

PLANBESKRIVELSE

PLANID 1931201304

Detaljreguleringsplan for Silsand strand



Sortebekken på Silsand i Lenvik kommune



Aktør Prosjektering AS, postboks 223, 9305 Finnsnes

DATO: 30.08.2018

Sist revidert: 28.05.2019

Nr Tekst

Dato

Sign

Innhold

1	Sammendrag	5
2	Bakgrunn	6
2.1	Formål med planarbeidet.....	6
2.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold.....	6
2.2.1	Organisering	6
2.2.2	Eiendommer som inngår i planområdet	6
2.3	Tidligere vedtak i saken	7
2.4	Utbyggingsavtaler.....	7
2.5	Konsekvensutredning.....	7
2.5.1	Status i denne plansak.....	7
2.5.2	Gjeldende forskrift om konsekvensutredning.....	8
2.5.3	Vurdering av krav om konsekvensutredning.....	8
2.5.4	Konklusjon	11
3	Planprosessen.....	11
3.1	Fremdriftsplan	11
3.2	Planprosessen.....	11
3.3	Medvirkning.....	12
3.3.1	Varsel om oppstart av planarbeid	12
3.3.2	Samrådsmøter	13
3.3.3	Gjennomgang av plandokumenter.....	13
4	Planstatus og rammebetingelser.....	14
4.1	Fylkesplaner og regionale planer	14
4.2	Kommuneplanens arealdel.....	14
4.3	Tilgrensende planer.....	14
4.4	Gjeldende planer som erstattes helt eller delvis	15
4.5	Sektor- og temaplaner.....	15
4.6	Lov, forskrift og statlige retningslinjer.....	15
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	16
5.1	Beliggenhet.....	16
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	17
5.3	Stedets karakter	18
5.4	Landskap.....	19
5.4.1	Overordnet på stedet	19
5.4.2	Planområdet	20

5.5 Kulturminner og kulturmiljø	21
5.6 Naturverdier	21
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	21
5.8 Landbruk.....	21
5.9 Trafikkforhold	21
5.10 Barns interesser.....	22
5.11 Sosial infrastruktur	22
5.12 Universell utforming.....	22
5.13 Teknisk infrastruktur	22
5.14 Grunnforhold.....	23
5.15 Støyforhold.....	23
5.16 Luftforurensing.....	24
5.17 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	24
5.18 Næring	25
5.19 Analyser/utredninger	25
6 Beskrivelse av planens innhold	26
6.1 Planlagt arealbruk.....	26
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	29
6.2.1 Bebyggelse og anlegg, jf. §12-5 nr. 1.....	29
6.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf. §12-5 nr. 2	31
6.2.3 Grønnstruktur jf. §12-5 nr. 3	33
6.2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag jf. §12-5 nr. 6.....	34
6.2.5 Hensynssoner	35
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming.....	35
6.3.2.....	35
6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m ² næringsarealer	36
6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling	36
6.4 Boligmiljø/ bokvalitet	36
6.4.1 Uteareal, tursti, møteplasser og lekeplasser.....	36
6.4.2 Boligstruktur.....	36
6.4.3 Universell utforming.....	37
6.4.4 Skolevei.....	37
6.4.5 Sentrumskvaliteter	37
6.5 Parkering	37
6.6 Tilknytning til infrastruktur.....	38
6.7 Trafikkløsning	38
6.7.1 Oversikt valg	38
6.7.2 Beregning av turproduksjon i planområdet:	38

6.7.1 Kjøreatkomst	40
6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse	40
6.7.4 Varelevering	40
6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende.....	40
6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold.....	40
6.8 Planlagte offentlige anlegg.....	41
6.9 Miljøoppfølging	41
6.10 Universell utforming.....	41
6.11 Uteoppholdsareal.....	41
6.12 Landbruksfaglige vurderinger.....	41
6.13 Kollektivtilbud.....	41
6.14 Kulturminner	41
6.15 Sosial infrastruktur	41
6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	41
6.17 Plan for avfallshenting/ søppelsug	41
6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	41
6.19 Rekkefølgebestemmelser.....	42
7 Konsekvensutredning.....	42
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	42
8.1 Overordnede planer	42
8.2 Landskap.....	42
8.3 Stedets karakter	43
8.4 Byform og estetikk.....	43
8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi	43
8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	43
8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	43
8.8 Uteområder	43
8.9 Trafikkforhold	44
8.10 Barns interesser.....	44
8.11 Sosial infrastruktur	44
8.12 Universell utforming.....	44
8.13 Energibehov – energiforbruk.....	44
8.14 ROS	45
8.15 Jordressurser/landbruk	45
8.16 Teknisk infrastruktur	45
8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	45
8.18 Konsekvenser for næringsinteresser.....	45
8.19 Interessesmotsetninger	45

10	Innkomne innspill	46
11	Avsluttende kommentar.....	51
	Vedlegg.....	51
	Kilder.....	51

1 Sammendrag

Plan nummer	1931201304
Plan navn	Silsand strand
Forslagsstiller	IKO Eiendom AS
Plankonsulent	Aktør Prosjektering AS
Planmyndighet	Lenvik kommune
Saksbehandler	Marius Janvin
Planens hensikt	Hensikten med planen er å legge til rette for økt utnyttelse av et sentralt område med næring og bolig samtidig som områdets miljømessige kvaliteter på sjøsiden skal ivaretas og sikres til allmenn bruk. Planen skal også sikre bedre forhold for gående og syklende til skole, offentlige institusjoner, forretninger, arbeidsplasser og boliger på Silsand.
Planavgrensning	
Organisering	Privat planforslag
Fremdriftsplan	Planforslag leveres ultimo august 2018 1. gangs behandling i planutvalg 27. september 2018 Vedtak plan i kommunestyret 13. desember 2018
Grunnlag	Plan og bygningsloven LOV-2008-06-27-71

2 Bakgrunn

2.1 Formål med planarbeidet

Hensikten med planen er å legge til rette for økt utnyttelse av et sentralt område med næring og bolig samtidig som områdets miljømessige kvaliteter på sjøsiden skal ivaretas og sikres til allmenn bruk. Planen skal også sikre bedre forhold for gående og syklende til skole, offentlige institusjoner, forretninger, arbeidsplasser og boliger på Silsand.

Området har en sentralbeliggenhet på Silsand og i forhold til Finnsnes sentrum. Det ligger ved sjøen med småbåthavn og har gode miljømessige kvaliteter. Beliggenheten og de miljømessige kvalitetene gjør området attraktivt med stort potensiale for utvikling både til boliger og næring. Området har i dag lav utnyttelse, og er i liten grad utbygd.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

2.2.1 Organisering

Rolle	Organisasjon og saksbehandler	Kontaktinformasjon
Forslagsstiller	IKO Eiendom AS Ole Henning Fredriksen	Westbyveien 5, 9300 Finnsnes ohf@hamnisenja.no – mobil 90505422
Forslagsstillers stedfortreder	Consept Eiendom AS Johnny Bårdsen	Postboks 513, 9305 Finnsnes johnny@conseptinv.no mobil 91673002
Plankonsulent	Aktør prosjektering AS Monica Schultz	Postboks 223, 9305 Finnsnes monica@asb.no – mobil 92067288
Planmyndighet	Lenvik kommune Marius Janvin	Postboks 602, 9306 Finnsnes marius.janvin@lenvik.kommune.no

2.2.2 Eiendommer som inngår i planområdet

Eiendom	Hjemmelshaver (fester, kontaktinstans mv)
60/253	Spesialgrossisten Senja AS
60/302	Vikaveien 1, 9303 Silsand
60/430	<i>Kjetil Simonsen</i>
60/454	simonsen.kjetil@gmail.com
60/271	Consept Eiendom AS
60/286	SL Eiendom AS
60/319	IKO Eiendom AS
60/320	Westbyveien 5, 9300 Finnsnes
60/421	<i>Ole Henning Fredriksen</i>
60/447	ohf@hamnisenja.no – mobil 90505422
60/320/2	IKO Eiendom AS

	(Silsand Båthavn AS)
60/361	Lenvik kommune Postboks 602, 9306 Finnsnes postmottak@lenvik.kommune.no
60/381	
60/382	
60/383	
60/385	
60/450	
60/531	Troms fylkeskommune Postboks 6600 Langnes, 9296 Tromsø (Statens vegvesen region nord Postboks 1403, 8002 Bodø)
60/561	

2.3 Tidligere vedtak i saken

Nr	Dato	Innhold
Utvalgsak nr. 261/11 Arkivsak nr. 11/1520	20.12.2011	Formannskapet som det faste utvalg for plansaker vedtar: <i>Det kan fremmes privat detaljreguleringsplanforslag som omsøkt fra A3 arkitektkontor AS, datert 15.09.11. Planforslaget skal utarbeides av fagkyndige og i planarbeidet skal det hensyntas eksisterende bebyggelse, landskapet, friluftsliv og miljømessige aspekter. Nærmere krav til planutforming og retninglinjer for planprosessen framgår av saksfremlegget. Endelige plangrenser fastsettes under planarbeidet.</i> <i>Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl §§ 12-3 og 12-8.</i>

2.4 Utbyggingsavtaler

Det legges til grunn at utbygging skal skje på bakgrunn av inngått utbyggingsavtale med Lenvik kommune. Slik avtale foreligger ikke pr. dags dato, men må foreligge før utbygging igangsettes.

2.5 Konsekvensutredning

Vurdering av om krav om konsekvensutredning er aktuelt.

2.5.1 Status i denne plansak

Spørsmålet om konsekvensutredning ble vurdert i tilknytning til behandling av reguleringsforespørsel, jf. formannskapssak 261/11. Det ble da konkludert med at området er tidligere regulert til utbygging og omfattes ikke av krav til konsekvensutredning på samme måte som ved nyreguleringer. Gjeldende forskrift på tidspunkt (20.12.2011) var «Forskrift om konsekvensutredninger» av 26.06.2009.

2.5.2 Gjeldende forskrift om konsekvensutredning

Den aktuelle plansaken ble startet opp ved behandling av planforespørsel den 20.12.2011.

I den tiden som er gått siden da, har forskrift om konsekvensutredning kommet i nye utgaver. Gjeldende forskrift pr 20.08.2018 er FOR-2017-06-21-854. Overgangsbestemmelser som vist nedenfor kommer til anvendelse slik:

FOR-2017-06-21-854 Forskrift om konsekvensutredninger i kraft 01.07.2017, med overgangsbestemmelser som følger:

§ 39. Overgangsbestemmelser

Planer og tiltak som ikke var omfattet av forskrift 19. desember 2014 nr. 1726 om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven og forskrift 19. desember 2014 nr. 1758 om konsekvensutredninger for tiltak etter sektorlover omfattes ikke av denne forskriften hvis saksbehandlingen av planen ble startet, jf. plan- og bygningsloven § 8-3, § 11-12 og § 12-8, verneforslaget ble kunngjort etter naturmangfoldloven § 47, eller søknad etter annen lov ble sendt på høring før 1. juli 2017.

For planer og tiltak som er tatt opp til behandling etter de to tidligere forskriftene, skal denne forskriften legges til grunn i den videre behandlingen av saken.

henviser til behandling etter denne utgave:

FOR-2014-12-19-1726 Forskrift om konsekvensutredninger i kraft 01.01.2015, med overgangsbestemmelser som følger:

§ 18. Overgangsbestemmelser

Planer som ikke var omfattet av forskriften 29. juni 2009 nr. 855¹ kommer ikke inn under ny forskrift dersom saksbehandlingen for planen, jf. plan- og bygningsloven § 11-12 og § 12-8 var startet opp før denne forskriftens ikrafttreden.

For planer som er tatt opp til behandling etter tidligere forskrift skal øvrige bestemmelser i ny forskrift legges til grunn ved videre behandling av saken.

¹ Skal være forskrift 26. juni 2009 nr. 855 om konsekvensutredninger, Lovdatas anm.

Henviser til behandling etter denne utgave:

FOR-2009-06-26-855 Forskrift om konsekvensutredninger som var gjeldende forskrift på tidspunkt for behandling av planspørsmål (og varsel om oppstart).

Konklusjon: FOR-2009-06-26-855 legges til grunn for vurdering av krav om konsekvensutredning.

2.5.3 Vurdering av krav om konsekvensutredning

Grunnlag for vurdering er forskrift som gjaldt pr 20.12.2011.

Det foreligger p.d. ikke en overordnet plan for området. Kommunedelplan for bynære områder er under utarbeidelse og planforslag ventes 1. gang behandlet september 2018.

Silsand strand - planområdet er p.d. regulert til industri, bolig/forretning, turistanlegg, camping, renseanlegg, havn og tilhørende veier og grøntområder. Byggeområdene har en lavere utnyttelsesgrad enn nytt planforslag, men grunnarealene som er avsatt til ulike næringsformål er større.

Som vist i punkt 5.2, legger gjeldende planer til rette for samlet **BRA 13 225 m²** med formål næring, lager, kontor, off. bygg og allmenntilrettelagt bygg. Dette er et viktig utgangspunkt ved vurdering om ny plan utløser krav om konsekvensutredning jf. vedl. I pkt. 35.

Vurdering av §2. Planer som alltid skal behandles etter forskriften:

Punkt	Vurdering
-------	-----------

a) Fylkes(del)planer med retningslinjer for utbygging	Ikke aktuelt
b) Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner	Ikke aktuelt
c) Nasjonalparker og andre verneområder	Ikke aktuelt
d) Reguleringsplaner eller bebyggelsesplaner etter pbl, tiltak nevnt i vedlegg I.	Vurdert punkt for punkt:
1. Industri/næring/lager/kontor/offentlig med BRA>15.000 m ²	1. Planbestemmelser for det enkelte formålsområde <u>skal</u> inneholde arealbegrensninger slik at BRA<15.000 m ² for de aktuelle formålene. Den enkelte byggesak må også vise arealberegning.
2. Uttak malmer, mineraler, stein... over 200 daa eller >2 mill m ³ masse.	2. Ikke aktuelt
3. Anlegg for sluttbehandling farlig avfall	3. Ikke aktuelt
4. Avfallsanlegg for husholdn./næringsavf.	4. Ikke aktuelt
5. Integreerte kjemiske installasjoner	5. Ikke aktuelt
6. Metallurgiske anlegg	6. Ikke aktuelt
7. Anlegg for produksjon ikke-jernholdige råmetaller fra malm...	7. Ikke aktuelt
8. Industrianlegg for produksjon papirmasse, papir, papp	8. Ikke aktuelt
9. Anlegg for utvinning av asbest og bearbeiding av asbest	9. Ikke aktuelt
10. Vindkraftverk med inst. Effekt >10MW	10. Ikke aktuelt
11. Vannkraft med prod. >40GWh	11. Ikke aktuelt
12. Demninger	12. Ikke aktuelt
13. Anlegg for oppsamling el kunstig infiltrasjon av grunnvann >10 mill m ³ /år	13. Ikke aktuelt
14. Varmekraftverk, forbrennings-installasjoner >150MW	14. Ikke aktuelt
15. Råoljeraffinerier	15. Ikke aktuelt
16. Lagringsanlegg for olje eller petro-kjemiske eller kjemiske prod. >200.000T	16. Ikke aktuelt
17. Utvinning olje og naturgass >4000 fat/dag olje, 500.000 m ³ gass	17. Ikke aktuelt
18. Anlegg for beh. Bestrålt kjernebrensel	18. Ikke aktuelt
19. Anlegg knyttet til radioaktivt brensel	19. Ikke aktuelt
20. Motorveier	20. Ikke aktuelt
21. Ny vei med 4 kjørefelt	21. Ikke aktuelt
22. Vei med investering >500 mill. kr.	22. Ikke aktuelt
23. Jernbanelinjer	23. Ikke aktuelt
24. Forstads- og T-baner	24. Ikke aktuelt
25. Flyplass	25. Ikke aktuelt
26. Nyetablering havner... der skip >1.350 tonn kan seile	26. Ikke aktuelt. Eksisterende havn for småbåter har naturgitt begrensning.
27. Nyetablering farleder	27. Ikke aktuelt. Ingen endring farled.
28. Kraftledninger, jord-/sjøkabler med	28. Ikke aktuelt

spenning >132 kV og lengde >20 km 29. Anlegg for transport vannressurser ... 30. Rørledninger for olje, gass, kjemikalier... 31. Renseanlegg for spillvann >150.000 pe 32. Golfbaner 33. Anlegg for avl fjørfe, svin... 34. Større militære skyte- og øvingsfelt 35. Utvidelse eller endring av tiltak nevnt i vedlegg I dersom utvidelse eller endring overskrider oppfangskriterier.	29. Ikke aktuelt 30. Ikke aktuelt 31. Ikke aktuelt 32. Ikke aktuelt 33. Ikke aktuelt 34. Ikke aktuelt 35. Ikke aktuelt
e) Søknader etter sektorlover for tiltak nevnt i vedlegg I	Ikke aktuelt

Vurdering av §3. Planer og tiltak som skal vurderes etter forskriften §4
 Dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø, naturressurs eller samfunn.

Punkt	Vurdering
1. Reguleringsplaner etter pbl dersom plan omfatter eller fastsetter rammer for senere vedtak om følgende tiltak eller virksomheter: a. Næring/lager/kontor/offentlig/allmennnyttig med BRA >5.000 m² b. Veg, jernbane, sprovogn, T-bane, svevebaner, landingsplasser, havner, havneanlegg, innenlands vannveier c. Skibakker, skiheiser, taubaner, lystbåthavn, feriebyer, hotellkomplekser utenfor byområder, campingplasser, temaparker d. Golfbaner 9 hull, baner for motorkjøretøy e. Utvinningsindustri f. Avskoging med sikte på annen arealbruk g. Reguleringsplaner for utvikling av by- og tettstedsområder 2. Tiltak som krever tillatelse etter sektorlover a. Anlegg tilknyttet olje og naturgass b. Industrianlegg vedr energi (gass, elektrisk, vannkraft) c. Større vannforvaltningsprosjekt i landbruket d. Anlegg vedr. radioaktivt avfall e. Intensivt husdyrhold f. Nydyrking >50 daa g. Skogreising, treslagskifte h. Reingjerder >30 km i. Større akvakulturanlegg og settefiskanlegg j. Mudringsrelatert kommersiell	1. Vurdert punkt for punkt: a. Det kan være aktuelt at et enkelttiltak har BRA>5.000 m². Det er likevel satt en begrensning på forretningslokale på max 3000 m², slik at arealgrense BRA 5000 m² lite trolig overgås i enkelttiltak. b. Ikke aktuelt c. Ikke aktuelt d. Ikke aktuelt e. Ikke aktuelt f. Ikke aktuelt g. Temaet kan være relevant 2. Ingen av bokstav-punktene under 2. er aktuelle for denne planen

utvinning av mineraler fra havbunnen 3. Reguleringsplaner eller søknader etter sektorlov som omfatter utvidelser eller endringer av tiltak i 1 og 2.	3. Ny plan medfører økt utnyttelsesgrad i forhold til eksisterende plan, men samlet sett øker muligheten for næringsrelatert bebyggelse lite. Eksisterende plan gir rom for 13 225 m ² , ny plan setter begrensning for næringsrelatert bebyggelse inntil 15.000 m ² . Prosentvis økning av næringsareal er bare 13,4%.
---	--

2.5.4 Konklusjon

Reguleringsplanen er vurdert opp mot forskrift gjeldende på tidspunkt for planstart, jf. overgangsbestemmelser i forskrift. Det er foretatt konkrete vurderinger etter kriterier i henhold til §§2 og 3 i FOR-2009-06-26-855. Kriterium om maksimalt 15.000 m² BRA for formålene industri/ næring/ lager/ kontor/ offentlig er det eneste som kunne være aktuelt å initiere krav om konsekvensutredning. Eksisterende plansituasjon legger til rette for om lag 13 255 m² BRA av tilsvarene formål, og dermed gir ny plansituasjon med inntil 15.000 m² BRA i liten grad endringer knyttet til disse formålene.

Konklusjon etter vurdering: det kreves ikke konsekvensutredning jf forskrift av 2009 §§2 og 3

3 Planprosessen

3.1 Fremdriftsplan

Aktivitet	Startdato	Sluttdato/ Vedtak	Ansvar
Initiering av planarbeid	15.09.2011		FS
Reguleringsspørsmål behandlet		20.12.2011 261/11	UMF
Varsling om planstart og høring/off. ettersyn planprogram	15.02.2013		FS
Frist for innspill til planoppstart og planprogram		08.03.2013	
Utarbeidelse av komplett planforslag og saksframlegg		31.08.2018	FS
1. gangs behandling av planforslag		27.09.2018	UMF
Høring/off. ettersyn planforslag			
2. gangs behandling av planforslag (merkna og sluttbehandling)		15.11.2018	UMF
Egengodkjenning av plan		13.12.2018	KS

FS=forslagsstiller, UMF=utvalg for miljø og forvaltning, KS=kommunestyre

3.2 Planprosessen

Arbeidet med planen startet sommeren 2011. A3 Arkitektkontor AS var engasjert av IKO Eiendom AS for å utarbeide reguleringsplan for området, og planspørsmålet ble drøftet i møte med Plan- og utviklingsenheten i kommunen 08.07.2011. Med bakgrunn i dette møtet ble det sendt søknad til

kommunen om tillatelse til å utarbeide privat reguleringsforslag den 15. september 2011. Formannskapet ga klarsignal for dette i sak 261/11 den 07.12.2011.

Spørsmålet om plantype var tema i drøftelsen mellom kommunen og fylkeskommunen, og det ble etter hvert avklart at det skulle utarbeides en detaljreguleringsplan i henhold til plan- og bygningsloven §12-8, en plan uten planprogram og konsekvensutredning.

Planstart ble kunngjort gjennom avisannonse og brev til naboer og berørte myndigheter og interesseorganisasjoner i februar 2013.

I planprosessen videre var det et nært samarbeide med Lenvik kommune med flere møter, og med Statens vegvesen og fylkeskommunen. Merknader fra planstartvarsel ble vurdert i samråd med kommunen og innarbeidet i planforslaget. I forbindelse med tiltak i sjø, ble planen drøftet med Finnsnes Havn KF.

Det første planforslaget ble lagt frem for kommunen i desember 2013. Etter dette var det drøftelser mellom kommunen og vegvesenet om gang- og sykkelvegtrasé langs fylkesveg. Det ble konkludert med at dette burde tas med i planforslaget, og foreliggende planforslag ble ikke behandlet.

Etter flere avklarende møter mellom Lenvik kommune og Statens vegvesen, samt fellesmøter med kommunen, vegvesenet og regulantene gjennom høst og vinter 2014/2015, ble det oppnådd prinsipiell avklaring med Lenvik kommune og Statens vegvesen vedrørende reguleringsmessig løsning på gang- og sykkelveg. Den prinsipielle avklaringen innebærer løsning med 2 hovedkonklusjoner:

1. For å sikre god adkomst fra Silsandstranda til hhv:
 - a. Stallbakken med skolen
 - b. Adkomstveg via Stallbakken og videre mot Silsand nord
 - c. Samt mot Silsand sør/sentrum.

Anlegges fortau fra søndre del av Silsand strand reguleringsplan og til brukrysset, og videre opp til eksisterende busslomme og gang- og sykkelveg i kryss mot Stallbakken

2. For å sikre at løsningen av gang- og sykkelvegadkomst for de planlagte formålene i Silsandstranda (jf. pkt. 1) i fremtiden skal kunne videreføres nordover langs fylkesvegen for å knytte Silsand nord mot brukrysset med kontinuerlig gang- og sykkelveg, skal reguleringsplanen for Silsand strand innta nødvendig areal til slik fremtidig utvidelse av gang- og sykkelveg.

Planområdet ble da utvidet i henhold til ovenstående konklusjoner, slik at det også innbefattet fylkesveg 861 med arealer til anlegg for gående og syklende langs hele vestkanten av planområdet, videre ble plangrensen mot sør flyttet til midtlinje fylkesveg 86. Etter avklaringer med kommunen og vegvesenet, tegnet Statens vegvesen inn ønsket gang- og sykkelvegtrasé på østsiden av fv. 861. Denne er lagt til grunn for nytt planforslag.

Trasé for fortau berører flere eneboligtomter som ligger langs fylkesvegen. Kommunen sendte ut varsel til de berørte grunneierne 15.03.2015.

3.3 Medvirkning

3.3.1 Varsel om oppstart av planarbeid

Ved oppstart av planarbeid var A3 arkitektkontor AS plankonsulent. Planarbeidet ble overtatt av Aktør prosjektering AS i mai 2018.

Planstart og høring av planprogram ble annonsert i Folkebladet i februar 2013.

Varselbrev til grunneiere i planområdet, tilgrensende naboer og høringsinstanser i henhold til liste mottatt fra Lenvik kommune ble sendt ut 15.02.2013.

3.3.2 Samrådsmøter

I periode med plankonsulent A3 arkitektkontor, ble det gjennomført dialog og møter med følgende offentlige organer:

- Statens vegvesen
- Finnsnes Havn KF
- Lenvik kommune – plan og utviklingsenheten
- Troms fylkeskommune
- Fylkesmannen i Troms

Det har vært flere møter med vegmyndighet Statens vegvesen og Lenvik kommune for å avstemme nivået for løsninger til gående og syklende langs fylkesveier, og i hvilken grad dette knyttes til eller initieres opparbeidet av den aktuelle planen. Det foreligger notat fra møte 15.01.2014 og en del epost-korrespondanse (Legges ved som dokumentasjon).

Det har videre vært grunneiermøter og flere møter mellom forslagsstiller, plankonsulent og Lenvik kommunes planavdeling for gjennomgang av dokumenter, og drøftelse av trafikk løsninger m.v.

Det var også møter og samrådsprosess med forslagsstiller for tilstøtende plan «Boligfelt Sarabakken», med tanke på samordning struktur og sammenkobling av gang/sykkelveg.

Etter at planarbeidet stoppet opp en periode, forsøkte forslagsstiller å finne ny plankonsulent som kunne slutføre arbeidet som var gjort. I mai 2018 ble Aktør prosjektering AS engasjert. Ved gjenopptagelsen av planarbeidet har det vært møter med forslagsstiller, flere av grunneierne, og alle har fått tilsendt informasjon via epost med utkast til plankart og bestemmelser for uttalelse. Noen grunneiere har valgt å gi tilbakemelding i telefonmøte.

Planutkast ble også sendt til Lenvik kommune (både som grunneier og i forhold til veg/vann/avløp), Statens vegvesen og Troms kraft for uttalelse og for å få tilbakemelding på eventuelle krav og nye opplysninger som kan ha betydning i utforming av plan og bestemmelser. Plankonsulent fikk tilbakemelding fra Troms kraft (Knut Ivarsson Elverum) og Statens vegvesen (Kjell Vang). Vi har pr 21.08.2018 ikke fått tilbakemelding fra Lenvik kommune på disse henvendelsene.

3.3.3 Gjennomgang av plandokumenter

Det ble avholdt et møte med Lenvik kommune som planmyndighet 23.08.2018..... referat.....

4 Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer og øvrige planer som kan ha betydning for utarbeidelse av planen.

4.1 Fylkesplaner og regionale planer

Gjeldende planer er tilgjengelig her: <http://tromsfylke.no/tjenester/planlegging/planer-og-strategier/>

Planer som er aktuelle for denne detaljreguleringen:

- Regional plan for handel og service i Troms 2016-2025
- Regional klima og energistrategi for Troms 2015-2025
- Regional transportplan for Troms 2018-2029
- Midt- og Sør-Troms kystsoneplan vedtatt i Lenvik kommune 10.09.2016
(Revisjon av planen initiert i 2016)

4.2 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel dekker ikke det aktuelle området.

Kommunedelplan for bynære områder er under utarbeidelse av Lenvik kommune.

4.3 Tilgrensende planer

Følgende planer grenser til det aktuelle planområdet:

- 8 Reguleringsplan for Silsand av 04.11.1974
44 Reguleringsplan Silsand nord av 20.08.1981
201401 Boligområde Sarabakken av 17.03.2016



8 Reg.plan Silsand



44 Reg.plan Silsand nord



201401 Boligomr. Sarabakken

4.4 Gjeldende planer som erstattes helt eller delvis

Gjeldende planer pr i dag er:

- 8 Reguleringsplan for Silsand av 04.11.1974
- 44 Reguleringsplan Silsand nord av 20.08.1981
- 53 Vei i industriområde nord for brua Silsand av 20.06.1985
- 176 Senja sjømotell, Silsand av 23.02.1989
- 186 Trafikkområder/kai/renseanlegg av 12.02.1990

Den sammensatte plansituasjonen pr 20.08.2018 ser slik:



4.5 Sektor- og temaplaner

Planer som er aktuelle for denne detaljreguleringen:

- Næringsplan for Lenvik 2015-2019

4.6 Lov, forskrift og statlige retningslinjer

Lover som angår planarbeidet og planen:

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 (endret 01.07.2015)
- Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 2009 (endret 20.06.2014)
- Lov om kulturminner av 15.02.1979 (endret 01.01.2010)

- Lov om vegar av 01.01.1964 (endret 22.06.2012)
- Lov om vern mot forurensninger og om avfall av 01.10.1983 (endret 19.06.2015)
- Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker av 01.01.1970 (endret 09.05.2014)
- Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne av 01.01.2014
- Lov om havner og farvann (Havne og farvannsloven) av 17.04.2009 (endret 01.10.2015)

Sentrale forskrifter:

- Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter pbl
- Kart og planforskriften

Statlige planretningslinjer:

- Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Klima- og energiplanlegging i kommunene
- Barn og unges interesser i planleggingen

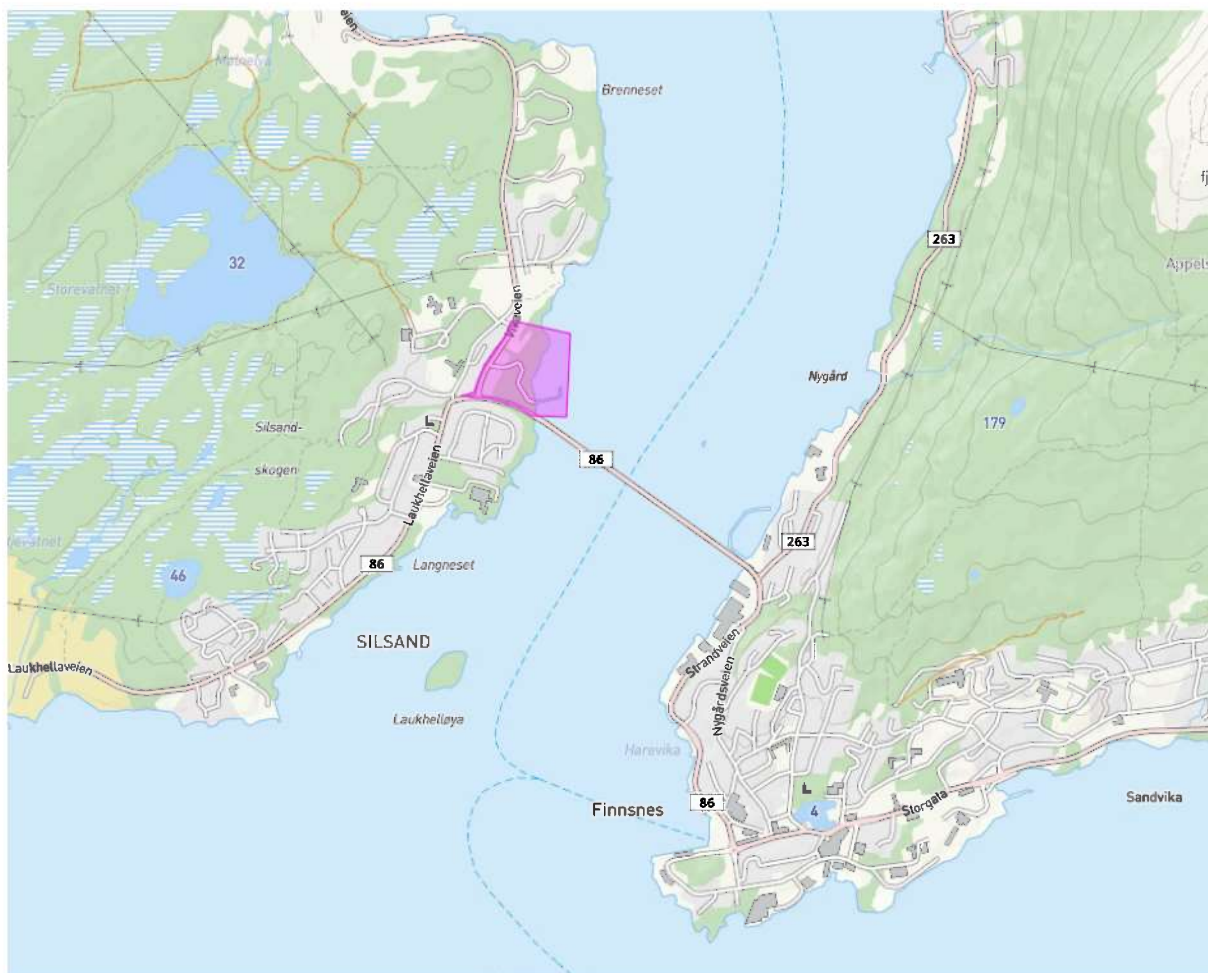
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Vurdering av behov for ulike arealformål knyttet til området nord for Gisundbrua, forholdet til Finnsnes sentrum/sentrumsplanen og øvrig «sentrumsareal» på Silsand må gjøres.

Planområdet ligger på Senja, tett ved Gisundbrua som forbinder Senja med fastlandet. Området er en sentral del av tettstedet Silsand med kort avstand til Finnsnes sentrum.

Den sentrumsnære beliggenheten gjør området attraktivt som utbyggingsområde i byutviklingssammenheng. På andre siden av brua er det også næringsområde med detaljhandel og noe industrivirksomhet.



Planområdet ligger på østsiden av fylkesveg 861 (Vikaveien) og strekker seg fra Gisundbrua i sør og cirka 300 m mot nord til eiendommen gnr 60 bnr 2 i Lenvik kommune. Planområdet omfatter også areal i sjø. Totalt areal for planområdet er 102 dekar.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er regulert gjennom flere eldre reguleringsplaner, men er i svært liten grad utbygd per i dag. Adkomstveg, Sortebekken, har enkel standard og grusdekke.

I vestre del av området, ligger det 3 forretningsbygg/lagerbygg, der 2 av disse er moden for riving og oppføring av nye og tidsriktige bygninger som dekker dagens behov og krav. I østre del er det bygget en molo og småbåthavn.

Gjeldende planer gir rom for bebyggelse i et omfang som vist her:

Plan	Formål	Areal	Utn.grad	Mulig BRA
53	Industri	17,2 daa + til midt vei + 10 m i friområde for U = 22 daa	U=0,20	4 400 m ²
186	Forretning	0,5 daa	U=0,35?	175 m ²
186	Forretning (motell/hytte?)	0,75 daa	U=0,35?	280 m ²
186	Forretning	0,48 daa	U=0,35?	170 m ²
176	Motell, hytter	12,7 daa + til		

		midt vei + 10 m i friområde for U = 16,2 daa	U=0,35	5 700 m ²
186	Motell, hytter	1,9 daa	U=0,35?	(inkl i forrige)
176	Forretning/ bolig	8,5 daa + til midt vei + 10 m i friområde for U = 9,9 daa	U=0,25	2 500 m ²
176	Parkering campingvogner	1,9 daa		
186	Parkering campingvogner	1,1 daa		
186	Renseanlegg	0,4 daa		
	Veg, parkering			
176,186	Trafikkområde havn			
176,186	Kai/molo			
KP kyst	Sjøområde kombinert			
SUM mulige næringsarealer i eks. plan (relatert til eventuelt utvidelse som krever KU)				13 225 m ²

5.3 Stedets karakter

Silsand fremstår som et tettsted med organisk struktur med trivelige boligområder spredt langs fylkesvegen, nokså samlet forretningsområde, sentralt og samlet skoleområde og med gode lys- og solforhold. Tettstedet har mange av de daglige funksjonene dekket, mens tjenestesteder som for eksempel kommunehus, politi, nav, samt større handelssentra ligger på Finnsnes. Avstanden til Finnsnes er bare 2,8 km (målt til rundkjøringen), men for gående og syklende kan Gisundbrua oppleves utrygg og som en «flaskehals».

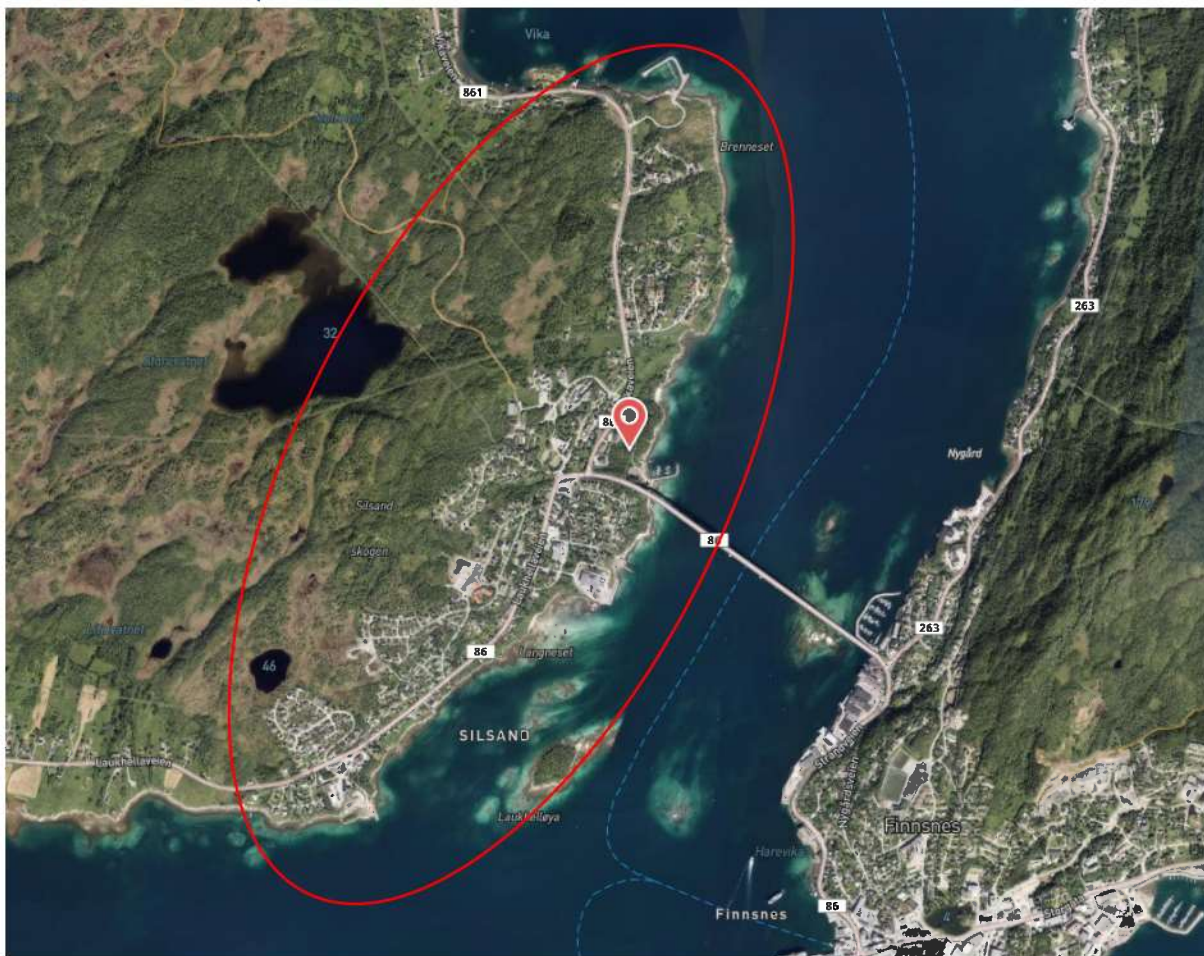
Bebyggelse vest for planområdet ligger på andre siden av fylkesvegen, og består primært av frittliggende eneboliger i 1 til 2 etasjer. Bak denne bebyggelsen, ligger skoleområde og idrettsanlegg, samt senter for psykisk helse og rusbehandling.

Selve planområdet oppfattes ikke med en særegen karakter i forhold til det bygde landskap. Mye av eksisterende bebyggelse og anlegg fremstår som slitt og utidsmessig, og tjener ikke lenger sin hensikt på en god måte. Eksisterende bygninger i 1-2 etasjer har saltak med ulike vinkler, og har ulike kledninger og materialbruk.

Småbåthavna i planområdets østre del fremstår som ordnet og med molo som skjermer mot sjøgang og farled gjennom Finnsnesrenna.

5.4 Landskap

5.4.1 Overordnet på stedet



Silsand, ortofoto

Silsand-området består av småkupert landskap uten skygge fra fjell, og fremstår som åpent, lyst og solfylt. Strandlinja langs Gisundet er variert, med alt fra små sandstrender til svaberg og mer skarpe små klipper. Utenfor strandlinja er det mange steder langgrunt og med små skjær som stikker opp ved lavvann. Områder nærmest sjøen har en del lauvskog, mens det lenger opp i terrenget (ovenfor fylkesveg) også er mye vakker furuskog.

De naturgitte forholdene gir gode muligheter for rekreasjon i nærområdet for stedets innbyggere.

5.4.2 Planområdet



Planområdet - ortofoto

- Topografi og landskap

Innenfor det aktuelle planområdet, er det mye lauvskog og til dels kratt mellom Vikavegen og strandlinja. Selve strandlinja er variert og med gode muligheter for rekreasjonsbruk. I søndre ende av planens strandlinje ligger ei småbåthavn, som også er et positivt element for et slikt sjønært område, og kan ved tilrettelegging bli et ytterligere aktivum både for beboere, næringsliv og brukere av havna.

Terreng er småkupert og skrånende mot øst fra Vikavegen ned til strandlinje. Hellingsgrad varierer. Det er tatt ut masser fra eiendommen 60/361 og ordnet slik at det fremkommer et planum vest for båthavna. Nivået på dette planet er om lag 2,5-3 m.o.h.

- Solforhold

Området har gode solforhold hele dagen, det er ikke høye fjell i nærheten som kan gi skygge.

- Lokalklima

Typisk nordnorsk kystklima med fremherskende vindretning fra nord og vest, men planområdet er nokså skjermet fra vind fra nord og nordvest av høyere terreng ved Brenneset og Olsborg. Området er mer eksponert for vindretninger fra sør og sørøst. Vegetasjonen på stedet viser at det aktuelle planområdet ikke er spesielt vindutsatt.

- Estetisk og kulturell verdi

Beliggenheten nært sjøen, med Gisundet som en travel ferdselsåre, representerer en verdi for området. Strandlinjen med svaberg er den mest fremtredende estetiske naturgitte kvaliteten.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner i planområdet.

5.6 Naturverdier

Den viktigste naturverdien er strandsonen med svaberg.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Områdets strandsone og småbåthavn er viktige elementer for rekreasjon i umiddelbar nærhet. Nærhet til skog og mark vest for bebygde områder, med stier og løyper er gode aktivum for befolkningen på hele Silsand.

5.8 Landbruk

Planområdet berører ikke landbruksområde eller dyrkbar mark.

5.9 Trafikkforhold

• Vegsystem

Området ligger med avgrensing i fylkesveg 86 i sør og fylkesveg 861 i vest. Dette er et knutepunkt der vegene fra Sør-Senja og Nord-Senja møtes og forbindes med fastlandet via Gisundbrua.

Brukrysset mellom fv 86 og fv 861 ligger cirka 130 m sør-sørvest for adkomstveg Sortebekken.

• Kjøreatkomst

Planområdet har kjøreadkomst fra Vikaveien, som er en del av fylkesveg 861.

Adkomstvegen (Sortebekken) har enkel standard med grusdekke.

• Trafikkmengde

Trafikkmengde på fv. 861 Vikaveien er ÅDT 3010 (kilde vegvesen.no pr 22.08.18)

Trafikkmengde på fv. 86 er ÅDT 7050 (kilde vegvesen.no pr 22.08.18)

• Ulykkessituasjon

I følge vegvesen.no/vegkart er det registrert følgende ulykker innenfor planområdet:

02.10.2000	Syklist velter i brukrysset, tørt føre, 1 person lettere skadd
13.01.1992	Bilulykke i brukrysset. Tussmørke, snø/isføre. Høyresving foran kjørende i motsatt retning. 1 person lettere skadd
03.05.2011	Bilulykke i brukrysset. Dagslys, tørr, bar veg. Påkjøring bakfra. 2 personer lettere skadd.
31.07.2011	Sykkelulykke på strekning mellom brukryss og Sortebekken. Dagslys, føre ukjent. Påkjøring bakfra. 1 person lettere skadet.
18.09.1990	Bilulykke i kryss Vikaveien/Hallveien. Dagslys, tørr, bar veg. Venstresving foran kjørende i motsatt retning. 1 alvorlig og 2 lettere skadd.

• Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det mangler fortau eller gang/sykkelveg på strekningen per i dag, og det er ikke spesielt god trafikksikkerhet for myke trafikanter langs fylkesveg 861 for denne strekningen.

• Kollektivtilbud

Nærmeste tilrettelagte stoppested for buss er ved fylkesveg 86 (Laukhellaveien), som ligger 30-50 m vest for brukrysset. Langs fylkesveg 861 er nærmeste busstopp cirka 400 m nord for innkjøring til planområdet.

5.10 Barns interesser

Det er i dag (før utbygging) ingen anlegg som representerer barns interesser innenfor planområdet. Natur og strandsone med svaberg er derimot naturgitte områder for barns aktivitet. Skolen, som ligger i nærheten har lekeplass, balløkke, sykkelgård m.v. Det er også en skiløype som starter ved skolen med trasé i naturområdet.

5.11 Sosial infrastruktur

Offentlige, kommunale institusjoner, bortsett fra skoler og barnehage, er plassert på Finnsnes. Avstand cirka 2,5 km langs veg over Gisundbrua.

- Skolekapasitet

Skoleområde med barneskole klassetrinn 1-7 ligger innenfor radius på 300 m fra planområdet. Ungdomsskole trinn 8-10 er på Finnsnes

- Barnehagedekning

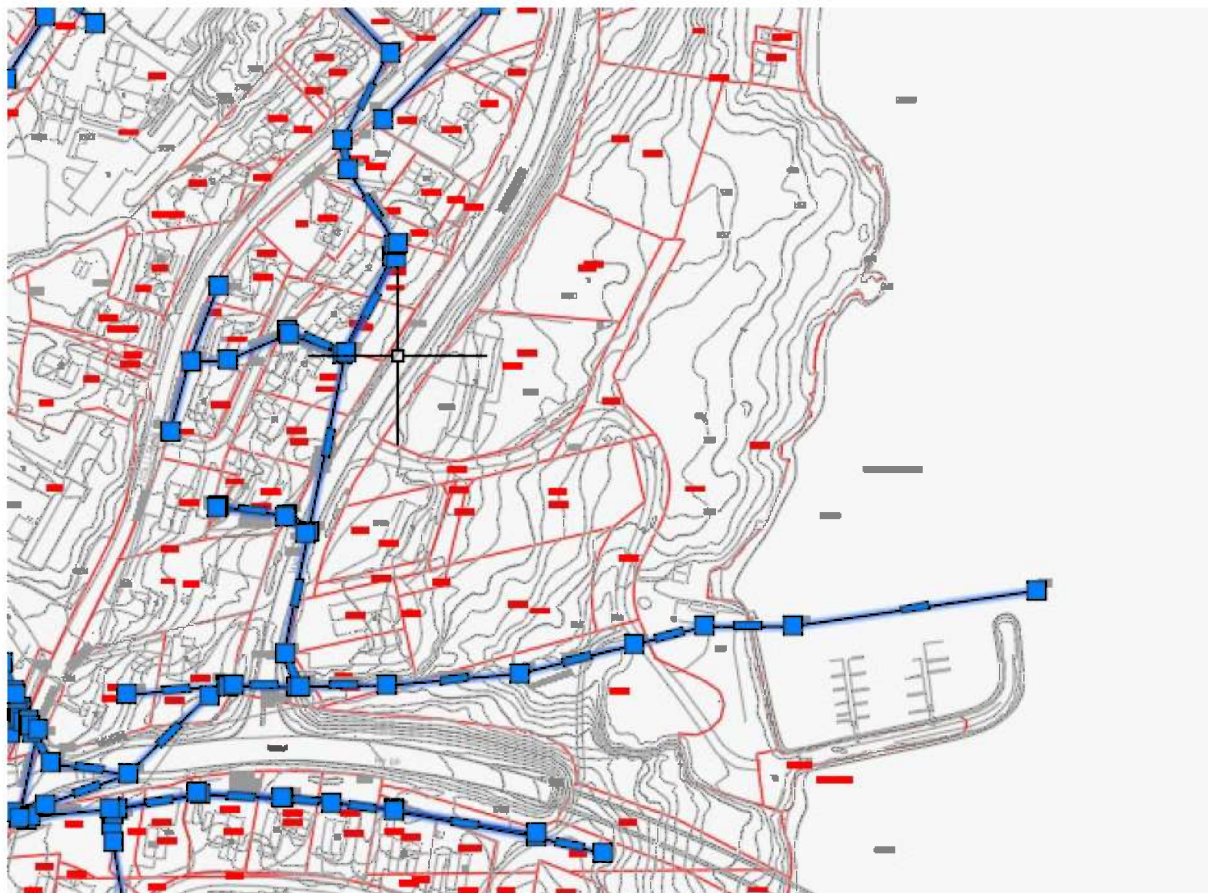
Det er 2 kommunale og 1 privat barnehage på Silsand. Alle ligger i gangavstand fra planområdet.

5.12 Universell utforming

Eksisterende forhold er i liten grad universelt utformet, da bebyggelse og anlegg er etablert før disse reglene kom. Terrengforhold med ikke altfor bratt terreng gjør at forholdene ligger greit til rette for at man ved nybygging kan tilfredsstille krav om universell utforming for de fleste områdene.

5.13 Teknisk infrastruktur

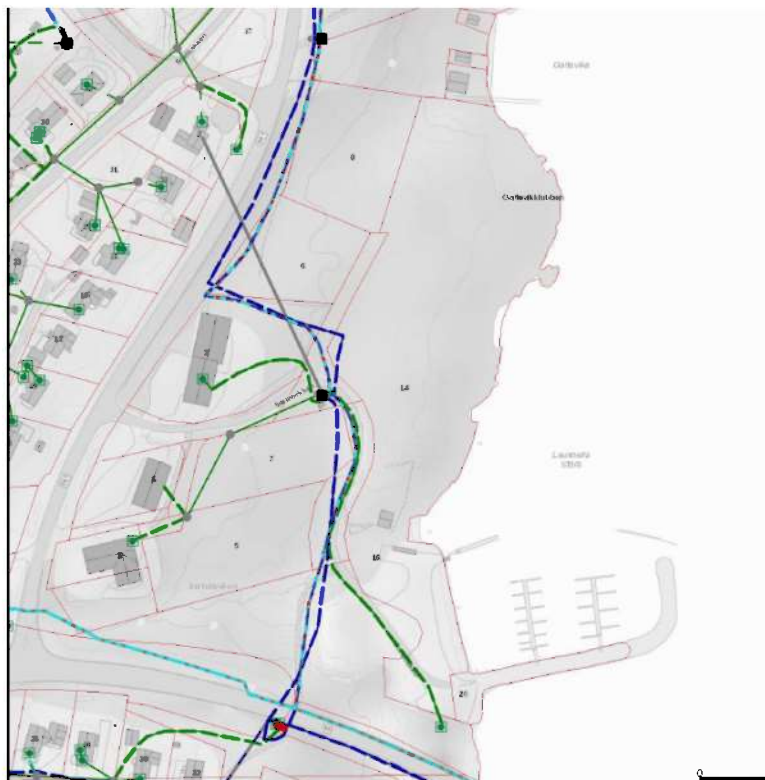
- Vann og avløp



Det er kommunalt anlegg for vann og avløp på Silsand. Det er lagt inn oppgradering av dette i kommunens budsjett for de nærmeste årene.

Hovedvannledning er ført inn til området fra vest og gjennom fylkesveg 861. Spillvannsledning ligger gjennom området, hovedsakelig over 60/361.

- Elkraft og transformatorer



Troms Kraft Nett AS har en nettstasjon som ligger midt inne i planområdet. Denne har ikke kapasitet for ny bebyggelse. Det ligger både høyspent- og lavspenkabler i planområdet.

- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Det er ikke tilrettelagt for fjernvarme eller andre alternative varmekilder i området pr i dag. Det kan være mulig med slike energiforsyninger for ny bebyggelse, og arealet ligger innefor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg (Finnsnes fjernvarme).

5.14 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold

Det er gjort befaringer og enkle undersøkelser om grunnforhold. For en stor del har planområdet fjell i dagen. Der det ikke er fjell i dagen viser stikkprøver at løsmasselaget varierer fra 30 – 100 cm. Det vurderes derfor at planområdet har uproblematisk grunnforhold.

- Ledninger

Det ligger flere ledninger i planområdet, både for vann og avløp, elkraft og kommunikasjonskabler. Eiere av disse ledninger er: Lenvik kommune, Troms Kraft Nett AS, Lenvik kabelTV AS og Broadnet.

- Evt. Rasfare

Det er generelt ikke rasfare i området. Terrenghjæring etter masseuttak på 60/361 kan være unntaket dersom det er vanntilsig som gir isdannelse og dermed fare for isras under gitte forhold.

5.15 Støyforhold

Det er ingen virksomheter på stedet som medfører støy av betydning for utnyttelse av området. Området grenser mot hovedveg på to sider, men eksisterende utnyttelse/ bruk av området har ingen støyfølsom bebyggelse.

5.16 Luftforurensing

Ingen kjent luftforurensning utover det som kommer fra biltrafikk.

5.17 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utført en ROS-analyse av Multiconsult, 23.10.2015. Rapport er vedlagt plandokumenter.

Viktige momenter:

Fagtema	Risiko	Beskrivelse dagens situasjon	Referanse
Landskap	Liten risiko	Bebyggelse må tilpasses landskapets karakter	-
Grunnforhold	Liten risiko	Ingen forurensende masser. Enkle grunnforhold.	-
Havnivå	Liten risiko	Ingen boligbebyggelse forutsettes på fylling i sjø. Eksisterende fylling, molo småbåthavn, stabil	-
Støy	Middels risiko	Støy fra fv. 861: L _{dim} 55 inntil 40meter fra senterlinje veg.	Fylkesmannen: Kommentar til varsel om planstart
Næringsliv og sysselsetting	Liten risiko	Noe areal for etablering av næringsvirksomhet er tilgjengelig.	-
Trafikk og transport	Middels risiko	Kryssing og ferdsel langs fv.861 til skole, barnehage, butikk .	Vegvesenet: Kommentar til planstart

- *Rasfare*

Det er ikke rasfare i området.

- *Flomfare*

Det er ikke flomfare i området.

- *Vind*

Området er ikke utsatt for ekstreme vindforhold ut over det normale for det geografiske området.

- *Støy*

Området er ikke belastet med støy ut over støy fra trafikk (se punkt 5.15 og 5.17)

- *Luftforurensing og forurensing i grunnen*

Ingen annen luftforurensing enn fra trafikk på fv.861. Ingen kjent forurensing i grunnen.

- *Beredskap og ulykkesrisiko*

Ingen kjente tiltak ut over ut over eksisterende tiltak knyttet til småbåthavna.

- *Andre relevante ROS tema*

Se vedlagt ROS-analyse

5.18 Næring

Det er tre mindre næringsbygg innenfor området med adkomst tilknyttet fylkesveg 861. Bygning på 60/253 er engrosfirma, som har stort behov for nye lokaler, idet eksisterende lokale er uhensiktsmessig etter dagens behov. Bygning på 60/271 står tomt og er preget av det i forhold til vedlikehold. Bygning på 60/286 benyttes av elektroinstallatør, og inneholder lokaler for verksted, kontorer, lager m.v.

5.19 Analyser/utredninger

Utover ROS-analyse som er vist til i punkt 5.17, foreligger følgende utredninger:

- Vegutforming, Multiconsult 12.11.2015
- Trafikkstøy, Multiconsult 19.10.2015
- Bølgetilstand Silsand, Multiconsult 21.10.2015
- Bunnforhold utbyggingsområde ved molo, Nord-Konsult AS 29.08.2014

6 Beskrivelse av planens innhold

6.1 Planlagt arealbruk

Reguleringsplanen inneholder byggeområder for rene boligbygninger, lekeplasser og for kombinasjoner av forretning, kontor og bolig. Tilhørende kjøreveger, gang og sykkelveg og fortau samt holdeplasser for kollektivtransport har også blitt satt av i plan. Vegetasjonsskjerm mellom byggeområder og fylkesveg 86 over brua er avsatt, og friluftsområde både på land og i sjø for den mest attraktive delen av strandsonen. Videre er det avsatt arealer for småbåthavn på land og i sjø.

Den sentrale plassering tilsier vesentlig høyere utnyttelse enn dagens plansituasjon.

Boligbebyggelsen skal ha bymessig karakter med lavblokker, rekkehus og eventuelt eneboliger. Planområdet har kapasitet for om lag 110 boenheter og 3000 m² BRA til næringsarealer ved maksimal utbygging.



Kartutsnitt reguleringsplan



Kartutsnitt nytt plankartforslag.

Arealformål i henhold til plan- og bygningsloven §12-5:

Formål i henhold til plan- og bygningsloven §12-5	Felt navn	Areal m ²	Eierform
§12-5 nr. 1 – Bebyggelse og anlegg			
Boligbebyggelse (1110)	B1 –B3	12 482	privat
Energianlegg (1510)	BE1	118	offentlig
Småbåthavn (1588)	BBS1 – BBS2	6 254	privat
Lekeplass (1610)	BLK1 – BLK2	2 438	felles
Bolig/bevertning/kontor (1800)	BKB1 – BKB2	1 967	privat
Bolig/forretning/kontor (1802)	BFK1 – BFK2	14 787	privat
§12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
Kjøreveg (2011)	SKV1 – SKV4	6 597	offentlig
Fortau (2012)	SF1 –SF7	2 182	offentlig
Gang-/sykkelveg (2015)	SGS1 – SGS2	250	offentlig
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	SVG1 – SVG14	8 355	offentlig
Holdeplass (2025)	SH1 – SH2	261	offentlig
Parkeringshus (2083)	SPH1	649	felles
Kombinert parkering/teknisk infrastruktur (2800)	SKF1	334	offentlig
§12-5 nr. 3 - Grønnstruktur			
Naturområde – grønnstruktur (3020)	GN1 – GN3	7 617	Offentlig
Turveg (3031)	GT1 -GT2	1 344	privat
Friområde (3040)	GF1 – GF2	5 375	privat
§12-5 nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone			
Ferdseil (6100)	VHS1	7564	Offentlig
Småbåthavn i sjø (6230)	SBH1	17 622	offentlig
Friluftsområde i sjø (6700)	VFV1	6 852	offentlig
SUM arealformål i planen		103 048	
Formål i henhold til plan- og bygningsloven §12-5	Felt navn	Areal m ²	Eierform

Hensynssoner i henhold til plan og bygningsloven §12-6:

Frisiktsoner, H140.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Bebyggelse og anlegg, jf. §12-5 nr. 1

Boligbebyggelse

Feltnavn:	B1 –B3
Formål:	Kode 1110. Boligbebyggelse
Hensynssone:	Ingen
Areal:	12.482 m ²
Tillatt grad av utnytting:	B1- B3: 60 %-BYA.
Rekkefølgebestemmelser:	Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til infrastruktur og lekeplasser.
Beskrivelse av felt:	Tettere boligbebyggelse i inntil 3 etasjer, blokkbebyggelse. Totalt kan det etableres inntil 91 boenheter i B-feltene. Det tillates også mer frittliggende småhusbebyggelse i disse feltene. Det er avsatt to lekeplasser/ større uteoppholdsareal som tilhører disse områdene: BLK1 og BLK2 er til sammen 1.636 m², og ligger i en avstand 0 – 100 m fra boligområdene. For bebyggelse i B1 skal det utarbeides og leveres støyteknisk beregning for boenheter og uteplasser i søknad om rammetillatelse.

Energianlegg

Feltnavn:	BE1
Formål:	Kode 1510. Energianlegg
Hensynssone:	Ingen
Areal:	118 m ²
Tillatt grad av utnytting:	100 %-BYA
Rekkefølgebestemmelser:	-
Beskrivelse av felt:	Skal benyttes til elektrisk energiforsyning, transformator. Plassering er sentralt i feltet, der det allerede står en transformator. Denne må byttes ut med større stasjon.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Feltnavn:	BBS1 – BBS2
Formål:	Kode 1587. småbåtanlegg i sjø og vassdrag.
Hensynssone:	-
Areal:	6.254 m ²
Tillatt grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	-
Beskrivelse av felt:	Arealene benyttes til småbåtanlegg og molo. Det må søkes om tillatelse til tiltak i sjø både i forhold til plan og bygningsloven og i forhold til havne- og farvannsloven.

Lekeplass

Feltnavn:	BLK1 - BLK2
Formål:	Kode 1610. Lekeplass
Hensynssone:	Ingen
Areal:	2.438 m ²
Tillatt grad av utnytting:	Det tillates å sette opp små installasjoner, som for eksempel gapahuk, grillbu, lekehus, lekeapparater, benker m.v.
Rekkefølgebestemmelser:	BLK2 skal opparbeides før det gis brukstillatelse til 1. bolig innenfor B1-B5. BLK1 skal opparbeides for det gis brukstillatelse til 20. bolig.
Beskrivelse av felt:	Lekeplassene er beregnet som uteområder til boligområder B1-B5. Lekeplass/ uteoppholdsareal som skal utstyres med funksjonelle utemøbler og lekeapparater. Terrengoverflaten skal generelt sett ha liten stigning og ha en jevn overflate for å tilstrebe universell utforming. Der de naturgitte forhold gjør det vanskelig eller spesielt ugunstig å tilordne tilnærmet flatt terreng, kan det likevel tillates delareal(er) som ikke er universelt utformet.

Bolig/bevertning/kontor

Feltnavn:	BKB1
Formål:	Kode 1800. Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Hensynssone:	Ingen
Areal:	604 m ²
Tillatt grad av utnytting:	50 %-BYA
Rekkefølgebestemmelser:	Krav om opparbeidet uteoppholdsareal før boenheter tas i bruk
Beskrivelse av felt:	Feltet, som ligger helt nede ved småbåthavn, anses som gunstig for både boligbebyggelse, kontor og dessuten bevertning som et positivt element knyttet til det maritime miljøet i båthavna. Det er tenkt bebyggelse i inntil 4 etasjer som er kombinert for disse formålene, eller som inneholder et av formålene. Lekeplasser BLK1 og BLK2 kan regnes som nærlekeplass tilknyttet eventuelle boliger i dette felt. Maksimalt antall boenheter i dette feltet er 9. Maksimalt areal til kontor og/eller bevertning er BRA = 600 m². Ved kombinert bebyggelse vil det være en arealmessig fordeling og maksimumsgrenser nås ikke.

Bolig/forretning/kontor/småbåthavn

Feltnavn:	BKB2
Formål:	Kode 1800. Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Hensynssone:	Ingen
Areal:	1.363 m ²
Tillatt grad av utnytting:	50 %-BYA
Rekkefølgebestemmelser:	Krav om opparbeidet uteoppholdsareal før boenheter tas i bruk
Beskrivelse av felt:	Felt BKB2 ligger på fylling i sjø, tilkoblet eksisterende molo. Det er oversiktlige grunnforhold med fjell i dagen; skjær som er tørrfelt. Det må søkes om tillatelse til tiltak i sjø både i forhold til plan og bygningsloven og i forhold til havne- og farvannsloven. Det er tenkt bebyggelse i 2 etasjer i feltet. Maksimalt areal til forretning/kontor er BRA = 900 m²

Bolig/forretning/kontor

Feltnavn:	BFK1 – BFK2
Formål:	Kode. Bolig/forretning/kontor 1802
Hensynssone:	Frisiktsoner/frisikotlinjer
Areal:	14.787 m ²
Tillatt grad av utnytting:	70 %-BYA
Rekkefølgebestemmelser:	Krav om opparbeidet uteoppholdsareal før boenheter tas i bruk. Krav om fortau og holdeplasser før nye butikker tas i bruk.
Beskrivelse av felt:	Feltene BFK1 og BFK2 ligger nærmest Vikaveien, og har i flere år vært benyttet til forretning, småverksted, kontor og lager. Planen legger til rette for en mer tidsmessig utnyttelse, og fortetting med tanke på den sentrale beliggenheten. Det er tenkt bebyggelse i inntil 3 etasjer + parkeringskjeller, og med en kombinasjon av formål som angitt. Det tillates dessuten småverksted som ikke er uforholdsmessig belastende for boliger med hensyn til støy. Silsand strand er en av de få områdene på Silsand hvor regulert arealformål tillater etablering av bolig/kontor/forretning. Samtidig har kommunestyret gitt føringer i kommunedelplanarbeidet som sier at Silsand skal utvikles som bydelssenter. For å ivareta kommunestyrets intensjon tillater plan «Silsand strand» relativt store forretnings- og kontoretableringer. For boligbebyggelse i disse feltene som er berørt av gul støysone, skal det følge en støyteknisk beregning for boenheter og uteplasser. Maksimalt areal til forretning/kontor er: BFK1 og BFK2: BRA= 4500 m² Det tillates ikke handelslokaler i form av kjøpesenter større enn BRA = 3000 m² innenfor planområdet. Denne arealgrensen kan endres som følge av fremtidige endringer i regionale planer om handel og service. Det tillates salg av plasskrevende varer innenfor BFK1.

6.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf. §12-5 nr. 2

Kjøreveg

Feltnavn:	SKV1 – SKV4
Formål:	Kode 2011. Kjøreveg
Hensynssone:	Frisiktsoner/frisikotlinjer
Areal:	6.597 m ²
Tillatt grad av utnytting:	Tillates ikke bebygd
Rekkefølgebestemmelser:	Det er knyttet rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse i tilknytning til tiltak i byggeområder.
Beskrivelse av felt:	Arealene skal benyttes til kjøreveg. Det er satt av arealer til henholdsvis fylkesveger og kommunale veger. Veg-oppbygging og -utforming skal være i henhold til håndbøker fra Statens vegvesen. I arealet inngår kjørefelt og vegskulder. Det skal være fast dekke på veger. Innkjørsler dimensjoneres til 5.5m.

Fortau

Feltnavn:	SF1 –SF7
Formål:	Kode 2012. Fortau
Hensynssone:	Frisiktsoner/frisiktlinjer
Areal:	2.182 m ²
Tillatt grad av utnytting:	Tillates ikke bebygd
Rekkefølgebestemmelser:	Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til delstrekninger av fortau som skal sikre en trygg skolevei.
Beskrivelse av felt:	Arealene skal benyttes til offentlig fortau i 2,5 m bredde. Det er satt av areal til fortau langs fylkesveger og langs hovedstamme kommunal adkomstveg inn i feltet. Fortau skal ha fast dekke og kantstein mot kjøreveg. Utforming og stigningsforhold skal være i henhold til prinsipper om universell utforming.

Gang og sykkelveg

Feltnavn:	SGS1 – SGS2
Formål:	Kode 2015. Gang- og sykkelveg
Hensynssone:	-
Areal:	250 m ²
Tillatt grad av utnytting:	Tillates ikke bebygd
Rekkefølgebestemmelser:	-
Beskrivelse av felt:	Arealene skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg i 2,5 m bredde. Veg skal ha fast dekke. Utforming og stigningsforhold skal være i henhold til prinsipper om universell utforming.

Annen veggrunn, grøntareal

Feltnavn:	SVG1 – SVG10
Formål:	Kode 2019. Annen veggrunn grøntareal
Hensynssone:	Frisiktsoner/frisiktlinjer
Areal:	8.355 m ²
Tillatt grad av utnytting:	Tillates ikke bebygd
Rekkefølgebestemmelser:	-
Beskrivelse av felt:	Arealene skal benyttes til sidearealer for veg, herunder grøft, skjæring og fylling. Terrengoverflater tilordnes og såes der det er forhold for det.

Holdeplass

Feltnavn:	SH1 – SH2
Formål:	Kode 2025. Holdeplass
Hensynssone:	-
Areal:	261 m ²
Tillatt grad av utnytting:	Tillates ikke bebygd
Rekkefølgebestemmelser:	Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til bebyggelse i BFK1 og BFK2
Beskrivelse av felt:	Arealene skal benyttes til holdeplass for buss på begge sider av Vikavegen (fylkesveg 861). Holdeplasser utstyres med universelt tilpasset holdeplassutstyr. Av- og påstigningsområder skal markeres med ledelinjer og oppmerksomhetsfelt.

Parkeringshus

Feltnavn:	SPH1
Formål:	Kode 2083. Parkeringshus
Hensynssone:	-
Areal:	649 m ²
Tillatt grad av utnytting:	90 %-BYA
Rekkefølgebestemmelser:	-
Beskrivelse av felt:	Arealet skal benyttes til parkeringsplasser eller parkeringshus. Bestemmelser angir tilhørende byggeområder. Plasser skal ha fast dekke og oppmerking.

Kombinert formål parkering/teknisk infrastruktur

Feltnavn:	SKF1
Formål:	Kode 2800. Kombinert samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Hensynssone:	-
Areal:	334 m ²
Tillatt grad av utnytting:	25% BYA
Rekkefølgebestemmelser:	-
Beskrivelse av felt:	Arealene skal benyttes til offentlig infrastrukturanlegg og parkering. Det tillates infrastrukturanlegg under terreng i hele området. Det tillates bebyggelse for teknisk anlegg og renovasjon over bakken, inntil 25% BYA

6.2.3 Grønnstruktur jf. §12-5 nr. 3

Naturområde-grønnstruktur

Feltnavn:	GN1 – GN3
Formål:	Kode 3020. Grønnstruktur
Hensynssone:	-
Areal:	7.617 m ²
Tillatt grad av utnytting:	Tillates ikke bebygd
Rekkefølgebestemmelser:	-
Beskrivelse av felt:	Området fungerer som en buffersone mellom fylkesveg 86 ved brufot, og vil således skjerme noe for sørlig vær og for trafikkstøy, i tillegg til en visuell avskjerming av området.

Turveg

Feltnavn:	GT1 – GT2
Formål:	Kode 3031. Turveg
Hensynssone:	-
Areal:	1.344 m ²
Tillatt grad av utnytting:	Tillates ikke bebygget
Rekkefølgebestemmelser:	-
Beskrivelse av felt:	Arealet skal benyttes til allment tilgjengelig turveg langs strandsonen. Vegen skal legges skånsomt i terrenget, og tillates ordnet med gangbane i bredde 1,8 m for bedre tilgjengelighet.

Friområde

Feltnavn:	GF1 – GF2
Formål:	Kode 3040. Friområde
Hensynssone:	-
Areal:	5.375 m ²
Tillatt grad av utnytting:	Tillates ikke bebygget
Rekkefølgebestemmelser:	-
Beskrivelse av felt:	Arealet skal benyttes til allment tilgjengelig område langs strandsonen. Området er pent med varierende terrengoverflate og vegetasjon, og vil være et viktig trivselselement både for beboere i området og andre som ferdes her. I tillegg danner denne sonen en visuell myk overgang mellom sjø og bebyggelse, spesielt sett fra sjø.

6.2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag jf. §12-5 nr. 6

Ferdse

Feltnavn:	VHS1
Formål:	Kode. 6100. Ferdse
Hensynssone:	-
Areal:	7.564-m ²
Tillatt grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	-
Beskrivelse av felt:	Arealet benyttes til farled i sjø, for ferdsel med småbåt. Det må søkes om tillatelse til tiltak i sjø både i forhold til plan og bygningsloven og i forhold til havne- og farvannsloven.

Småbåthavn

Feltnavn:	SBH1
Formål:	Kode 6230. Småbåthavn
Hensynssone:	-
Areal:	17622 m ²
Tillatt grad av utnyttning:	-
Rekkefølgebestemmelser:	-
Beskrivelse av felt:	Arealet benyttes til havn i sjø, for ferdsel med småbåt. Det må søkes om tillatelse til tiltak i sjø både i forhold til plan og bygningsloven og i forhold til havne- og farvannsloven.

Friluftsområde

Feltnavn:	VFV1
Formål:	Kode 6700. Friluftsområde.
Hensynssone:	-
Areal:	6.852 m ²
Tillatt grad av utnyttning:	Tillates ikke bebygget
Rekkefølgebestemmelser:	-
Beskrivelse av felt:	Arealene skal sikre en inngrepsfri strandsone og sjøområde, tilgjengelig for allmennheten. Det tillates likevel enkle fortøyninger som ikke hindrer ferdsel og annen bruk av området.

6.2.5 Hensynssoner

Frisiktsone i kryss (H 140)

Innenfor frisiktsonen tillates ikke sikthindrende etableringer høyere enn 50cm over tilstøtende vegnivå

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Tillatt høyde på bebyggelse er angitt i bestemmelser, og er relatert til eksisterende terreng. For områder som ligger nærmest båthavn er det oppgitt en maksimal kotehøyde. Generelt er det lagt opp til bebyggelse i 2 til 4 etasjer innenfor planområdet. I tillegg tillates det eventuelle tekniske anlegg på tak, og uteoppholdsareal på tak. For uteoppholdsarealer på tak tillates det i tillegg til oppgitt høyde, sikringsgjerd og støyskjermer med inntil 1,8 m høyde. Det skrånende terrenget er et godt premiss for slik utnyttelse med hensyn til sol og utsikt.

6.3.2 Grad av utnyttning (veileder) Forskrift

Tillatt grad av utnyttelse er angitt på plankart og i planbestemmelser. Det er lagt opp til en forholdsvis høy utnyttelse med bakgrunn i den sentrale beliggenheten, jf. intensjoner i samordnet bolig- og transportplanlegging. Det er regulert inn holdeplasser for kollektivtransport langs fv. 861 i planområdet, fotgjengerfelt over veien, og dessuten rekkefølgekrav som sikrer en betydelig forbedring av eksisterende trafiksikkerhets-situasjon. Det er også gangavstand til skoler og barnehager på Silsand fra planområdet.

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Planområdet skal inneholde maksimalt 15.000 m² samlede arealer for næring og tjenesteyting. Det er derfor satt grenser for maksimal tillatt BRA for det enkelte delområde. Antall arbeidsplasser vil for en stor del avhenge av type bedrifter som etablerer seg i dette området, og er vanskelig å redegjøre for på planstadiet. Redegjørelse vil uansett måtte følge søknad om rammetillatelse og tilhørende søknad om arbeidstilsynets samtykke, der slike opplysninger vil fremkomme.

Fordeling av arealer:

Type bebyggelse	Antall/areal	Enhet
Boenheter, totalt hele området	96	Stk
Handel BFK 1-2	3 000	m ²
Handel BKB 1-2	600	m ²
Kontor BFK 1-2	1500	m ²
Kontor BKB 1-2	600	m ²
Areal næring: handel/kontor/tjeneste	8 700	m ²

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Planen tilrettelegger for inntil 150 boenheter. Det legges opp til leilighetsbygg i 3 etasjer, eller kombinerte bygg i inntil 4 etasjer der de nederste etasjeplanene er til næringsformål og de øverste til bolig. Det planlegges ikke eneboliger innenfor området.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

6.4.1 Uteareal, tursti, møteplasser og lekeplasser

Innenfor planområdet er det satt av 2 større arealer beregnet for lek og uteopphold. I tillegg er det avsatt en tursti langs strandsonen og friområde som er et viktig trivselselement for beboere. Ved bygging av boliger i kombinasjonsformål, stilles det krav til avsetting av uteoppholdsareal og lekeareal. Slike arealer kan med fordel etableres på flate tak som er tilgjengelig for beboerne og deres besøkende. Alle tilrettelagte lekearealer og uteområder må sikres i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

6.4.2 Boligstruktur

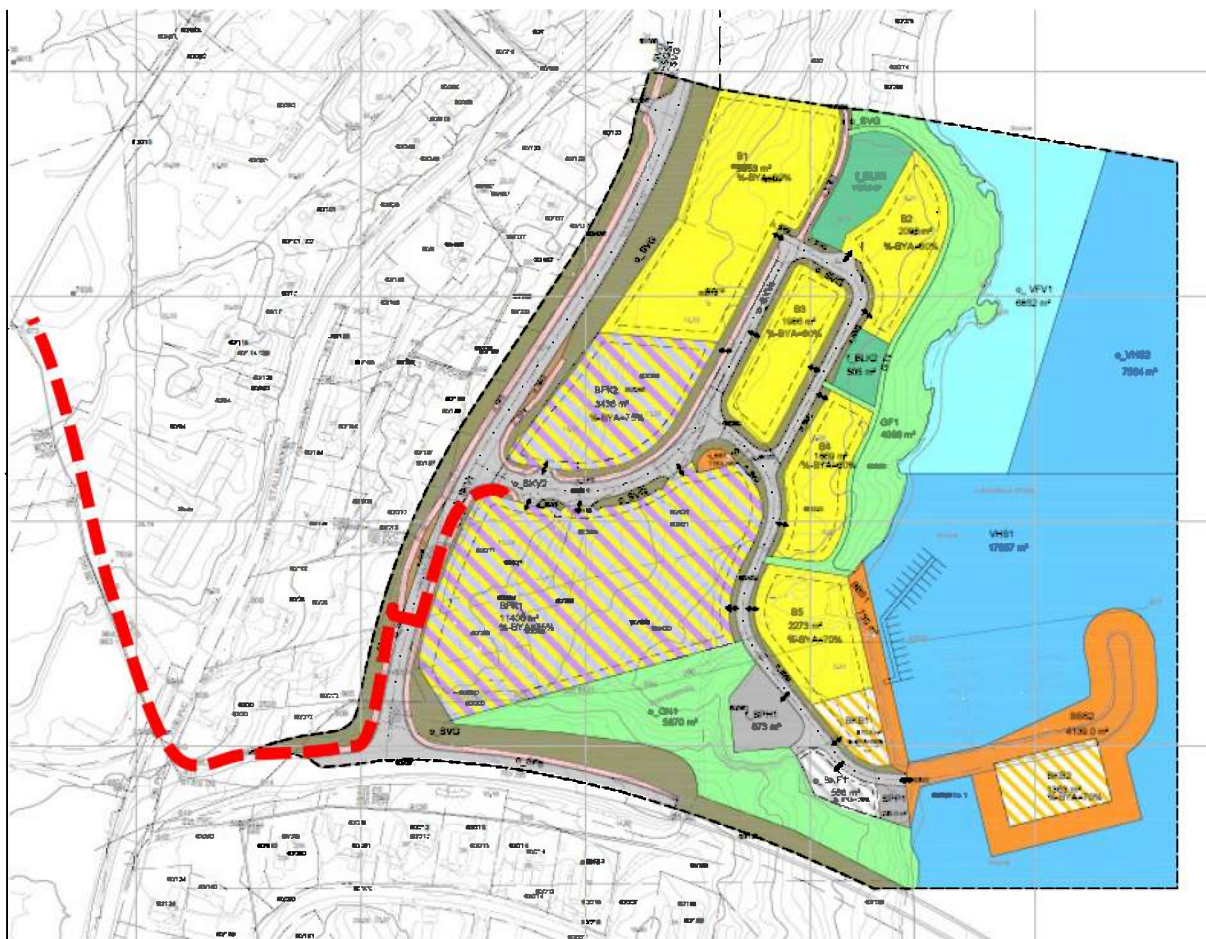
Boligfeltene vil ha rimelig høy utnyttelsesgrad, og bygninger legges (i hovedtrekk) parallelt med strandlinjen, retning sørvest-nordøst. Dette gir også gunstige solforhold. Terrenget er skrånende, og bebyggelse vil dermed bli med naturlig avgående høyde ned mot sjøen.

6.4.3 Universell utforming

Offentlige arealer skal være universelt utformet. Private arealer skal tilfredsstillende tilgjengelighet i henhold til teknisk forskrift (TEK17).

6.4.4 Skolevei

Det er stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av delstrekninger av fortau for å sikre trygg skoleveg. Reguleringsplanen legger til rette for skolevei som vist på kart nedenfor:



Gangavstand som vist med rød, stiplet linje i kart er cirka 500 m.

6.4.5 Sentrumsqualiteter

Planområdet ligger meget sentralt på Silsand, med gangavstand til butikker, skoler, barnehager og dertil hørende arbeidsplasser. Det er regulert inn holdeplass for buss på begge sider av tiliggende fylkesveg 861, slik at transport til skoler og arbeidsplasser utenfor Silsand er lett tilgjengelig.

Samtidig som det legges opp til en høy utnyttelsesgrad i byggeområdene, så inneholder planområdet grøntområder som gir viktige kvaliteter og rekreasjonsmuligheter,

6.5 Parkering

Beregning av parkeringsplasser skal gjøres i henhold til nøkkel som angitt i planbestemmelser, og skal fremkomme ved søknad om rammetillatelse. I formålsområder BFK (kombinert formål) er det tillatt å etablere parkering på terreng, i -kjeller eller i parkeringshus.

Det er satt av arealer for parkering på terreng i nærheten av båthavn, og tilknyttet bestemmelser for hvilke byggeområder som kan disponere plasser her. Det er også tillatt å bygge parkeringshus i område BFK1-2 og i SPH1.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Planområdet tilknyttes kommunalt anlegg for vann og avløp. Det skal utarbeides planer og prosjekteres i samråd med Lenvik kommune, og bygges ut med bakgrunn i utbyggingsavtale.

Traséer for vann, avløp og overvann skal etter avtale med Lenvik kommune i hovedtrekk være slik:



6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Oversikt valg

Veg	ÅDT	Fartsgrense	Dim klasse	Bredde	Stigning	Stoppsikt
FV86	7050 +1600	50 km/t	H1	8,5 m	6%	45 m
FV861 Vikaveien	3010 +1600	50 km/t	H1	7,5 m	6%	45 m
Sortebekken	1600	30 km/t	A1	5 m	8%	20 m

6.7.2 Beregning av turproduksjon i planområdet:

Håndbok V713 er benyttet ved beregning av turproduksjon, sammen med statistikker fra ssb og en skjønnsmessig vurdering av utbygging de nærmeste 15 årene.

Maksimal utnyttelse innenfor planens rammer:

Type bebyggelse	Antall/areal	Enhet	Turer/enhet	Sum tur
-----------------	--------------	-------	-------------	---------

År	Folketall			
2018	11 644			
2020	11 689			
2025	11 850			
2030	12 009			
2035	12 187			
2040	12 355			
Boenheter, totalt	150	Stk	3,5	525
Handel	93	*100 m ²	25	2325
Kontor / verksted mm	57	*100 m ²	6	342
Areal handel/kontor	4500	m2		2945

Betraktning av utbygging sett opp mot befolkningsutvikling i Lenvik.

(Kilde SSB, 26.06.2018, hovedalternativet. <https://www.ssb.no/statbank/table/11668>)

Forventet befolkningsvekst til 2040 totalt er 6%, eller 711 personer.

Forventet vekst de neste 12 år, 2018-2030, er 365 personer.

Andre faktorer som virker inn er intern forflytting innenfor kommunen.

Det kan tenkes at tettstedet Silsand vil styrke sin betydning i forbindelse med den nye kommunen som omfatter hele Senja. En annen mulig faktor kan være vekst i havbruksnæringa, og betydningen av større enkeltetableringer, som for eksempel det planlagte lakseslakteriet og annen næring på Klubben, som ligger bare 4 km fra Silsand, målt langs veg. Dette er faktorer som kan medvirke til en raskere utvikling av Silsand som et bydelssentrum. Det er likevel vanskelig å se for seg at hele befolkningsveksten og tilflytting vil skje innenfor dette planområdet i de neste 10-15 år.

Ifølge ssb er det i 2018 2,17 personer per boenhet i Norge. Et planområde med 150 boenheter tilsvarer da 325 personer, altså nesten hele befolkningsveksten de neste 12 år. Det vil være mer realistisk å basere trafikkmengder, antall nye skoleelever, arbeidsplasser, utbygging av planområdet sett under ett til omkring 50% av det som er mulig totalt. Vi tenker da i et perspektiv på omlag 15 år.

Utnyttelse innenfor planens rammer de neste 15 år blir da:

Type bebyggelse	Antall/areal	Enhet	Turer/enhet	Sum tur
Boenheter, totalt	75	Stk	3,5	263
Handel	46	*100 m ²	25	1150
Kontor / verksted mm	30	*100 m ²	6	180
Areal handel/kontor	7 600	m2		1593

Konklusjon: det legges til grunn en turproduksjon på 1500-1600 kjøretøy per døgn i planområdet.

TURPRODUKSJON PR. ENHET PR. DØGN

AREALBRUK	ENHET	TURPRODUKSJON		
		Person-turer	Bil-turer	Variasjons-område
BOLIG - eget eller andres hjem	pr. bolig pr. person		3.5 1.0	2.5 - 5.0 0.5 - 1.5
	pr. bolig pr. person	9.0 3.0		7 - 12 2 - 4
INDUSTRI - fabrikk - lager - verksted - engros	pr. ansatt pr. 100 m2		2.5 3.5	1.5 - 5 2.0 - 6
	pr. ansatt pr. 100 m2	4.0 6.0		3 - 8 4 - 10
HANDEL - detalj - kiosk - bensinstasjon - kjøpesenter	pr. ansatt pr. 100 m2		25 45	10 - 45 15 - 105
	pr. ansatt pr. 100 m2	50 90		20 - 80 30 - 150
KONTOR - post - bank - helse - off. kontorer	pr. ansatt pr. 100 m2		2.5 8	2 - 4 6 - 12
	pr. ansatt pr. 100 m2	4 12		2 - 6 5 - 20

Beregning turproduksjon – overslag til bruk i valg av vegklasse/ÅDT

Kommentar: her synliggjøres en teoretisk full utnyttelse med 15000 m2 næringsareal og 150 boenheter. Etterpå gjøres en skjønnsmessig vurdering på hva som er realistisk i forhold til utvikling i de nærmeste 10 årene.

6.7.1 Kjøreatkomst

Adkomst til planområdet er fra Vikavegen, det vil si fylkesveg 861. Plassering av adkomst er tilsvarende eksisterende veg inn i området; Sortebekken.

6.7.2 Utforming av veger

Veger utformes i henhold til Statens vegvesens håndbøker.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Rekkefølgekrav i planbestemmelser legges til grunn. Det er spesielt lagt vekt på å sikre at lekeplasser og infrastruktur blir opparbeidet før bebyggelse tillates tatt i bruk.

6.7.4 Varelevering

Logistikk i forbindelse med vareleveranser skal synliggjøres i søknad om rammetillatelse. Det skal tilstrebes løsninger som skiller vare- og kundetrafikk.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er avsatt arealer til fortau og gang/sykkelveg i planen. Løsning langs fylkesveger er etter samråd med Statens vegvesen. Fortau inn i planområdets mest trafikkerte veitrasé, og med gang/sykkelveg i nordre ende av planområdet som tilknyttes videre med naboplanens g/s-veg.

Offentlige vegarealer skal være universelt utformet.

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Det er tre felles adkomstveger i planen, for å sikre adkomst til eiendommer som ikke grenser direkte til kommunal veg. Planbestemmelser angir hvilke områder som tilhører felles vegarealer.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Lenvik kommune opplyser at det er avsatt midler til opprusting av offentlig vann- og avløpsanlegg på Silsand nå i de nærmeste årene (2019-). Veger i planområdet (unntatt fylkesveg) må prosjekteres og utføres i tråd med utbyggingsavtale mellom utbygger og Lenvik kommune.

6.9 Miljøoppfølging

Planen innebærer ikke stor fare for miljø generelt sett. I båthavn er det stilt krav om etablering av fast dekke og oljeutskiller dersom det skal tilrettelegges for vedlikehold av båt. For øvrig vil aktiviteten i planområdet bidra noe til støv, luft og støy som følge av intern trafikk. Det vurderes at den sentrale plasseringen er gunstig med tanke på å redusere bruk av personbil, og å initiere til økt gang- og sykkeltrafikk. I tillegg er det regulert inn holdeplasser for kollektivtransport, som tilrettelegger for økt bruk av kollektivtransport.

6.10 Universell utforming

Planen stiller krav om universell utforming av offentlig tilgjengelige arealer, herunder lekeplasser.

6.11 Uteoppholdsareal

Planområdets byggeområder har en høy utnyttelsesgrad, og det er derfor satt av to større arealer til lek, en tursti og et større friområde for å sikre både kvalitet og kvantitet. Formålsområder for kombinert bebyggelse har egne bestemmelser om uteoppholdsareal for boliger som må løses innenfor det enkelte formålsområde.

Det er stilt krav om dokumentasjon i søknad om tillatelse til tiltak som skal vise uteoppholdsarealer og beregning av disse.

Opparbeidelse av lekeplasser er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Det er ingen landbruksinteresser i planområdet.

6.13 Kollektivtilbud

Planforslaget legger til rette for økt bruk av kollektivtransport gjennom to holdeplasser for buss.

6.14 Kulturminner

Det er ikke registrert noen kulturminner innenfor planområdet.

6.15 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger nært skole og barnehager på Silsand. Det er lagt til rette for trygg skoleveg gjennom rekkefølgekrav og arealer til fortau, gang- og sykkelveger og fotgjengerfelt i planen.

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Se punkt 6.6

6.17 Plan for avfallshenting/ søppelsug

Det er ikke utarbeidet egen plan for renovasjon. Dette må løses ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor de ulike byggeområdene.

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

I henhold til ROS-analyse utført av Multiconsult, datert 23.10.2015, anbefales følgende tiltak:

1. Masseras/skred

Bestemmelse om geoteknisk vurdering ved søknad om rammetillatelse.

5. Tidevannsflo

Bestemmelse om laveste gulvnivå kote +3,5 m

29. Støv og støy fra trafikk

Krav til grenseverdier for støy i planbestemmelser.

32. Forurensning i sjø

Anbefaler krav om miljøgeologisk undersøkelse ved søknad om rammetillatelse.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Planbestemmelser inneholder rekkefølgebestemmelser som sikrer spesielt infrastruktur og uteoppholdsarealer, med tanke på brukbarhet, trafiksikkerhet og barn og unges interesser.

7 Konsekvensutredning

Reguleringsplanen er vurdert opp mot forskrift gjeldende på tidspunkt for planstart, jf. overgangsbestemmelser i forskrift. Det er foretatt konkrete vurderinger etter kriterier i henhold til §§2 og 3 i FOR-2009-06-26-855. Kriterium om maksimalt 15.000 m² BRA for formålene industri/ næring/ lager/ kontor/ offentlig er det eneste som kunne være aktuelt å initiere krav om konsekvensutredning. Eksisterende plansituasjon legger til rette for om lag 13 255 m² BRA av tilsvarene formål, og dermed gir ny plansituasjon med inntil 15.000 m² BRA i liten grad endringer knyttet til disse formålene.

Konklusjon etter vurdering: det kreves ikke konsekvensutredning jf forskrift av 2009 §§2 og 3

Nærmere vurdering i henhold til forskrift er gjort i punkt 2.5

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Som vist i punkt 2.5 og 7, utløser ikke planen krav om konsekvensutredning. Det er likevel nødvendig å belyse virkningen av planen, og dette gjøres gjennom beskrivelse i det følgende, uten å tallfeste eller vekte konsekvenser som i en konsekvensutredning.

8.1 Overordnede planer

Per dato foreligger det ikke overordnet arealplan, men det er en kommunedelfplan under utarbeidelse. Plansituasjonen er flere eldre detaljplaner innenfor planområdet, og disse erstattes med dette planforslaget.

Konsekvens er noe usikkerhet i forhold til eventuelle prinsipielle valg. Dette er det imidlertid planmyndigheten som er nærmest å vurdere.

Tiltak har vært et tett samarbeid med Lenvik kommune om denne planen, med flere gjennomganger av løsninger. Det har også vært tett dialog og flere møter med Statens vegvesen.

8.2 Landskap

Nåsituasjon er et område som er beskjedent utbygget. Det er etablert en båthavn, og det er gjort masseuttak og en mindre utfylling for noen år siden i den sammenheng.

Konsekvens av planforslaget er tilrettelegging for en tidsriktig utnyttelse og bebyggelse, samt sikring av grønnstruktur i strandsone og som en buffer mot Gisundbrua.

Tiltak. Det er satt høydebestemmelser for bebyggelse relatert til eksisterende terreng, slik at bebyggelsen underordnes terrengformer.

8.3 Stedets karakter

Nåsituasjon er et lite utbygd område, med noe bebyggelse som er uhensiktsmessig og modent for utskifting. Det er også adkomstforhold som er uheldige og trenger en oppgradering.

Konsekvens av planforslaget er tilrettelegging for ny bebyggelse og infrastruktur, som vil bedre situasjonen både sikkerhetsmessig, praktisk og estetisk.

Tiltak. Områdets karakter sikres gjennom fastlegging av hovedstruktur for veger og byggeområder. Grøntområder langs sjø sikrer den viktige strandlinje som er karakteristisk for nordnorske kyststeder.

8.4 Byform og estetikk

Nåsituasjon er et område som fremstår noe rotete og lite utnyttet, til tross for den sentrale plasseringen på Silsand.

Konsekvens av planforslaget er tilrettelegging for et tettsted i vekst, muligens på vei mot et bydelssentrum om noen år.

Tiltak. Bestemmelser inneholder krav til estetisk utforming i henhold til tiltakenes funksjon i seg selv og utforming i relasjon til omkringliggende bebyggelse.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Nåsituasjon – ingen kjente kulturminner.

Konsekvens av planforslaget er sannsynligvis ingen.

Tiltak. Bestemmelse om at kulturmyndigheter skal varsles om eventuelle funn.

8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Det er gjennomført en NML-vurdering basert på skjema fra Lenvik kommune.

Nåsituasjon – ingen truede eller sårbare arter m.v.

Konsekvens av planforslaget er liten innvirkning på prioriterte, truede eller sårbare arter.

Tiltak er ikke nødvendig.

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Nåsituasjon – strandsonen er tilgjengelig for allmennheten.

Konsekvens av planforslaget er sikring av friområde i strandsonen, samt en turveg som er for allmennheten uavhengig av utbygging i planområdet.

Tiltak er avsetting av arealer og bestemmelser om allmenn adkomst.

8.8 Uteområder

Nåsituasjon – lite aktuelt, idet det ikke er bygd boliger innenfor planområdet.

Konsekvens av planforslaget er sikring av arealer til alle boenheter.

Tiltak er kartfestede lekeplasser og bestemmelser om utearealer som skal synliggjøres i søknad om tillatelse til tiltak.

8.9 Trafikkforhold

Nåsituasjon er et område ved brukrysset som oppleves utrygt.

Konsekvens av planforslaget er at det avsettes arealer til og opparbeides fortau og bussholdeplasser. Trafikkmengden vil øke som følge av mer aktivitet innenfor planområdet.

Tiltak er rekkefølgebestemmelser som knytter trafiksikkerhetstiltak opp mot utbygging i planområdet. Utforming av veg og kryss i henhold til avtaler med statens vegvesen og deres håndbøker.

8.10 Barns interesser

Nåsituasjon er et område som ikke er tilrettelagt for barn og unge.

Konsekvens av planforslaget er nye boligområder nært skole og barnehage, trafiksikkerhetstiltak, lekeplasser og bestemmelser som stiller krav til støynivå for boliger og uteområder.

Tiltak er planbestemmelser om rekkefølge for viktige faktorer for barn som fortau, gang- og sykkelveg og opparbeiding av lekeplasser og annet uteareal. I tillegg er det sikret et friområde i strandsonen.

8.11 Sosial infrastruktur

Nåsituasjon. Skoler og barnehager ligger i nærområdet for planen.

Konsekvens av planforslaget vil med stor sannsynlighet være økt barnetall på Silsand tettsted.

Tiltak vil være eventuell øking av kapasitet på de nærliggende skoler og barnehager dersom denne er fullt utnyttet per i dag.

8.12 Universell utforming

Nåsituasjon er ingen tilrettelegging.

Konsekvens av planforslaget er mulighet for universell utforming av offentlige arealer.

Tiltak er bestemmelser om universell utforming.

8.13 Energibehov – energiforbruk

Nåsituasjon er energibruk i eksisterende bebyggelse, som i stor grad ikke er i henhold til dagens forskrifter og krav til energibruk. Det er en elektrisk transformator innenfor området, som har begrenset kapasitet.

Konsekvens av planforslaget er en bebyggelsesstruktur som er egnet for eventuell fjernvarme eller annen felles miljøvennlig varmekilde. Elektrisk forsyning til området må økes.

Tiltak i plansammenheng er ikke nødvendig utover den valgte plassering og utnyttelsesgrad. Øvrige tiltak vil synliggjøres i forbindelse med prosjektering av bygninger og anlegg.

8.14 ROS

Det er utarbeidet en ROS-analyse. Se også punkt 6.18

8.15 Jordressurser/landbruk

Nåsituasjon – ingen landbruksinteresser.

Konsekvens – ingen.

Tiltak – ingen.

8.16 Teknisk infrastruktur

Nåsituasjon er beskjedent utbygget kommunalt anlegg i området.

Konsekvens av planforslaget er at anlegg for vann, avløp og overvann må etableres. En del av trasé for hovedavløpsledning må flyttes.

Tiltak gjennom bestemmelser og ved utbyggingsavtale mellom utbygger og Lenvik kommune.

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Nåsituasjon – det er satt av midler i inneværende budsjett for utbygging av va-anlegg på Silsand.

Konsekvens i forhold til infrastruktur er avhengig av avtaler som inngås. Kommunen vil uansett ta over drift av infrastruktur. På inntektssiden kan man regne blant annet skatteinntekter både fra eiendom, næring og personlige skatteyttere.

Tiltak vurderes av Lenvik kommune.

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Nåsituasjon – for noen enkeltbedrifter i planområdet er situasjonen kritisk, og en er avhengig av rask løsning for å fortsatt kunne være lokalisert i Lenvik. Et stort areal ligger «uvirksomt», noe som i seg selv er ulønnsomt og hindrer vekst.

Konsekvens av plan er tilrettelegging for en etterlengtet næringsutvikling.

Tiltak ligger i plan og bestemmelser i seg selv, og i ferdigstilling av plan.

8.19 Interesse motsetninger

Nåsituasjon – det har ikke fremkommet noen interesse motsetninger i planarbeidet.

Konsekvens – ingen.

Tiltak – ingen.

10 Innkomne innspill

I nedenfor stående tabell gis det et sammendrag av innkomne merknader til varsel om planstart og hvordan disse er behandlet og ivaretatt i planen.

Dato	Avsender	Innspill til oppstart	Behandling
19.02.13	Kystverket Troms og Finnmark Ref 2013/666-2	• Tiltak innenfor området som krever tillatelse etter havne og farvannsloven må få tillatelse fra kommunen. • Informasjon om Kystverkets faglige ansvar. • Informasjon om Kystverkets interesser. • Anbefaler karttjenesten www.kystverket.no; Kystinfo • Bør opplyses i plan at tiltak i sjø skal behandles både etter pbl og havne- og farvannsloven. • Transport og ferdsel til sjøs må ikke hindres av fortøyninger, brygger m.v. • Det må ikke føres opp bygg og lignende som kan komme til å skjerme for lyset fra lyktene. Ikke etablere bygg/anlegg i hvit lyssektor	• Opplysning om behandling etter havne og farvannsloven er tatt inn i planbestemmelser • Tatt til orientering • Tatt til orientering • Tatt til orientering • Inkludert i bestemmelser • Tas til etterretning. Inkludert i bestemmelser. • Tas til etterretning. Inkludert i bestemmelser.
21.02.13	Barnas representant Mette Granheim	• Regner med at barns interesser blir ivaretatt etter rikspolitiske retningslinjer. • Når planforslag foreligger gjøres vurderinger i henhold til dette.	• Planen ivaretar hensyn til barn i uteområder og trafiksikkerhetstiltak som fortau og g/s-veg • Tas til orientering
22.02.13	Odd-Arne Møller	Skjøte for eiendommen 60/259 i Lenvik kommune med rettighet til adkomst over 60/2	• Adkomst er ivaretatt gjennom g/s-veg i denne plan og i naboplan for Sarabakken
27.02.13	Troms fylke, Plan og næringsetat Ref 13/3127-2	• Understreker at planen krever konsekvensutredning • Området ligger tett inntil trafikkert vei. • Området ligger i 100-m beltet • Avventer videre uttalelse til planprosessen er kommet videre med utkast til planprogram/ KU	• Det er avholdt møter med Lenvik kommune, fylkesmannen og fylkeskommunen. Det er gjort en grundig vurdering i forhold til forskrift, og det konkluderes med at innenfor gitte rammer vil det ikke være krav om konsekvensutredning.

01.03.13	Troms Kraft Nett AS, ref 314/frår	Ønsker å delta i planarbeidet for å: • Sikre at alle anlegg blir vist i planen • Få vite om eventuell flytting av anlegg raskest mulig • Vurdere forventet strømbehov • Avklare om TK har tilstrekkelig kraft frem til planområdet. Prosesser kan ta tid • Avklare om alternativ energikilde er aktuelt • Se på muligheter for samarbeid med øvrig infrastruktur • Utbygger må dekke kostnader med flytting av eksisterende anlegg • Ønsker formulering i bestemmelser om at utbyggere skal ta kontakt med TKN før planlegging og nybygg	• Øvrige punkter tas til orientering Dialog med plankonsulent pr telefon, epost og deretter med nytt innspill etter drøftelse. Se kommentar til punkter lenger ned i denne tabellen • Eksisterende trafo sentralt i området beholdes eller byttes, det er satt av større areal på plankart • Forventet utbyggingsvolum er formidlet til TKN • Ds • Det er ikke konkludert med energiløsninger på planstadiet, dette må innlemmes i prosjekt/byggesak • Infrastruktur forutsettes i/langs veg generelt sett • Tas til orientering • Tatt inn i bestemmelser
04.04.13	Universitetet i Tromsø, museum Ref 2013/967 SWI002/832	Ber om oversendelse av detaljopplysninger og omfang av eventuelle tiltak som planlegges i sjø, helst i forkant av offentlig ettersyn.	Plankart sendes over så snart det er klart.
05.03.13	Statens vegvesen, ref 2013/ 020243-002	• Ønsker mer informasjon før de gir endelig uttalelse • Legge opp til sikre og hensiktsmessige løsninger for trafikantene, spesielt viktig for gående og syklende • Regulere fortau og vegareal utenfor langs fylkesveger. • Spesielt viktig med god utforming av krysningspunkter • Byggegrense for fylkesveger er i utgangspunktet 50 m	I planprosessen har det vært god dialog med Statens vegvesen, og det er enighet om overordnet vegløsning, med de punkter som vegvesenet har stilt krav om. Plankart og bestemmelser er i tråd med dette.

		• Kjøreadkomst må utformes i hht. Vegnormalene- Vesentlig trafikkøkning kan gjøre rekkefølgekrav om opparbeidelse av adkomst aktuelt. • Ønsker møte med nærmere orientering og for diskusjon av ulike løsninger vedr. veg	
07.03.13	Spesialgrossisten Senja AS	• Ønsker at eiendommene blir regulert til delt (kombinert?) formål. • Ønsker å bli orientert om krav fra det offentlige med hensyn til infrastruktur m.v.	• Kombinasjon handel/kontor/bolig • Er holdt informert gjennom epost og i møter. Det er etablert en god dialog mellom grunneiere i området
08.03.13	Norges vassdrags og energidirektorat	Kan ikke se at reguleringsplanen berører NVEs ansvarsfelt i nevneverdig grad.	Tas til orientering
	Ref. NVE 201301388-2	Skulle man komme i kontakt med usikker byggegrunn, følg retningslinje 2/2011.	
08.03.13	Lenvik Kabel-TV AS	Informerer om hoved-trasé for fiber og coax-linjer til Silsand og Finnsnes. Skisse vedlagt. Tromskraft og Broadnet følger samme trasé. Kan være aktuelt å levere både fiberløsning og alternativt coaxløsning for TV og bredbånd.	• Tas til orientering Trasé samsvarer i stor grad med andre ledninger
13.03.13	Fylkesmannen i Troms. Ref. 2013/958-3	• Formål og utbyggingsmønster må ses i sammenheng med boligfeltet nord for planområdet mht g/s-veger, båthavn, ferdsel langs sjø, friområder • Varsel sier ikke om det har vært kontakt med Lenvik kommune • Varsel opplyser ikke om status i fht. kommuneplanens arealdel, om området er regulert tidligere, m.m.	• Tas til etterretning og er innarbeidet i plan • Varselet ble sendt ut etter at Lenvik kommune behandlet planspørsmål • Tas til etterretning. Det har etter denne uttalelsen vært holdt orienterende møte mellom Fylkesmannen, Lenvik kommune og A3 arkitektkontor AS.

- Det er ikke lagt frem vurderinger mht. ev. krav om konsekvensutredning.
- Ber om at tiltakshaver konsulterer Lenvik kommune for råd om planprosessen
- Ber om nytt varsel der tiltakshaver har drøftet planspørsmålet med Lenvik kommune som planmyndighet.
- Tar forbehold om at det kan kreves KU
- Risiko- og sårbarhetsanalyse må gjøres
- Hensyn til støy. Retningslinje T-1442.
- Det må gjennomføres en støyfaglig vurdering som viser beregnet støy for hver boenhet, uteplasser og ev. balkonger.
- Angi støygrenser i reguleringsbestemmelser
- Råd om universell utforming
- Konsekvens for barn og unge må bli tilstrekkelig belyst. Oppfordrer til å tenke utfordrende og kreativt i fht lekeareal og friområder som aldersuavhengig møteplass
- Planforslag må si noe om:
 - Overgang bolig/næring/lek/friareal
 - Trafikksikkerhet bolig-skole-barnehage
 - Gang og sykkelvegnett
 - Oppkobling Torskelandsbyen
- Vurdering i fht. naturmangfoldloven
- Viktig å ivareta allmenhetens interesser i strandsonen. Statlig planretn.linje for diff. Forv. Strandsonen.. pkt 1-4 og 7
- Krav om fast dekke i båthavn for tekn. Inst. Og vedlikehold båter og motorer. Oljeutskiller.
- Det skal ikke utarbeides konsekvensutredning for omreguleringen. Vurdering er utarbeidet i plan.
- Tas til etterretning. Det har vært en utstrakt møtevirkosomhet og korrespondanse i planarbeidet
- Det har etter denne uttalelsen vært holdt orienterende møte mellom Fylkesmannen, Lenvik kommune og A3 arkitektkontor AS.
- Tas til orientering. Det settes begrensninger i planen.
- Tas til etterretning
- Tas til etterretning
- Støyfaglig vurdering er utført og dokumentert i notat og støykart. For detaljering må den enkelte byggesak inkludere slik beregning i gul sone.
- Tatt inn i bestemmelser
- Tas til etterretning
- Tas til etterretning. Her er et flott område langs strandlinja som inviterer til aktiv lek og aldersuavhengig møteplass
- Tas til etterretning, og inngår i planbeskrivelse
- Tas til etterretning, og inngår i planbeskrivelse
- Tas til etterretning, avsatt friarealer langs strandlinje

17.02.15	Per Steinar Nordmo Gnr/bnr 60/272	• Aksepterer ikke g/s-veg inne på min eiendom • Erfarer farlig vegkryss mellom fv 86 og fv 861 • Anser eksisterende fotgjengerfelt som farlig	• Tas til etterretning, og inngår i planbestemmelser
10.08.18	Statens vegvesen, Kjell Vang	• Vegløsning er diskutert med konsulent, og det er enighet om prinsippene. • Forutsetter at handbøker følges. • Det vil bli stilt krav om rekkefølge om to bussholdeplasser og fortausløsninger langs fv. • Fylkeskommunen har ingen konkrete planer for bygging av fortau og holdeplasser i området. • Ønsker plan og bestemmelser forelegges svv for gjennomgang før offentlig ettersyn, for å unngå ev. innsigelse.	• Tas til orientering • Tas til orientering. Ulykkesstatistikk er sjekket. • Tas til orientering. Vegvesenet er myndighet. • Tas til etterretning • Tas til etterretning • Tas til etterretning. Rekkefølgebestemmelser formulert i tråd med innspill. • Tas til orientering. Hva betyr dette for ny bebyggelse i planen i praksis? • Dokumenter oversendes samtidig som de sendes til Lenvik kommune
20.08.18	Troms Kraft Nett AS Ref. 18/00572-2	• TKN har anlegg i planområdet. Flere 22 kV høyspentkabler. Lavspent til eks. bebyggelse. • Eks. nettstasjon er sentralt plassert, gunstig i forhold til lastpunkt. • Lite eller ingen restkapasitet. Trenger plass til utvidelse av nettstasjon. • Ønsker kontakt på tidlig tidspunkt for eventuell flytting/tiltak på elanlegget • Utbygger må dekke kostnad for nødv. tiltak • Kart vedlagt	• Tas til orientering. • Tas til etterretning og er ivare tatt i plankart • Tas til etterretning, og plass er avsatt i plankart • Tas til orientering • Tas til orientering • Tas til orientering. Trasé følger primært veger

11 Avsluttende kommentar

Arbeidet med denne planen ble startet i 2011, og har av ulike grunner trukket ut i tid. I 2018 ble det engasjert ny plankonsulent, og ferdigstillelse av planforslag ble fremskyndet av hensyn til kritiske forhold for næringsdrivende i planområdet.

Planen tilrettelegger for et attraktivt område sentralt på Silsand, og det forventes oppstart av flere prosjekter innenfor området raskt etter at planen er vedtatt.

Et usikkerhetsmoment i planleggingen har vært at arbeidet med kommunedelplanen for de bynære områdene ikke er ferdigstilt, og en del vurderinger som ville vært naturlig å gjøre i en slik overordnet plan, har måttet blitt gjort i denne detaljplanen. Dette har en søkt løst gjennom en tett dialog med Lenvik kommune.

Det har ikke vært noen direkte interessekonflikter i planarbeidet, men det har gått med en del tid til å bli enige om løsning og nivå for trafikksikkerhetstiltak i forbindelse med fylkesveger, og rekkefølgebestemmelser for disse.

Vedlegg

ROS-analyse av 23.10.2015

NML-vurdering av 01.08.2018

Vurdering av trafikkstøy av 19.10.2015

Estimat bølgetilstand av 21.10.2015

Vurdering av bunnforhold av 29.08.2014

Notat om vegutforming av 12.11.2015

Vedtak om oppstart planarbeid

Innspill til varsel planstart

Referat fra møter

Kilder

Veg

Håndbok N100 Veg og gateutforming

Håndbok V129 Universell utforming av veg og gater

Håndbok V713 Trafikkberegninger

Universell utforming

T-5/99 Tilgjengelighet for alle

<http://www.universell-utforming.miljo.no/>

Planlegging, kart og databaser

www.planlegging.no

www.ngu.no

<http://gardskart.skogoglandskap.no/>

<http://kart.dsb.no/>

<http://tromsatlas.no/>

<http://www.skrednett.no/>

<http://geo.ngu.no/kart/losmasse/>

<http://www.kulturminnesok.no/>

<http://kilden.skogoglandskap.no/>

<https://a3.kystverket.no/kystinfo>

<https://www.vegvesen.no/vegkart>

Lov og forskrift

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2009-06-19-100>

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1978-06-09-50>

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854>

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-06-26-861>

Plan og bygningsloven

Naturmangfoldloven

Kulturminneloven

Forskrift om konsekvensutredning

Kart- og planforskriften