
Utvalg: Utvalg for samfunnsutvikling
Møtedato: 01.07.2021
Sak: 113/2021

Behandling

10 representanter til stede.

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak

Revidert planforslag detaljregulering C8 i Sentrumsplan Finnsnes, sist rev. 18.6.21 legges ut til 2. gangs høring og offentlig ettersyn.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. § 12-11 for behandling i samsvar med pbl. § 12-10.

Saksutredning

Arkivreferanse: 2020/2115-60

Saksbehandler: Sylvia Friedrich

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
	01.07.2021	Utvalg for samfunnsutvikling
		Utvalg for samfunnsutvikling

Detaljregulering felt C8 i Sentrumsplan Finnsnes - PID 201611 - Planrevisjon og utlegging til 2. gangs høring

Vedlegg:

- 1 Skråfoto med ca planområde C8
- 2 Kart - planstatus i området
- 3 Detaljregulering felt C8 i SPF_plankart_sist rev. 18.6.21
- 4 Detaljregulering felt C8 i SPF_planbestemmelser_sist rev. 18.6.21
- 5 Detaljregulering felt C8 i SPF_planbeskrivelse_sist rev. 18.6.21 m vedlegg
- 6 Kommentarer til ny informasjon - detaljregulering felt C8 i sentrumsplanen for Finnsnes
- 7 Supplerende informasjon fra Senja kommune vedrørende fremmet innsigelse - Detaljregulering, felt C8 i sentrumsplan for Finnsnes
- 8 Merknadsbehandling etter høring_saksprotokoll og -utredning UFS sak 136-2020
- 9 Uttalelse med Innsigelse til reguleringsplan C8 i sentrumsplan - Finnsnes - Senja kommune
- 10 Oppsummering_horingsmerknader_detaljregulering C8
- 11 Høring_saksutredning_FSK sak 90-2020_2.6.20
- 12 Horingsforslag_Detaljregulering felt C8_plankart_29.04.20
- 13 Horingsforslag_Detaljregulering felt C8_planbestemmelser_29.04.20
- 14 Horingsforslag_Detaljregulering felt C8_planbeskrivelse_29.04.20

Andre dokumenter (ikke vedlagt):

Saksmapper:

Lenvik historisk sak 2016/3002
Lenvik historisk sak 2017/1784
Senja kommune, sak 2020/2115

Rådmannens innstilling

Utvalg for samfunnsutvikling som planutvalg i Senja kommune vedtar:

1. Revidert planforslag detaljregulering C8 i Sentrumsplan Finnsnes, sist rev. 18.6.21 legges ut til 2. gangs høring og offentlig ettersyn.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. § 12-11 for behandling i samsvar med pbl. § 12-10.

Saksopplysninger

Berørte eiendommer gnr/bnr 45/43, 127, m.fl. samt gjeldende planstatus er tilgjengelig via kommunekart: <https://kommunekart.com/?urlid=728ab708-751b-49e6-a132-e69f6d7ec400>

Aktuell planprosess begynte i 2016, og med denne bakgrunn er plansak detaljregulering C8 registrert i 3 ulike saker - historisk arkiv Lenvik sak 2016/3002, 2017/1784 og i Senja kommunes arkiv sak 2020/2115.

SAKSGANG

Bakgrunn og prosess

Hjemmelshaver ønsker å etablere et kontorbygg i to etasjer samt garasje i det aktuelle området. Bygningen skal i hovedsak romme virksomhet Gardia AS, et lokalt vaktelskap, men det vil være også være kapasitet for utleie av kontorplasser for andre.

Det aktuelle utbyggingsområdet C8 ble tatt inn i områderegulering Sentrumsplan Finnsnes gjennom merknadsbehandling etter at planforslaget var lagt ut på høring og offentlig ettersyn.

Grunneierens fornyet ønske om utbygging av del 45/43 ble drøftet med rådmannen, ordføreren og planutvalgslederen etter høringen, og Lenvik planutvalg og kommunestyre kom frem til at man skulle åpne opp for utbygging i revidert Sentrumsplan under vilkår om at det skulle utarbeides detaljregulering for det aktuelle området C8.

Foruten om avkjørsel fra hovedvegen, ligger det en kommunal pumpestasjon, en eldre bygning og en delvis opparbeidet steinfylling i planområdet. Bakgrunnen for steinfyllingen er at området i tidligere plan har vært regulert til industri og grunneieren begynte en utfylling for en god stund tilbake.

Forslagsstiller ønsker nå å bygge et nytt næringsbygg for sin bedrift, Gardia Vakt og Alarmservice AS på området, og samtidig bearbeide. I dag ligger virksomheten i utkanten av sentrum, med lite plass for utvidelsesmuligheter.

Planområdet grenser til friområde på begge sider, og ferdsel mellom disse to områdene ivaretas i revidert detaljregulering.

- Arkitekt Kjersti Jenssen AS fremmet på vegne av grunneier gnr./bnr. 45/43 og 127 reguleringsforespørsel for deler av felt C8 i Sentrumsplan Finnsnes; brev dat. 5.10.16. Det aktuelle arealet var regulert til kombinert formål næring/kontor, og det ble klart at det krevdes utarbeidet detaljregulering før byggeaktivitet kunne finne sted. Forespurt detaljregulering er i tråd med overordnet områderegulering Sentrumsplan Finnsnes, og har blitt vurdert til å ikke falle inn under virkeområdet til Forskrift om konsekvensutredning. Rammen og føringer for detaljreguleringen og reguleringsprosessen fremgår av relevante bestemmelser i Sentrumsplan Finnsnes. Utvalg for miljø og forvaltning behandlet som Lenvik planutvalg reguleringsforespørselen/planoppstart i sak 128/16, den 10.11.16. UMF vedtok at den private detaljreguleringsprosessen for felt C8 i Sentrumsplan Finnsnes kan startes opp. I vedtaket presiserte utvalget at planområdet skal være i tråd med omsøkt planavgrensning samt del av gnr/bnr 45/126 som inngår i felt C8. Planarbeidet skal hensyn ta allmenne interesser i det tilgrensende friområdet, og aktuelt planarbeid skal sikre fri ferdsel langs strandsonen. I det videre planarbeidet må det redegjøres for tilgjengelighet og universell utforming i planområdet og tilgrensende arealer.
- Varsling om planoppstart for C8 ble gjort 12.8.19 med høringsfrist 30.9.19. Innspillet fra Fylkesmannen i Troms og Finnmark til planoppstart lød: «*Fylkesmannen anbefaler at kommunen ikke går videre med denne planen. Vår vurdering er at vi allerede nå har kunnskap om planområdet som tilsier at tiltaket er i strid med nasjonale føringer ikke bør realiseres (...)*». Fylkesmannen sier også gjennom sitt innspill at planen vurderes til å kreve KU.
- Plankonsulenten sendte planforslaget til Senja kommune den 2.03.2020, og samtidig anmodes om at planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn.
- Planforslaget ble lagt fram til behandling i formannskaps sak 90/2020, den 02.06.20. Grunnet pandemien hadde formannskapet fått myndighet til å behandle slike plansaker etter pbl § 12-11, og formannskapet vedtok at forslag til detaljregulering felt C 8 i SPF kan legges ut på høring og offentlig ettersyn. Utdrag saksutredning F-sak 90/2020:

«Sentrumsplanen Finnsnes ble vedtatt desember 2015 uten at Fylkesmannen stilte krav om KU for område kalt C8. Sentrumsplanen legges til grunn i vurdering av konsekvensutredning. Rådmannen opplyser også om at det hele det aktuelle området var regulert til industri før Sentrumsplanen ble vedtatt. I samme uttalelse til varsel om oppstart ber Fylkesmannen kommunen om å gjøre en vurdering av § 11 ansvarlig myndighets vurdering av planer etter § 8 første ledd bokstav a. Opplysninger som er gitt av forslagstiller viser at detaljreguleringens størrelse og formål ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. forskriftens § 10.

...

Rådmannen har vurdert forskrift om konsekvensutredning §§ 6, 8 og 11, samt regjeringens veileder for konsekvensutredning (februar 2020). Med bakgrunn i planforslagets innhold og at den foreslåtte reguleringen er i tråd med overordnet områderegulering «341, Sentrumsplan Finnsnes», mener rådmannen at detaljreguleringen ikke utløser krav om KU.

Rådmannen understreker at regjeringens veileder for konsekvensutredning (februar 2020) er tydelig på at det ved tilrettelegging for 15000 m2 ny næringsutbygging vil utløse krav om KU, noe som ikke er relevant for det aktuelle området.»
- Planforslaget ble sendt ut på offentlig ettersyn og høring 16.6.20 med (forlenget) høringsfrist 28.8.20.
- Fylkesmannen i Troms og Finnmark fremmet innsigelse til planen under høringen med begrunnelse i at planforslaget er i strid med nasjonale interesser i forhold til strandsonen, friluftslivsinteresser og

samordna bolig-, areal-, og transportplanlegging. Området ønsket tiltak er en del av er av tidl. Lenvik kommune kartlagt og verdsatt som et viktig friluftsområde, og fylkesmannen er også bekymret for at en gjennomføring av tiltaket vil forringe allmennhetens tilgang til strandsonen. Tiltaket vil ruve i et terreng som ellers er lite utbygd og preges av naturomgivelser. Etter Fylkesmannens vurdering vil planforslaget skape fysiske og psykiske barrierer i forhold til bruk av strandsonen, og vil kunne medføre redusert brukerfrekvens og at potensiale for økt bruk ikke er realiserbart. Fylkesmannen sier at området må beholdes som LNFR-område for å løse innsigelsene, og ønsker at kommunen videre vurderer hele strandsonen avsatt til friluftsmål i aktuelle reguleringsplaner. Fylkesmannen påpeker også i sitt innspill saksbehandlingsfeilen kommunen gjorde ved å ta inn et nytt utbyggingsområde i Sentrumsplanen Finnsnes (felt C8) etter 1. gangs-høringen, uten å sende Sentrumsplanen på ny høring før egengodkjenningen av Sentrumsplan for Finnsnes desember 2015. Slik saksgang er ikke i tråd med plan- og bygningsloven.

- I etterkant av høringsperioden detaljregulering C 8 hadde rådmannen og Fylkesmannen et drøftingsmøte vedrørende innsigelsene tilknyttet C8, og fylkesmannen anbefalte igjen at aktuelt planarbeid ikke bør videreføres. Med bakgrunn i denne anbefalingen fremmet rådmannen en egen sak til Utvalg for samfunnsutvikling september 2020, der kun innkomne høringsmerknader og innsigelser ble vurdert. I aktuell UFS sak 136/2020 fremmet rådmannen to alternative innstillinger:

Alternativ 1:

Utvalg for samfunnsutvikling som planutvalg vedtar at rådmannen gis fullmakt til å arbeide videre med revisjon av det foreliggende planforslaget til detaljregulering for C8 i Sentrumsplan Finnsnes. Målet med den videre prosessen er at innsigelse fra Fylkesmannen løses gjennom dialog mellom kommunen, privat forslagsstiller og Fylkesmannen før planforslaget legges fram til ny politisk behandling i Utvalg for samfunnsutvikling og Senja kommunestyre for endelig planvedtak.

Alternativ 2:

Utvalg for samfunnsutvikling som planutvalg vedtar med bakgrunn i fylkesmannens innsigelser at planprosessen avsluttes uten planvedtak.

UFS vedtok mot 4 stemmer alt. 1.

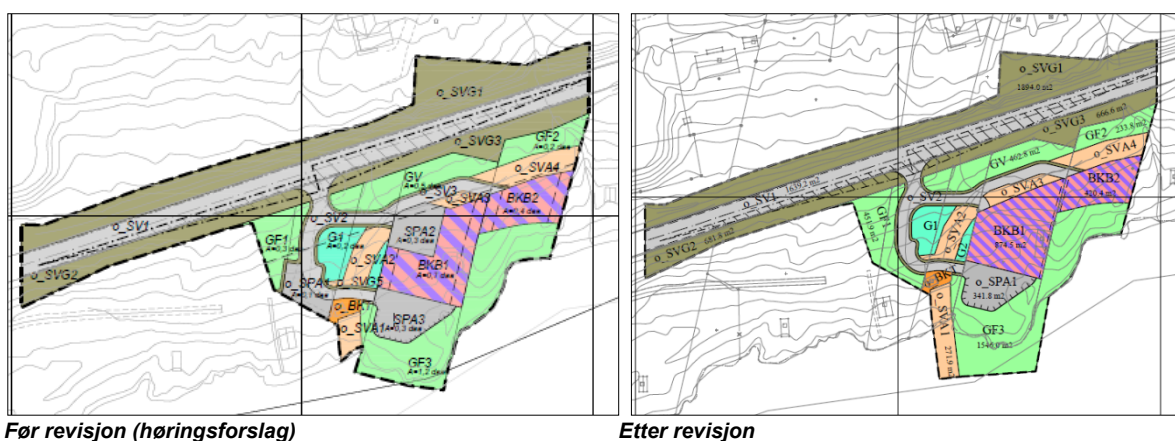
- Rådmannen sendte et brev dat. 25.11.20 til Fylkesmannen i Troms og Finnmark med supplerende informasjon vedrørende fremmet innsigelse for detaljregulering, felt C8 og rådmannens forslag til revisjon av planforslaget; se vedlegg 7. Her ble innsigelsene beskrevet sammen med rådmannens tanker rundt problemstillingene. Det ble ytret at Senja kommune ikke stiller seg negative til å gjøre justeringer på planforslaget, men ønsker herved å invitere Fylkesmannen til å komme med konkrete forslag.
- Statsforvalteren (navnendring etter 2021) sendte tilbakemelding til kommunen den 11.3.21, se vedlegg 6. I brevet tar statsforvalteren den supplerende informasjonen fra kommunen til orientering, men har ikke endret syn på tiltakets plassering og de konsekvensene dette vil få for strandsonen, friluftsliv og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Statsforvalteren skriver at området ikke bør bygges ut, og at innsigelsen opprettholdes. Statsforvalteren finner det vanskelig å komme med forslag til konkrete endringer i planforslaget da kjennskapet til de konkrete forholdene på Finnsnes er bedre hos kommunen.

For å få en fremdrift i planprosessen, ber Statsforvalteren kommunen om å enten fremme et justert planforslag til ny høring og offentlig ettersyn, eller anmode Statsforvalteren om å frafalle innsigelsene uten ny politisk behandling i planutvalget.

- Rådmannen har revidert planforslaget etter høringen, og etter rådmannens vurdering vil de aktuelle endringene imøtekomme statsforvalterens innsigelser. Planforslaget er på nytt vurdert opp mot KU-forskrift §§ 6 og 8, og rådmannen konkluderer at planen ikke faller inn under forskriftens virkeområde. I denne vurderingen er det hensyntatt nåværende reguleringsformål i Sentrumsplan Finnsnes, men også tidligere foreslått formål friområde med mulighet for naustbygging (formål foreslått i Sentrumsplan Finnsnes, 1. gangs høring). Planforslaget er vurdert opp mot forskriftens § 10 «Kriterier for vurderingen av om plan eller tiltak kan få vesentlige virkning for miljø eller samfunn». Etter rådmannens vurdering får planforslaget ikke vesentlig virkning ihht § 10, og planforslaget er ikke i konflikt med kriteriene nevnt i § 10.
- I aktuell sak bes planutvalget om å ta stilling til om revidert planforslag legges ut til 2. gangs høring og offentlig ettersyn.

Vurdering

Revidert planforslag C8:



- o_SPA1 (offentlig parkering) er fjernet, og erstattet med GF1 (friområde) som dermed forlenges. Dette vil skape en sammenhengende grøntstruktur som vil binde sammen øvre og nedre friområde, og i så måte skape et grønt belte rundt hele det ønskede tiltaket. Endringen vil redusere den fysiske og psykiske barrieren asfalt gir i et grøntområde, og i så måte være med på å tilgjengeliggjøre allmennhetens ferdsel i områdets strandsone.
- SPA2 (parkering) er bakt inn i BKB1 (næring/tjenesteyting) og kuttet i areal for å forlenge o_SVA3 (vann- og avløpsnett).
- SPA3 (parkering) har blitt spesifisert til o_SPA1 (offentlig parkering). Planbestemmelsene krever at det skal opparbeides min. 2 HC-parkeringsplasser i området, slik at p-plassen kan benyttes av mennesker med nedsatt funksjonsevne som dermed vil få lettere tilgang til strandsonen. Pdd. er de eks.-under- og overganger fv av en slik beskaftenhet at de ikke er tilgjengelig eller brukbar for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Dermed er det for denne befolkningsgruppen nærmest umulig å komme seg til strandsonen på nedsiden av fylkesveien. Aktuell HC-parkering ved strandlinjen vil lette tilgjengeligheten betraktelig.

Etter rådmannens vurdering gir revidert planforslag grunnlag for å frafalle innsigelsene fra statsforvalteren. Revisjonsforslaget skaper et grønt belte rundt hele tiltakets plassering, og vil tilgjengeliggjøre de naturskjønne områdene nærmest sjø og strandsone. Parkeringsarealene er kraftig redusert, og vil ikke lenger stykke opp den sammenhengende grøntstrukturen.

Rådmannen minner også om at de nye statlige retningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning langs sjøen trådte i kraft mai 2021. I retningslinjene er Senja kommune kategorisert i sone 3. Etter rådmannens vurdering

inneholder aktuelt strandavsnitt ingen særegne natur-, landskaps- eller friluftslivsverdier, sammenlignet med andre strandsoneområder i Senja kommune. Men området er viktig for å skape et sammenhengende fri-/friluftsområdene på nedsiden av fylkesveien fra Olderhamna båthavn til Skavika.

Rådmannen mener at revidert planforslag gjør at denne sammenhengende strandlinje ikke blir «avbrudd» gjennom den svært begrensede utbyggingen planen tillater. Strandsonens tilgjengelighet for allmennheten er ivaretatt og tilrettelegging for HC parkering øker tilgjengelighet spesiell for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Her er det også vurdert at området uansett må være tilgjengelig for kjørende da kommunen har behov for adkomst knyttet til drift og vedlikehold av den eks.-pumpestasjonen. Gjennomføring av planen inkl. de avsatte grøntområder vil etter rådmannens vurdering bidra til at området framstår betydelig mer ryddig.

Planbestemmelsene, planbeskrivelsen og plankartet er revidert på en slik måte for å møte de innsigelser som har fremkommet i tidl. prosess. Rådmannen har hatt flere dialogmøter med Statsforvalteren for å informere om sakens gang, og for å få Statsforvalterens syn på utviklingen av området. Det oppleves at dette har vært konstruktive og gode møter, men så langt har ikke partene kommet til en gjensidig forståelse og enighet om hvordan området bør se ut i fremtiden. En gjennomføring av planen slik det nå er foreslått vil tilrettelegge for bevegelse i dette området for offentligheten, samtidig som det tilrettelegger for en virksomhet som har et sterkt behov for ny lokasjon.

Senja rådhus, 27.06.2021

Hogne Eidissen
rådmann