB1. Strandpromenaden sikrer tilgang til sjø og langs havnefronten og knytter Lundtorget sammen med småbåthavnen sørvest i planområdet.

HOTELL, HAVNETERMINAL OG BYTORG (BH, BKB 5 og BKB6 og f_SHT)

Formålet åpner for utvikling og oppføring av hotell og tilhørende næringsaktivitet. Formålet er plassert helt vest på fylling i sjø.

Formålet er hensiktsmessig plassert med hensyn til tilgang til og bruk av de ulike omkringliggende opplevelses-, kultur- og handelstilbudene. Dette kommer særlig tydelig frem i forholdet til Lundtorget mot nord og den regulerte strandpromenaden langs sjøkanten. Kombinasjonen av disse formål vil bidra til å øke trivselsfaktoren i området, for besøkende så vel som fastboende i Finnsnes og omegn.

F_SHT er avsatt til felles havneterminal med planlagt utvidet utfylling i sjø samt bruk av eksisterende fylling.

BKB6 – Kombinert formål, er planlagt for en kombinasjon av kultur og næring.

F_ST legger til rette for etablering av felles torg, *Lundtorget*, på vestsiden av Ringveien/Bernhard Lunds vei og i området ned mot kaifronten.

Det er innenfor byggeområdet BKB 4 og 5 planlagt kombinasjonsformål. Formålet er ment å legge til rette for en videre utvikling av kaiområdet, blant annet til funksjoner knyttet til kollektivterminal langs

Bernhard Lunds vei samt turist-, reise- og næringsvirksomhet eller andre havnerelaterte funksjoner på gateplan.

Det er avsatt areal i Bernh. Lunds veg til offentlig kollektivterminal med to-sidig fortau. Adkomst til parkeringskjeller under sentrumsområdet tillates lagt over kollektivterminalen. Det samme gjelder varelevering til funksjoner i BKB5 og BKB4.

Byggeområde (bebyggelse og anlegg) BKB 1-3 og BKB 7

Som ledd i den pågående utviklingen av Finnsnes sentrum og kunnskapsparken foreslås arealene utviklet som et samlet bymessig område. Kunnskapsparken og ny bebyggelse for kontor og boliger rundt det samlende gatetynet vest for handelsvirksomhetene foreslås videreutviklet med ny bebyggelse. Den nye bebyggelsen vil ha en hovedvekt av boliger.

Parkeringsarealer planlegges helt eller delvis under bakken innenfor området. Parkeringskjellerens maksimale utstrekning er vist i plankartet som eget bestemmelsesområde.

Byggeområdet BKB 1 inneholder allerede realisert bebyggelse og huser i dag Finnsnes kunnskap- og næringspark med et utvalg av næringer og tjenester, blant annet SpareBank1 Nord-Norge, Senja bibliotek og Midt-Troms Museum. I tillegg er deler av realisert bygningskompleks benyttet til boliger.

Byggeområdene foreslås utviklet som kombinert bebyggelse med hovedvekt av boligformål.



Volumskisse sett fra sørvest mot Kunnskapsparken og gatetynet.

Byggeområde boliger BBB1, B og parken

Eksisterende boligbebyggelse på Lundhaugen foreslås opprettholdt. Bebyggelsen innenfor B er avsatt til vern.

Byggeområdet BBB2 foreslås utviklet på sikt til blokkbebyggelse med direkte adkomst fra Ringveien hvor krav til uteopphold antas å løses i en kommende byggesak.

Lundhaugen friområde er planforslagets sentrum, både geografisk og tematisk. Området vil opparbeides for ferdsel, rekreasjon og lek. Grøntområdet inneholder Lundhaugen, planområdets mest karakteristiske landskapstrekk og øverste topografiske toppunkt, og er med det toneangivende for opplevelsen av planområdet som helhet. Toppunktet er et naturlig utkikkspunkt mot sundet og bebyggelsen rundt Lundhaugen. Utsikt mot verneverdig bebyggelse og deler av havneområdet er ivaretatt gjennom en videreføring av eksisterende hensynssone i reguleringskartet. Hensynsonen skal sikre siktlinjer og et sammenhengende landskapsdrag fra Lundhaugen og ned over deler av havneareal til sjø. Ferdsel i parken foregår på et universelt utformet stinettverk som sikrer tilgjengelighet til parkens ulike deler.

Byparken planlegges tilrettelagt for ulike type aktiviteter og tilbud og utover opphold, lek og rekreasjon utendørs vil deler av den verneverdige bebyggelsen egne seg godt for eksempelvis kafe/restaurant og detaljhandelsnæringer.



Volumskisse sett sør mot Lundhaugen

Mot sjø, vest for Ringveien, planlegges det for utvidelse av utfylling i sjø og opparbeidelse av nye byggeområder (BBB1), både på eksisterende og utvidet fylling. Utfyllingen vil legge til rette for en kombinasjon av rene boligformål, kombinert bebyggelse med hotell- og turistvirksomhet samt småbåthavn med inntil 100 båtplasser.



Bygeområdet BB1 er plassert sørvest i planområdet og foreslås regulert til boligformål med frittstående blokkbebyggelse. Bebyggelsesstrukturen består av 4 punktthus, hvert volum med

differensierte høyder, plassert i et opparbeidet uteområde tilrettelagt for utendørsaktiviteter, lek samt adkomst til boligene. Det er planlagt inntil 140 antall boliger innenfor byggeområdet.

Strandpromenade og småbåthavn (SGT 4 og 5)

I forlengelsen av Lundtorget i nord foreslås det anleggelse av en strandpromenade mot sør, langs ny fyllingskant, og sørover mot planområdets avslutning på sørsiden av boligområdet BBB1.

Strandpromenaden sikrer tilgang til sjø og langs havnefronten og knytter Lundtorget sammen med småbåthavnen sørvest i planområdet.



Perspektiv fra nord-vest mot hotellbebyggelse og torget.

Hotell, havneterminal og bytorg (BH, BKB6 og f_SHT)

Byggeformålet åpner for utvikling og oppføring av hotell og tilhørende næringsaktivitet i forbindelse med dette. Formålet er hensiktsmessig plassert med hensyn til tilgang til og bruk av de ulike omkringliggende opplevelses-, kultur- og handelstilbudene.

Det planlegges et hotell med ca 175 rom og byggehøyde opp mot kote 31. Det planlegges uteservering på hotellets utendørsarealer med forbindelse til strandpromenade mot sjø og felles torgformål mot nord. Primæradkomst til hotellet skjer fra Ringveien med tilrettelegging og ordning av nødvendig adkomstarealer for buss, drosje og ev. varelevering i forkant av og nord for byggeområdet BKB6.

Område SHT er avsatt til felles havneterminal med planlagt utvidet utfylling i sjø samt bruk av eksisterende fylling.

Dagens havnetrafikk innenfor planområdet omfatter hurtigbåten, hurtigruten og godsbåter. Antall anløp varierer på dagtid. På nattetid er det kun et fast anløp (sørgående hurtigrute). Det er ikke avsatt areal til liggekaier for mellomstore eller store fartøy innenfor planområdet som kunne medføre motorstøy fra hjelpemotorer over lengre tidsrom. Deler av godstrafikken planlegges på sikt flyttet fra Lundkaia.

Ny bebyggelse til havnerelatert og sentrumsvirksomhet planlegges på ny utfylling og er tenkt plassert i forbindelse med verneverdig bebyggelse (ekspedisjonsbygget) på havna.

Formålet felles torg (f_ST) legger til rette for etablering av et felles torg, Lundtorget, på vestsiden av Ringveien/Bernhard Lunds og i området ned mot kaifronten.

Torgformålet sikrer et større åpent areal mot sjøen og tar sikte på å samle de omkringliggende formål i et sosialt og rekreativt byrom ved sjøen. Byggeområdet er hensiktsmessig plassert i relasjon til øvrige

formål på Lundneset og vil fungere som en buffer mellom hotell-, kultur- og boligformål i sør og havneformålet i nord.



Perspektiv fra kaia

TRAFIKK

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en delutredning for trafikk, utarbeidet av Asplan Viak. Delutredningen ligger vedlagt planmaterialet. Trafikkutredningen tallfester trafikkbelastningen på veikryss og vei, innenfor og i direkte tilknytning til planområdet.

UTEOPPHOLD

Uteoppholdsarealet i planområdet er bestående av parkarealer som vil fordeles mellom offentlig og felles områder. Mesteparten av parken vil være offentlig for å sikre rekreasjonsarealer for byens innbyggere og tilreisende. Det vil etableres gangveg gjennom området som vil tilpasses terreng og være universelt utformet slik at området vil være tilgjengelig for alle.

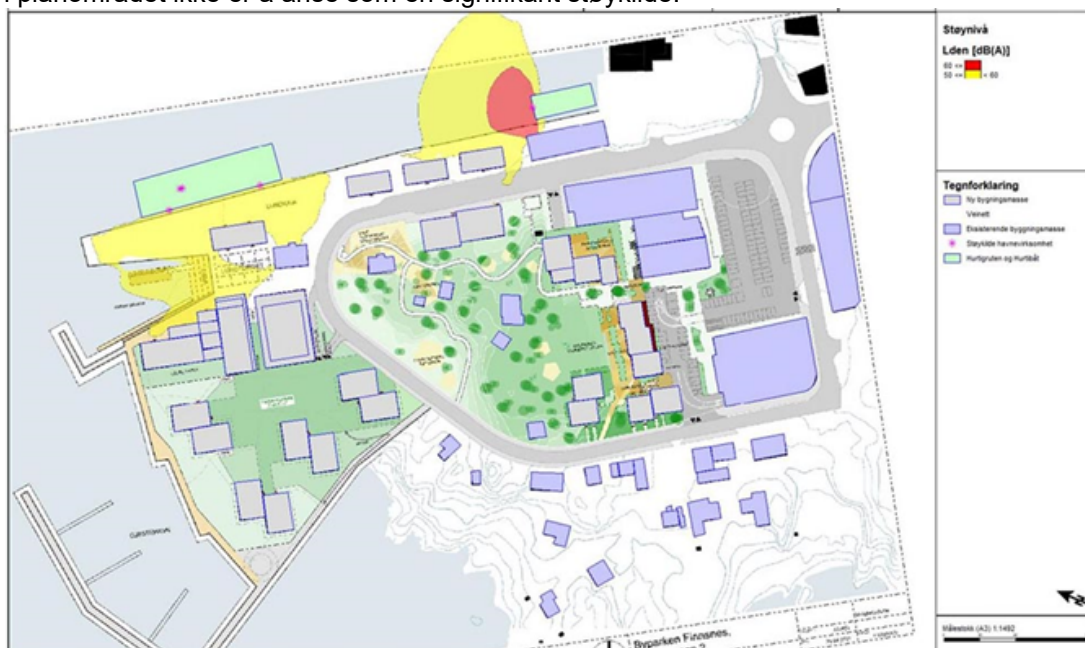


Planforslagets utenomhusplan

STØYFORHOLD

Støyrapport er utarbeidet av Rambøll. Støykilder innenfor planområdet er begrenset til havnevirksomheten på Lundkaia med båtanløp, godshåndtering og godstrafikk ut fra området. Hovedandelen av anløp skjer på dagtid, sørgående hurtigrute har anløp nattetid.

Trafikkmengden på det kommunale vegnettet Ringvegen og Bernhard Lunds veg tilsier at vegtrafikken i planområdet ikke er å anse som en signifikant støykilde.



Utsnitt fra støyrapport.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en overordnet VAO-rammeplan med tilhørende kart. For utdypende beskrivelse av løsninger for vann, avløp og overvann i forbindelse med utbygging av planområdet, se kapittel 6.10.

BYFORM OG ESTETIKK

Planforslaget legger opp til en sammensatt bymessig transformasjon fra dagens situasjon. Planens nordøstre område med boliger, næringsvirksomhet og gatetun gis et tett bymessig uttrykk med definerte forhold mellom trafikkkarealer, offentlige byrom og bebyggelse.

GRØNTOMRÅDER OG REKRASJONSAREALER

Planforslaget sikrer og videreutvikler eksisterende grønt- og rekreasjonsarealer. Ferdig utbygget vil Lundhaugen bypark være sikret som et romslig og differensiert rekreasjons- og lekeareal. Planforslaget legger videre til rette for god tilgang til strandsonen, blant annet ved arealer avsatt til sjøpromenade langs randen av de fremtidige transformerte sjønære boligområdene. Opphold og aktivitet langs sjøpromenade knyttes sammen med felles torg og videre de aktiviteter og funksjoner tilhørende havnearealet nord i planområdet.

BARN OG UNGES INTERESSER

Barn og unges interesser er ivarettatt i planforslaget gjennom differensierte friområder, lekeplasser og generelle krav til utearealer. Trafikksikkerhet i området samt tilgjengeligheten til og mellom disse planens ulike områder sikres gjennom trafikktiltak som gangveger, fortau og fotgjengeroverganger.

UNIVERSIELL UTFORMING

I dagens situasjon fremstår større deler av området som lite tilgjengelig og brukbart for alle. Gjennomføring av tiltak fra planforslaget vil generelt medføre en betydelig fysisk oppgradering av sjøfronten, parkområder og forbindelser til og gjennom planområdet. Det er ikke avdekket forhold som tilsier at prinsippene om universell utforming ikke kan gjennomføres i den videre detaljprosjekteringen. Når dette legges til grunn, så langt det er praktisk gjennomførbart, vil plantiltaket ha store positive konsekvenser for alle brukere av området.

AREALBRUK

Reguleringsformål	Areal
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1-2)	10 167m ²
Kombinert bebyggelse og hotell (BH, BKB1-7)	15 998m ²
Felles uteoppholdsarealer (f_BUT)	1 459m ²
Offentlige samferdselsarealer (o_SGT1,5-6, o_SKV1, o_SF1-4, o_SKT)	12 105m ²
Felles samferdselsarealer (f_ST, f_SGT2-4, f_SHT)	6 858m ²
Grøntområder - felles (o_GP, o_GF)	290m ²
Sjøarealer offentlig (o_VHS1-2)	38 843m ²
Sum (planens størrelse)	93 764m²

UTNYTTELSE og BYGGEHØYDER

Byggeområder	Areal	BTA	Byggehøyde (maksimal gesimshøyde)
BBB1 – Blokkbebyggelse	9 260m ²	11 200m ²	kote 26
BBB2 – Blokkbebyggelse	90 m ²	900m ²	kote 15,5
B – Eksisterende bolig	210m ²	Verneverdig eksisterende bygning	
BKB1 – Kombinert bebyggelse	2 977m ²	13 000m ²	kote 38
BKB2 – Kombinert bebyggelse	1 777m ²	3 500m ²	kote 29
BKB3 – Kombinert bebyggelse	1 717m ²	4 880m ²	kote 29
BKB4 – Kombinert bebyggelse	1 471m ²	2 900m ²	kote 19
BKB5 – Kombinert bebyggelse	2 106m ²	1800m ²	kote 17
BKB6 – Kombinert bebyggelse	2 432m ²	2 900 m ²	kote 16
BKB7 – Kombinert bebyggelse	980m ²	1900m ²	kote 25 – 28,5
BHB6 – Hotell og overnatting	2 543m ²	9 000m ²	kote 32,5
f_SHT - Havneterminal	3 477m ²	1 000m ²	kote 17

REKKEFØLGEKRAV og UTBYGGINGSAVTALE

Det er omfattende og sentrale opparbeidelser tilknyttet (teknisk) infrastruktur i forbindelse med en kommende realisering av planforslaget. Opparbeidelse og omfang er sikret i planens rekkefølgebestemmelser og beskrevet i relevante utredninger. Forslagstiller vil inngå i dialog med kommunen med ønske om å igangsette forhandlinger om utbyggingsavtale.

Mindre endringer i plandokumentene

Kommunen mottok komplett planforslag fra forslagsstilleren den 7.9.21. Rådmannen har justert/komplettert de innsendte planbestemmelsene (markert blått i planbestemmelsene). Plankart og planbeskrivelse er ikke endret av rådmannen. Revidert planbestemmelsene ble sendt til forslagsstiller til gjennomgang, og forslagsstilleren har kommentert de ulike punktene der rådmannen forslår justeringer (vedlegg 17). Rådmannen foreslår at «anmerkningene» i planbestemmelsene drøftes under høringen.

Mer detaljert beskrivelse av planinnholdet framgår av de vedlagte plandokument.

Vurdering

Planforslaget er i tråd med pkt. 4 under mål 2: Stedsutvikling og bolyst i hele kommunen, fra kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032: *Videreutvikle Finnsnes som kommune- og regionsenter med urbane kvaliteter gjennom god langsiktig byplanlegging, gode bomiljø og satsing på variert kultur-, service- og tjenestetilbud i gangavstand og mangfoldig aktivitet.*

Rådmannen mener at planforslaget er et positivt bidrag til utviklingen av Finnsnes som kommunesenter i Senja kommune og som regionsenter i Midt-Troms. Planen legger til rette for mangfoldig bruk som er et positivt bidrag til å styrke byen Finnsnes sin attraktivitet.

Sammenlignet med gjeldende områderegulering Byparken Finnsnes legger ny detaljregulering opp til relativt store endringer. Den største forandringen er at planlagt hotell-utbygging flyttes mot kai- og havneområde i kombinasjon med et offentlig torg og ny småbåthavn. Utfyllingsområde i sjø utvides ytterligere og det legges til rette for økt boligutbygging ved dagens etablerte Torg / Kunnskapsparken.

Planforslaget legger bl.a. til rette for maks. 425 nye boenheter innenfor planområdet. Realisering av denne boligmassen vil ha store konsekvenser for Finnsnes utviklingsretning. Konsentrert bolig-, nærings- og serviceutbygging, slik det foreslås for Lundneset, vil få betydning for andre utviklingsprosjekt på Finnsnes.

Planforslaget legger til rette for relativt høy utbygging innenfor:

- BBB1 - ca. 7 boligetasjer a 3m over dagens terrengnivå
- BKB 1 (eks. bolighøyhus og Kunnskapsparken) – ca. 33m over dagens terreng-/veinivå
- BKB 2, 3 og 7 – ca. 7-8 boligetasjer a 3m over dagens terrengnivå
- BKB 6 og BBB1 - ca. 7-8 boligetasjer a 3m over dagens terrengnivå

Den høyeste utbyggingsrammen i områderegulering Sentrumsplan Finnsnes er maks. 6 etasjer i to felt ved Storgata (hotell-kvartalet og AMFI 1 kvartal). Til revisjonsarbeidet Sentrumsplan er det spilt inn at kommunen bør tillate høyere utbygging innenfor enkelte felt i Sentrumsplan. Inntil en slik endring evt.er vedtatt vil maks. utbyggingshøyde innenfor Byparken-planen være relativt dominerende i bybildet Finnsnes.

Planforslaget er omfattende og kompleks, og rådmannen foreslår at følgende tema drøftes nærmere under høringen med de berørte fag- og sektorinteresser:

- Detaljert utforming av kollektivknutepunktet inkl. avkjøring til felt SGT3/BKB2, BKB og BKB 5. Trafikksikkerhet og langsiktig behov bussholdeplass er viktige tema i denne sammenheng, samt opparbeidelseskrav/-tidspunkt.
- Krav om min. antall p-plasser. Temaet er aktuelt for hele byen Finnsnes, og skal også drøftes nærmere ved revisjon Sentrumsplan Finnsnes.
- Hvilke arealer/formål skal reguleres «offentlig» og hvilke arealer skal være «privat/felles»? Eierskapet har bl.a. betydning ift. innløsningskravet grunneieren kan fremme til kommunen etter at planen er vedtatt, og det har også betydning ift. hvem som har ansvar for vedlikehold og drift. I denne sammenheng gjøres også oppmerksom på at forslagsstilleren ønsker dialog med kommunen vedr. inngåelse av en utbyggingsavtale der bl.a. opparbeidelseskrav, ansvarsfordeling og evt kommunal overtakelse kan være tema. I skrivende stund er det enda ikke avtalt møtedato vedr. oppstart avtaleforhandlinger.
- Trinnvis utbygging av planområdet. Planforslaget legger til rette for meget omfattende boligutbygging innenfor og annen nærings- og serviceutbygging. Realisering av de aktuelle bygningsmassene vil ta relativ lang tid, og gjennom bindende bestemmelser vedr utbyggingstrinn kan en sikre at enkelte felt innenfor planen utbygges ferdig før en starter med et nytt felt. En slik framgangsmåte vil bidra til at utbyggingen skjer på en mer ryddig måte (trinn for trinn), og en kan i større grad styre at delområder ikke framstår som en «byggeplass» over lengre tid.

Dersom planutvalget ønsker det, kan rådmannen orientere nærmere om utbyggingsrammen planen legger til rette for i UFS i møtet den 7.10.21.

Senja rådhus, 21.09.2021

Hogne Eidissen
rådmann