

Saksutredning

Arkivreferanse: 2020/493-8

Saksbehandler: Audun Sivertsen

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
120/20	30.09.2020	Utvalg for samfunnsutvikling

Detaljregulering Frovågneset hyttefelt, Plan ID 1927201910. Utlegging til offentlig ettersyn og høring

Vedlegg:

- 1 Ortofoto-oversiktskart_detaljregulering Frovågneset hyttefelt
- 2 201910-1 Planbeskrivelse Frovågneset 20200908.pdf
- 3 201910-3 Reguleringsbestemmelser 20200908 (1)
- 4 201910-2 Plankart 20200908.pdf
- 5 201910-5 Illustrasjonsplan 202009008.pdf
- 6 201910-7 Innspill reinbeite m.fl.pdf
- 7 201910-7b Referat fra befaring 16.7.20.pdf
- 8 201910-8 Referat.pdf
- 9 Referat dialogmøte 9.9

Rådmannens innstilling

Utvalg for samfunnsutvikling som planutvalg i Senja kommune vedtar at forslag til detaljregulering Frovågneset hyttefelt, PlanID1927201910, med planbeskrivelse, planbestemmelser, plankart og illustrasjonsplan datert 8.9.2020 legges ut til offentlig ettersyn og planforslaget sendes til høringsinstansene.

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

Utvalg: Utvalg for samfunnsutvikling
Møtedato: 30.09.2020
Sak: 120/2020-

Behandling

Tilstede samtlige 11 representanter.

Forslag fra utvalgsleder Torkel Johnsen om å stemme for rådmannens forslag til vedtak.

Enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for samfunnsutvikling som planutvalg i Senja kommune vedtar at forslag til detaljregulering Frovågneset hyttefelt, PlanID1927201910, med planbeskrivelse, planbestemmelser, plankart og illustrasjonsplan datert 8.9.2020 legges ut til offentlig ettersyn og planforslaget sendes til høringsinstansene.

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

Enstemmig vedtatt.

Saksopplysninger

Oppslag av eiendom og planstatus på kommunekart.no

Beliggenhet av aktuell eiendom gnr/bnr «Senja, 215/13» kan slås opp i kommunekartet:

<https://kommunekart.com/?urlid=f9eeaa8001b74b13bab04221cbc45b4e>

For å gjøre arealformålet i arealdelen eller reguleringsplanen bedre synlig anbefales at det brukes grått kart som «Bakgrunnskart».

På kommunekartet får man fram gjeldende arealdel idet man klikker på:

1. «Sjekk flere kartlag» 2. «Kommuneplan Areal».

Detaljert planinformasjon som arealformål og planbestemmelser får man fram ved å klikke på:

1. «Kommuneplan Areal» 2. «Vis planinformasjon».

Bakgrunn for planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av eiendommene til fritidsbebyggelse. Det planlegges inntil 20 nye hyttetomter med frittliggende fritidsboliger samt tilhørende anlegg og ny felles adkomstvei. Plantiltaket er i tråd med overordnet arealbruk fastsatt i kommuneplanens arealdel.

Forslagsstiller er Bygg i Nord AS. Plankonsulent er AT Plan & arkitektur.

Det er ikke varslet om innsigelser til planforslaget eller planprosessen, slik den er varslet og orientert om. Planutvalget skal ta stilling til om planforslaget skal sendes på høring til berørte grunneiere/rettighetshavere og høringsinstanser i samsvar med PBL § 12-11.

Saksutredning

Planprosess

Det er avholdt oppstartsmøte den 6.9.2019. Det er i innledende fase av planarbeidet avklart at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskriften. Dette er begrunnet i planforslagets størrelse og samlet virkning på samfunnet.

Det er avholdt dialogmøter med tiltakshaver og Sør-Senja Reinbeitedistrikt for å avklare interessekonflikter mellom byggeområder og reinens frie trekkveier sørover på Senja (Se [vedlegg 5,6,7 og 8](#)).

Endelig plangrense er endret etter kunngjøring av planoppstart. Planavgrensningen er justert noe i forhold til foreliggende skissetegninger for planlagte tomter. I tillegg er tidligere medtatte trafikkarealer lengst nord og øst i planområdet ikke lenger med i planområdet. Videre er noe av LNFR-området mellom byggeområdene og vannet medtatt for å sikre overgangen mellom offentlig tilgjengelig strandsone og hytteområdene. Plangrensen er videre justert til å følge østlig grense av tilstøtende reguleringsplan (se [planbeskrivelse side 8](#)).

Planstatus

Eiendommene innenfor planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig fritidsbebyggelse omringet av LNFR område. Planområdet grenser til reguleringsplan for Frovåghamn, vedtatt i 2010. Planområdets nordvestlige del grenser til planens avsatte områder for næringsvirksomhet. Innenfor dette området er det tillatt å oppføre sjøbuer, utleiehytter, naust og anlegg for overnatting og bespisning med tilhørende aktiviteter (se [planbeskrivelse side 10](#)).

Beskrivelse av planområdet (dagens situasjon)

Planområdet ligger på Frovågneset, sør på Senja. Planområdet grenser mot sjø i vest, sør og øst og mot Fylkesvei 221 i nordøst. Frovågneset er vendt mot sørvest med en svak helling med knauser, furu og lyng som strekker seg opp mot sletter med lyng og mose. Mot øst heller neset brattere ned mot sjøen.

Det er 4 eksisterende fritidsboliger innenfor planområdet.

Planområdet ligger under marin grense og består av bart fjell med stedvis tynt løsmassedekke ifølge foreliggende datagrunnlag. Det er ikke registrert aktsomhetsområde for skred og steinsprang innenfor planområdet. Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner eller regionale registrerte kulturminner innenfor planområdet.

Planområdet og forslagsstillers eiendommer har i dag ingen opparbeidet adkomst til eiendommene. Eksisterende fritidsboliger innenfor planområdet har i dag adkomst direkte fra Fv. 221 via traktorvei.

Det er ingen teknisk infrastruktur i tilknytning til forslagsstillers eiendom i dag.

Beskrivelse av planforslaget

Planens areal oppgave er beskrevet å være:

Fritidsbebyggelse	ca. 56 307 m ²
Offentlig samferdselsarealer	ca. 2 961 m ²
Felles samferdselsarealer	ca. 3 043 m ²
<u>LNFR- område</u>	<u>ca. 45 222 m²</u>
<u>Sum (planens størrelse)</u>	<u>ca. 107 534 m²</u>

Det planlegges en utvikling av frittliggende fritidsbebyggelse innenfor planområdet BFR1-3, med inntil 20 tomter.

Byggegrense og formålsgrenser mot strandlinjen er satt til 30 meter. Dette for å få en mest mulig hensiktsmessig plassering av hyttene i terrenget samtidig som det oppnås god allmenn tilgjengelighet langs sjøen.

Maksimal utnyttelse er satt til inntil 170 m² BYA innenfor hver enkelt tomt. Minimum tomtestørrelse lik 1000 m². Byggehøyde er for BFR 1-3 satt 1 meter lavere enn gitt i kommuneplan (maksimalmønehøyde over grunnmur og pilarer 4,5 meter) i byggeområdene BFR1-3.

Kjøreadkomst til hyttefeltet vil være Fv. 221 ca. midt i planområdet hvor det oppnås best mulig sikt for kjørende i begge retninger. Ved å følge kotehøydene i terrenget vil en kunne bygge en enkel adkomstvei uten at dette skal gå på bekostning av natur og landskap. Det planlegges en smal adkomstvei i form av en grusvei med beplantning langs sidene. Det er videre planlagt og tilrettelagt for tilpasset grøfteareal for revegetering samt anleggelse av mindre lommer for forbikjøring av treffende biler.

Det er lagt opp til parkeringsplasser tilknyttet hver fritidsbolig. Det legges opp til at hver tomt derfor skal ha hovedparkering og gjesteparkering innenfor egen tomt. Det er likefult avsatt et bestemmelsesområde i utkanten av planområdet i tilknytning til adkomstvei hvor det åpnes for supplerende gjesteparkering samt anleggelse av nødvendige tekniske installasjoner som renseanlegg og eventuelle resirkulerings- og avfallsstasjoner.

Vanntilførsel er planlagt påkoblet til kommunalt vannverk. Avløpsvann vil føres gjennom lokalt renseanlegg og ut i sjø eller grunn. Renseanleggene har en kapasitet som gir et sluttprodukt i form av uforurenset vann.

Virkningene av planforslaget blir beskrevet som

Overordnede planer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig fritidsbebyggelse og LNFR område. Planforslaget er dermed i tråd med overordnet arealbruk og visjon, bestemmelser og mål gitt i gjeldende kommuneplan for Senja kommune.

Eksisterende bebyggelse og nabobebyggelse

Eksisterende fritidsbebyggelse vil stå uberørt. Planforslaget tar hensyn til eksisterende bebyggelse innenfor planområdet ved at eksisterende adkomster ikke vil benyttes som hovedadkomst for ny bebyggelse.

Eksisterende bebyggelse og tomter er medtatt i planforslaget slik at nærområdet som sådan får en oppgradert og likelydende planstatus. Det er videre i planforslaget sikret en mulig utvikling av eksisterende ubebygde eiendommer innenfor planområdet.

Veg og trafikkforhold

Planforslaget sikrer god og trygg adkomst både for kjørende og myke trafikanter. Valgt adkomstløsning vil sammenlignet med alternativ adkomst ved eksisterende fritidseiendommer medføre vesentlig bedre sikt for kjørende både fra planområdet og i begge retninger på Fv. 221. I tillegg vil det på denne måten skape minst mulige konsekvenser for eksisterende naboer ved at disse ikke blir direkte berørt av ny adkomstveg. Med adkomstvegens plassering tilpasset terrenget går det minimalt på bekostning av natur og landskap.

Kulturminner

Planforslaget vil ikke medføre konsekvenser for kartlagte fornminner.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget vil medføre økt etterspørsel etter båt plass som igjen medfører økte inntekter for lokalt næringsliv. Dette grunnet at det i forbindelse med planarbeidet er vanskelig å legge til rette for båthavn grunnet vær, vind og langgrunne i umiddelbar nærhet til framtidige fritidsboliger. Forslagsstiller har vært i dialog med Frovåg Havfiske om et framtidig samarbeid.

Konsekvenser for strandsonen

Sletta i strandsonen vil bli sikret bevart som rekreasjonsområde for allmenheten og til lekeområde for barn og unge. Det samme gjelder strandsonen øst for Frovågneseet.

Oppsummering (Avveining av virkninger)

Planforslaget legger til rette for utbygging av fritidsbebyggelse i et område som er svært attraktivt som hytteområde med sine unike muligheter til både sommer- og vinteraktiviteter.

Planlagt tiltak vil gjøre en bærekraftig bruk av natur- og kultur i tillegg til å sikre og ta hensyn til forminner, strandrett og allmenn tilgjengelighet.

Utnyttelsen av Frovågneset er i tråd med overordnede planer og vil være samfunnsmessig verdifullt for nærmiljøet og styrke Senja kommune som en attraktiv hyttekommune. Planforslaget bidrar til verdiskaping i nord og bygger med dette opp under målet om at kommunen skal være et godt sted både å besøke og leve i.

Vurdering

Forslagsstiller, Bygg i Nord AS, ønsker å legge til rette for etablering av fritidsbebyggelse på Frovågneset. Planområdet plassering mellom hav og fjell på Sør-Senja har stort potensiale som hytteområde for Midt-Troms, Tromsø og Harstad. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for inntil 20 nye hyttetomter for fritidsbebyggelse innenfor området BFR1-3. Planforslaget legger vekt på en fritidsbebyggelse som tilpasser seg landskapet og tar hensyn til reindriftens frie trekkveier sørover på Senja. Det er gjennomført tre dialogmøter med reindriftsnæringa og næringas behov er godt ivaretatt i planforslaget.

Den nye planen for fritidsbebyggelse vil sikre framtidig drift og økt sysselsetting og er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

Innkommne merknader og pålegg fra kommunen og sektormyndighetene er godt ivaretatt i planforslaget. Det er ikke kommet innsigelser til planen.

Planforslaget fremstår som godt gjennomarbeidet og kan med dette sendes på høring. Det legges opp til samme utnyttelsesgrad for tomtene som gitt i bestemmelsene til kommunedelplan (170 m² BYA). Byggehøyder er 1 meter lavere enn gitt i kommuneplan (maksimalmønehøyde over grunnmur og pilarer 4,5 meter) i byggeområdene BFR1-3.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av eiendommene til fritidsbebyggelse. Det planlegges inntil 20 nye hyttetomter med frittliggende fritidsboliger samt tilhørende anlegg og ny felles adkomstvei. Plantiltaket er i tråd med overordnet arealbruk fastsatt i kommuneplanens arealdel.

Forslagsstiller er Bygg i Nord AS. Plankonsulent er AT Plan & arkitektur.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av eiendommene til fritidsbebyggelse. Det planlegges inntil 20 nye hyttetomter med frittliggende fritidsboliger samt tilhørende anlegg og ny felles adkomstvei. Plantiltaket er i tråd med overordnet arealbruk fastsatt i kommuneplanens arealdel.

Forslagsstiller er Bygg i Nord AS. Plankonsulent er AT Plan & arkitektur.