

PLANBESKRIVELSE

PLANID 1931201803

Detaljreguleringsplan for Nye Seljestad



Seljestad på Finnsnes i Lenvik kommune



Aktør Prosjektering AS, postboks 223, 9305 Finnsnes

DATO: 6.2.2020

Nr	Tekst	Dato	Sign
A	Revisjoner etter møte med kommunens saksbehandler 06.05.2019	09.05.2019	MBSS
B	Nivå parkeringskjeller. Utnyttelsesgrad BBB1		
C	Revisjoner etter høring	07.11.2019	IA
D	Revisjoner etter merknadsbehandling	06.2.2020	IA
E	Vedtatt Senja kommunestyre, sak 28/2020	7.5.2020	

Innhold

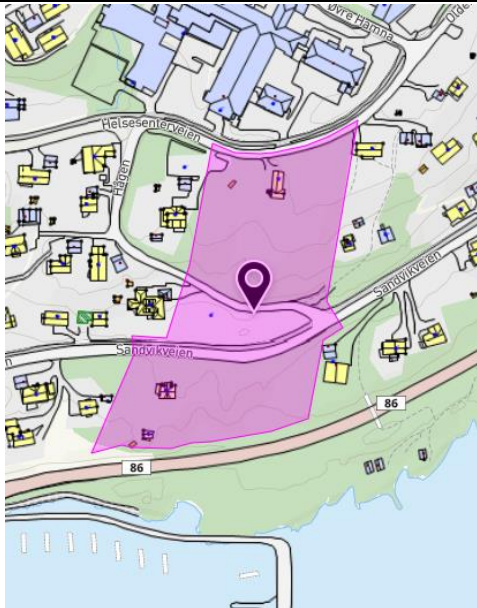
1	Sammendrag	6
2	Bakgrunn	7
2.1	Formål med planarbeidet.....	7
2.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold.....	7
2.2.1	Organisering	7
2.2.2	Eiendommer som inngår i planområdet	7
2.3	Tidligere vedtak i saken	7
2.4	Utbyggingsavtaler.....	8
2.5	Konsekvensutredning.....	8
2.5.1	Plangrunnlag.....	8
2.5.2	Planens innhold	8
2.5.3	Forskrift	8
2.5.4	Vurdering om plan kommer inn under vedlegg I:	9
2.5.5	Vurdering om plan kommer inn under vedlegg II:	9
2.5.6	Konklusjon	9
3	Planprosessen.....	10
3.1	Fremdriftsplan	10
3.2	Planprosessen.....	10
3.3	Medvirkning	10
3.3.1	Varsel om oppstart av planarbeid	10
3.3.2	Samrådsmøter	10
3.3.3	Gjennomgang av plandokumenter.....	11
4	Planstatus og rammebetingelser.....	12
4.1	Fylkesplaner og regionale planer	12
4.2	Kommuneplanens arealdel.....	12
4.3	Tilgrensende planer.....	12
4.4	Gjeldende planer som erstattes helt eller delvis	12
4.5	Sektor- og temaplaner.....	12
4.6	Lov, forskrift og statlige retningslinjer	12
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	13
5.1	Beliggenhet.....	13
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	13
5.3	Stedets karakter	14
5.4	Landskap.....	14
5.4.1	Overordnet på stedet	14

5.4.2	Planområdet	15
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	17
5.6	Naturverdier	18
5.7	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	18
5.8	Landbruk	18
5.9	Trafikkforhold	18
	Vegsystem	18
	Kjøreatkomst	18
	Trafikkmengde	19
	Ulykkessituasjon	19
	Trafikksikkerhet for myke trafikanter	19
	Kollektivtilbud	19
5.10	Barns interesser	19
5.11	Sosial infrastruktur	20
	Helse	20
	Skole og barnehage	20
	Kultur	20
5.12	Universell utforming	20
5.13	Teknisk infrastruktur	21
	Vann, avløp og overvann (VAO)	21
	Elkraft og transformatorer	22
	Fjernvarme	23
5.14	Grunnforhold	24
5.15	Støyforhold	25
5.16	Luftforurensing	25
5.17	Risiko og sårbarhet	26
6	Beskrivelse av planens innhold	27
6.1	Planlagt arealbruk	27
6.1.1	Arealformål i henhold til plan- og bygningsloven §12-5:	27
6.1.2	Hensynssoner i henhold til plan og bygningsloven §12-6:	28
6.1.3	Særlige hensyn til landskap, grønnstruktur, bevaring av natur- eller kulturmiljø	28
6.1.4	Bestemmelsesområder	28
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	30
6.2.3	Grønnstruktur jf. §12-5 nr. 3	31
6.2.4	Hensynssoner	31

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming.....	31
6.3.1 Bebyggelsens høyde	31
6.3.2 Grad av utnytting.....	31
6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling	31
6.4 Boligmiljø/ bokvalitet	32
6.4.1 Uteareal, tursti, møteplasser og lekeplasser.....	32
6.4.2 Boligstruktur.....	32
6.4.3 Tilgjengelighet	32
6.4.4 Skolevei.....	32
6.4.5 Sentrums kvaliteter	33
6.4.6 Støyforhold.....	33
6.5 Parkering	36
6.6 Tilknytning til infrastruktur.....	36
6.7 Trafikkløsning	36
6.7.1 Oversikt valg	36
6.7.2 Beregning av turproduksjon i planområdet:	36
6.7.3 Kjøreatkomst	37
6.7.4 Utforming av veger.....	39
6.7.5 Krav til samtidig opparbeidelse	40
6.7.6 Tilgjengelighet for gående og syklende.....	40
6.7.7 Felles atkomstveger, eiendomsforhold.....	40
6.8 Planlagte offentlige anlegg.....	40
6.9 Miljøoppfølging	40
6.10 Universell utforming.....	40
6.11 Uteoppholdsareal.....	40
6.12 Landbruksfaglige vurderinger.....	40
6.13 Kollektivtilbud.....	40
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.....	42
6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	42
6.19 Rekkefølgebestemmelser	42
7 Konsekvensutredning.....	42
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	43
8.1 Overordnede planer	43
8.2 Landskap.....	44

8.3 Stedets karakter	44
8.4 Byform og estetikk.....	44
8.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	45
8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	45
8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	45
8.8 Uteområder	45
8.9 Støy og luftkvalitet	46
8.10 Trafikkforhold	46
8.11 Barns og unges interesser	46
8.12 Sosial infrastruktur	47
8.13 Universell utforming og tilgjengelighet.....	47
8.14 Energibehov – energiforbruk	48
8.15 ROS	48
8.16 Jordressurser/landbruk	49
8.17 Teknisk infrastruktur	49
8.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	49
8.19 Konsekvenser for næringsinteresser.....	49
8.20 Interessesmotsetninger	49
8.21 Supplerende redegjørelse vedrørende hensynssone kultur og siktakse	49
8.22 Redegjørelse for klimamål.....	52
9 Innkomne innspill	53
10 Høringsuttalelser og merknadsbehandling	61
11 Avsluttende kommentar	69
Vedlegg.....	69
Kilder	70

1 Sammenheng

Plan nummer	1931201803
Plan navn	Nye Seljestad
Forslagsstiller	Consept Eiendom AS
Plankonsulent	Aktør Prosjektering AS
Planmyndighet	Lenvik kommune/Senja kommune
Saksbehandler	Geir Fredriksen
Planens hensikt	Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i tråd med prinsipper i områdeplan 341 Sentrumsplan Finnsnes.
Planavgrensning	Reguleringsplanområdet ligger sentralt på Finnsnes. Planområdets areal er 19,9 dekar. Plangrense er plassert primært i eiendomsgrenser. 
Organisering	Privat planforslag
Fremdriftsplan	Planforslag leveres mars 2019 1. gangs behandling i planutvalg april/mai 2019 Vedtak plan i kommunestyret mai 2020
Grunnlag	Plan og bygningsloven, LOV-2008-06-27-71 Sist endret, LOV-2018-04-20-12

2 Bakgrunn

2.1 Formål med planarbeidet

Det ønskes å utarbeide privat forslag til detaljregulering med utgangspunkt i gjeldende områdeplan 341 – Sentrumsplan Finnsnes.

Planinitiativet omfatter et areal på ca. 20 daa totalt. Foreløpige vurderinger er at det ønskes etablert inntil 88 boenheter fordelt på to delområder. Bebyggelsen blir variert, med konsentrert småhusbebyggelse i nordre del av planområdet og blokkbebyggelse på sørsiden av Sandvikveien.

Noe av kulturlandskapet som forteller noe om historien til Seljestad-eiendommen ønskes bevart som et element som tilfører området kvalitet. Dette gjelder en del av grønnstruktur og gårdsvei med steinmur og allé. Det er også planlagt en omforent plassering av areal avsatt til grønnstruktur og adkomstveger i forhold til gjeldende områdeplan.

Forslagsstiller eier gnr 45 bnr 3 og 83. Disse eiendommene ligger sentralt på Finnsnes, og tilrettelegges for bebyggelse til boligformål. Eiendommen 45/3 består av flere parseller, som ikke er sammenhengende.

Parsell som ligger mellom Sandvikveien og Hågen utnyttes til småhusbebyggelse på fradelte enkelttomter, for eksempel tomanns- og firemannsboliger og eneboliger, eventuelt med utleieenhet.

Parsell mellom Sandvikveien og Storgata (fylkesveg 86) er pålagt reguleringsplankrav. Parsellen utnyttes til blokkbebyggelse. Her tenkes eventuelt en felles sammenhengende parkeringskjeller, og boligbygninger i flere etasjer oppå denne. Det plassering av areal avsatt til grønnstruktur er omforent i forhold til gjeldende plan.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

2.2.1 Organisering

Rolle	Organisasjon og saksbehandler	Kontaktinformasjon
Forslagsstiller 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 Geir Fredriksen	Postboks 602, 9306 Finnsnes geir.fredriksen@lenvik.kommune.no

2.2.2 Eiendommer som inngår i planområdet

Eiendom	Hjemmelshaver (fester, kontaktinstans mv)
45/3	Consept Eiendom AS
45/12	Lenvik kommune
45/83	Consept Eiendom AS
45/239	Lenvik kommune
45/317	Lenvik kommune
45/429	Sylvia Claudia Friedrich

2.3 Tidligere vedtak i saken

Nr	Dato	Innhold
63/18	31.05.2018	1. Planutvalg stiller seg positiv til planinitiativ

		2. Sentrumsplanen legges til grunn for detaljreguleringskart og bestemmelser. Siktlinje søkes ivarettatt i plan. Plan skal være endelig vedtatt før søknad om tiltak kan behandles. 3. Planutvalg fastslår at planen ikke krever konsekvensutredning jf forskrift. 4. Forslagsstiller kan varsle planstart når administrativt oppstartsmøte er gjennomført.
--	--	---

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

2.5.1 Plangrunnlag

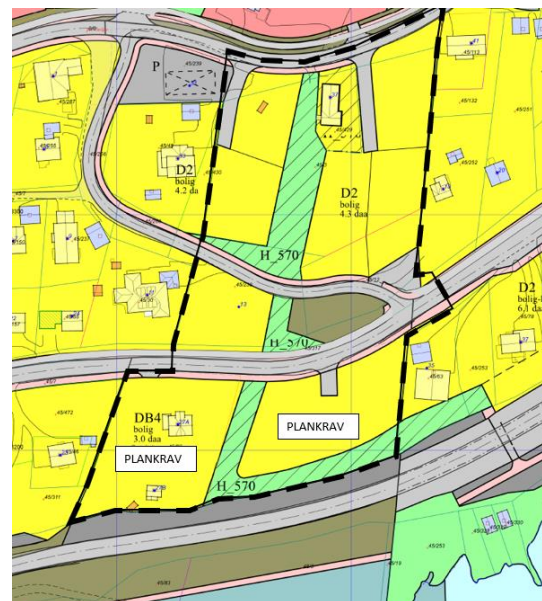
Områdeplan 341 Sentrumsplan Finnsnes gjeldende fra 9.10.2015 legges til grunn for planarbeidet.

Detaljreguleringsplanen samsvarer i prinsipp med overordnet plan.

Det ble gjennomført konsekvensutredning i forbindelse med plan 341, reguleringssone D (planbeskrivelse side 115 – 118). Konklusjon for område D, konsentrert småhusbebyggelse, er at det samlet sett er små konsekvenser av gjeldende plan.

Det er avsatt et belte med grønnstruktur med hensynssone bevaring midt gjennom planområdet.

Dette grøntområdet er justert i detaljreguleringsplan. Gårdsallé med steinoppmuring i øvre felt beholdes, mens nedre del av grøntområde legges som åpen siktlinje mot havet. Grøntstrukturen tas igjen mot øst.



2.5.2 Planens innhold

Hele planområdet har et areal på cirka 20 daa.

Planens innhold er boligområder, veier, fortau og grønnstruktur.

Det er satt rammer for type boligbebyggelse i kart og bestemmelser. Konsentrert småhusbebyggelse i område mellom Helsesenterveien og Hågen, maksimalt 30 boenheter, mellom Hågen og Sandvikveien maksimalt 8 boenheter. Blokkbebyggelse mellom Sandvikveien og fylkesveg 86 med maksimalt 50 boenheter.

2.5.3 Forskrift

Gjeldende forskrift om konsekvensutredning er FOR-2017-06-21-854, ikrafttredelse 01.07.2017. Aktuelle bestemmelser i vurdering om planen skal konsekvensutredes er §6.b) og §8.a) og b)

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

- a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II
- b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

2.5.4 Vurdering om plan kommer inn under vedlegg I:

25) Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Detaljregulering vil foreslå noen justeringer i forhold til gjeldende overordnet plan.

Justeringene vil ikke være av et slikt omfang at det er formålstjenlig med konsekvensutredning.

2.5.5 Vurdering om plan kommer inn under vedlegg II:

Ingen aktuelle tema for denne planen.

2.5.6 Konklusjon

Plankonsulent konkluderer med at vesentlige tema i planarbeidet vil bli belyst i tilstrekkelig grad gjennom ROS-analyse, NML-vurdering, beregning av trafikkmengde og konkrete vurderinger i prosjektet. Det er ikke nødvendig med en særskilt konsekvensutredning for denne planen.

Konklusjon etter vurdering:

Det kreves ikke konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredning av 01.07.2017 §§6 og 8

3 Planprosessen

3.1 Fremdriftsplan

Aktivitet	Startdato	Sluttdato/ Vedtak	Ansvar
Initiering av planarbeid	21.03.2018	31.05.2018	FS
Reguleringsspørsmål behandlet		31.05.2018	UMF
Oppstartmøte (administrativt)		19.06.2018	
Varsling om planstart og høring	21.06.2018	15.08.2018	FS
Frist for innspill til planoppstart		15.08.2018	FS
Utarbeidelse av komplett planforslag	15.08.2018	Mars 2019	FS
1. gangs behandling av planforslag		Mai 2019	UMF
Høring/off. ettersyn planforslag	Februar 2019	Juni 2019	
2. gangs behandling av planforslag (merknad og sluttbehandling)		November 2019	UMF
Vedtak av reguleringsplan		Desember 2019	KS

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

3.2 Planprosessen

Arbeidet med planen startet med utarbeidelse av planinitiativ, som ble levert til Lenvik kommune i mars 2018. Planspørsmålet ble behandlet i planutvalget 31.05.2018 med positivt utfall, og oppstartmøte ble avholdt 19.06.2018.

Da fagleder for plan og byggesak er grunneier av 45/429, som inngår i planområdet, blir hele plangruppen å betrakte som inhabil. Det er derfor teknisk sjef Geir Fredriksen som er saksbehandler for denne detaljreguleringsplanen.

3.3 Medvirkning

3.3.1 Varsel om oppstart av planarbeid

Planstart og høring av planprogram ble annonsert i Folkebladet 26.06.2018.

Varselbrev til grunneiere i planområdet, tilgrensende naboer og høringsinstanser i henhold til liste mottatt fra Lenvik kommune ble sendt ut 21.06.2018.

Frist for innspill utløp 15.08.2018, men innspill som er kommet senere enn dette er også hensyntatt i planarbeidet.

3.3.2 Samrådsmøter

Det har vært nærmere dialog med flere parter i utarbeidelsesprosessen.

Lenvik kommune som grunneier av 45/239 har i eposter gitt tilbakemelding om at eiendommen ønskes avsatt til boligformål. (Selvsagt utenom nødvendig veiareal)

Lenvik kommune ved fagleder vei/vann/avløp har hatt arbeidsmøte med plankonsulent, og der angitt nødvendige påkoblingspunkter og omlegging av traséer for vann, avløp og overvann. Det ble også opplyst om trasé for fjernvarmeledning og plassering av brannkummer.

Troms kraft nord har gjennom telefonsamtaler og eposter gitt nærmere opplysninger om eksisterende elkraftnett og nødvendig ny transformator og påkoblingspunkt.

3.3.3 Gjennomgang av plandokumenter

Det ble avholdt et møte med Lenvik kommune som planmyndighet for gjennomgang av plandokumenter den 18.01.2019, referat ført av Lenvik kommune.

Det ble avholdt et møte med Lenvik kommunes saksbehandler for gjennomgang av planforslag innsendt 25.03.2019, den 06.05.2019. Plankonsulent fikk informasjon om justeringer som må gjøres før saken kan tas opp til behandling i planutvalget.

Plandokumentene er redigert i forbindelse med høring og merknadsbehandling.

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 klima og energistrategi for Troms 2015-2025
- Regional transportplan for Troms 2018-2029

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

Planområdet ligger i sin helhet innenfor gjeldende områdeplan 341 Sentrumsplan Finnsnes.

4.4 Gjeldende planer som erstattes helt eller delvis

Gjeldende planer pr i dag er områdeplan 341 Sentrumsplan Finnsnes. Ved vedtak av detaljregulering for «Nye Seljestad» vil denne gjelde foran plan 341 innenfor planområdet.

4.5 Sektor- og temaplaner

Lenvik kommune har ingen gjeldende sektor- og temaplaner som er aktuelle for denne planen.

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 klimamål av 16.6.2017

Sentrale forskrifter:

- Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan og bygningsloven
- Kart og planforskriften

Statlige planretningslinjer:

- Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Klima- og energiplanlegging i kommunene
- Barn og unges interesser i planleggingen

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

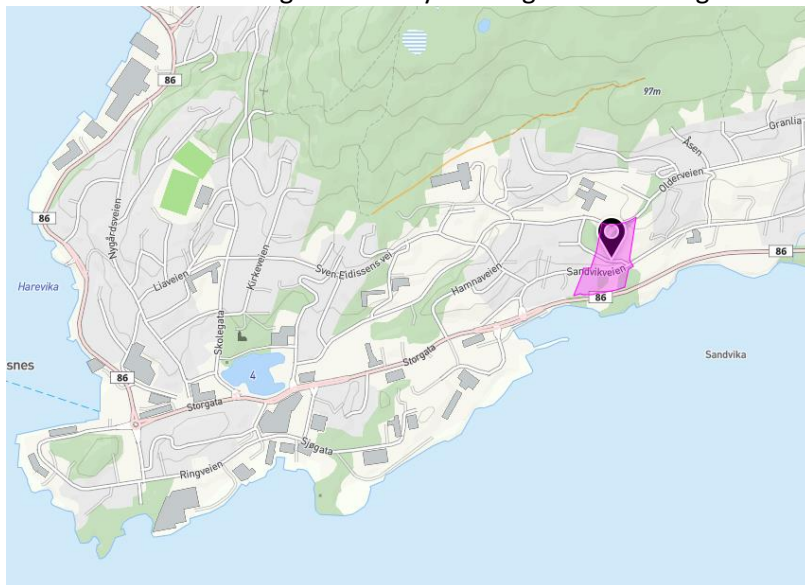
5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt på Finnsnes med kort avstand til alle funksjoner i Finnsnes sentrum. Den sentrumsnære beliggenheten gjør området attraktivt som boligområde i byutviklingssammenheng.

Noen avstander i luftlinje, målt fra midt i planområdet:

Til sted	Ca. m
Barnehage	400
Barneskole	450
Ungdomsskole	550
Helsesenter	150
Rådhus	900
Dagligvare	430
Kjøpesenter	930
Finnsnesvannet	950
Utmark - skogsvei	370
Fjære/strandsone	150

*Finnsnes sentrum, kartutsnitt
(kommunekart.com)*

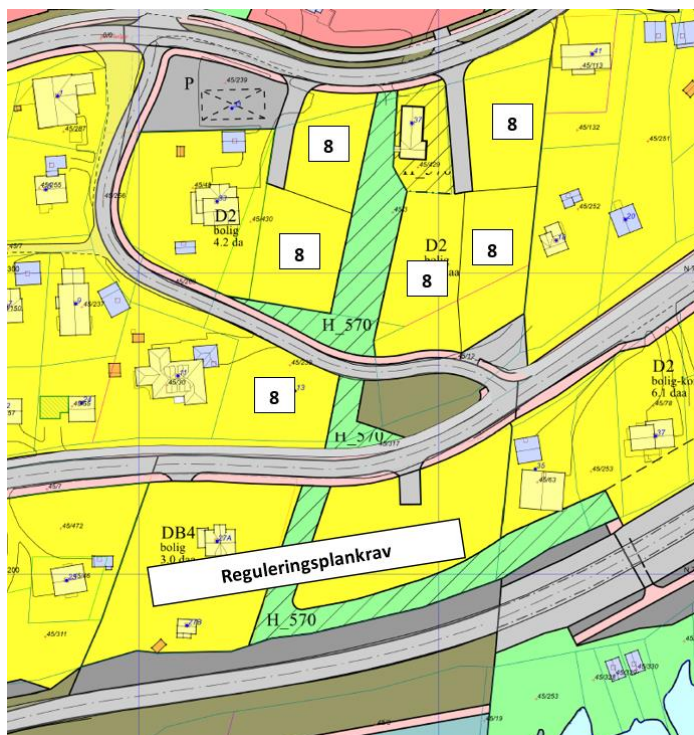


5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er regulert gjennom sentrumsplanen, men er i svært liten grad utbygd per i dag.

På eiendommen 45/429 står et bevaringsverdig bolighus, status er uendret i detaljreguleringsplanen. På eiendommen 45/83 står det to gamle bolighus, som er i dårlig forfatning og skal rives. Det største huset ble for en del år siden rammet av brann, og er totalskadet av brann og vann.

Gjeldende sentrumsplan gir rom for bebyggelse med et maksimalt antall boenheter på om lag 56 boenheter nord for Sandvikveien, og ikke fastsatt begrensning på sørsiden (reguleringsplankrav):



5.3 Stedets karakter

Finnsnes er en nordnorsk liten kystby, som ligger på et nes ut i Gisundet. Bebyggelsen strekker seg ut fra dette neset langs strandlinja mot nord og øst. Finnsnes er kommunesenter for nåværende Lenvik kommune, og Senja kommune fra 1.1.2020. Boligområdene er preget av mye småhusbebyggelse, med veier og gateløp i en organisk utforming ut fra landskapsforhold.

I sentrum er det et rikt handelsliv, offentlige tjenester, skoler og barnehager i tillegg til boligbebyggelse. I de senere år har Finnsnes utviklet seg til å bli mer bymessig med blant annet høyhus på 8 etasjer sentralt på Lundneset.

Fylkesveg 86 går gjennom sentrum, nær strandlinja men noen steder er det bebyggelse mellom strandlinja og veien. Hoveddelen av bebyggelse ligger ovenfor denne ferdselsåren, som er forbindelsen fra fastlandet over til Senja via Gisundbrua.

Kystkulturen preger Finnsnes, med havneområde for Hurtigrute, hurtigbåt, fiskebåter, lastebåter mv. i Harrevika, og flere småbåthavner. Olderhamna småbåt- og fiskerihavn ligger like nedenfor det aktuelle planområdet.

5.4 Landskap

5.4.1 Overordnet på stedet

Planområdet ligger i en sørvendt helling. Terreng nord for bebyggelsen stiger opp mot Høgda, Helvetesbergan, Sandvikliene og helt opp til Vardfjellet med høyde 453 moh.

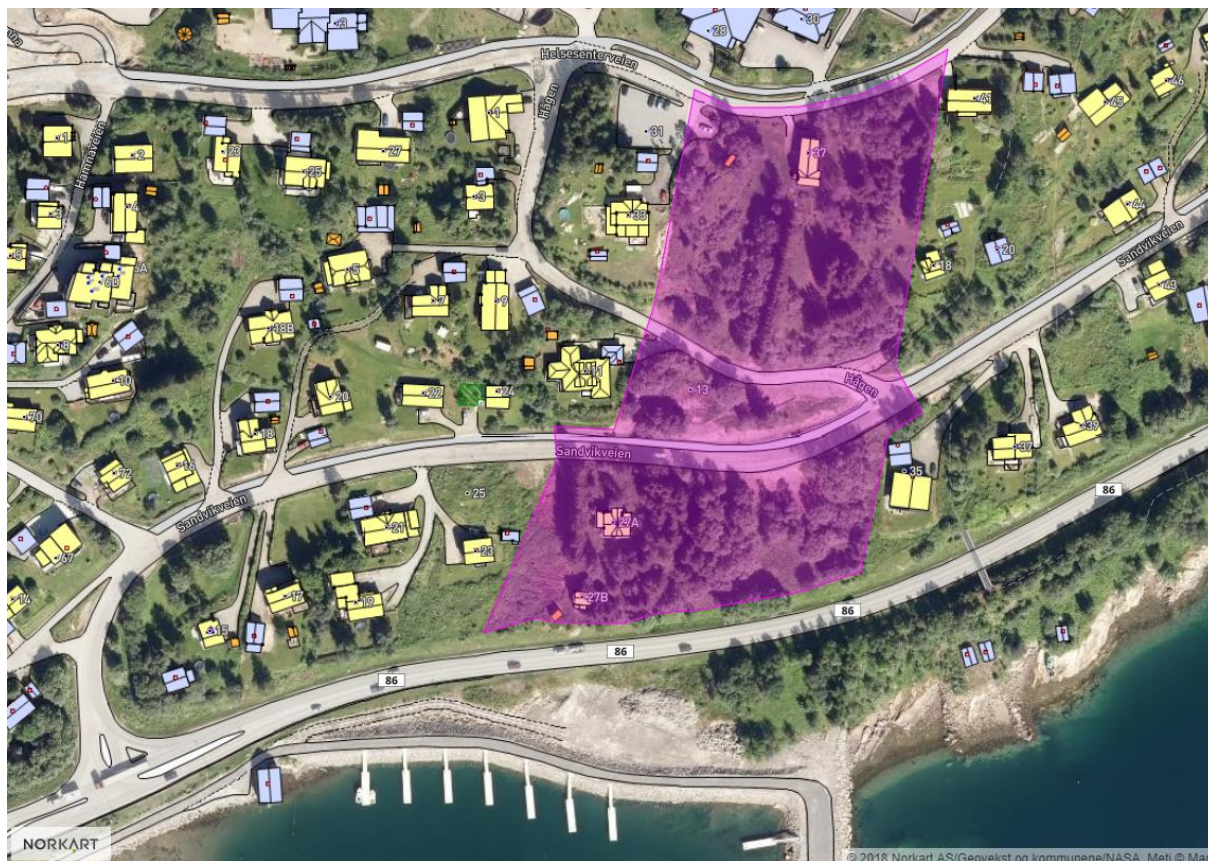
Gisundet er et sentralt landskapselement for hele Finnsnes-området. Fra planområdet mot sør har man utsikt utover Finnfjorden, over til Senja med Klauva og Vågen.

De naturgitte forholdene gir gode muligheter for rekreasjon i nærområdet for stedets innbyggere, med lett adkomst fra boligfeltene og skoler rett ut i marka.



Kartutsnitt fra www.norgeskart.no

5.4.2 Planområdet



Planområdet – ortofoto (www.kommunekart.com)

- Topografi og landskap

Planområdet ligger sørvendt, i høyde fra 7 moh til 38 moh. Hellingsgraden varierer innenfor planområdet, som også avskjæres av eksisterende kommunale adkomstveier.

Deler av området er dekket av storvokst gran, som i tillegg til å være et fremmedelement i dette området, også stjeler mye lys og utsyn. Det er også en del lauvskog og kratt innenfor planområdet.

Grunnforhold er mye fjell i dagen.

- Solforhold

Området har gode solforhold med sin sørlige - sørvestlige orientering.

- Lokalklima

Typisk nordnorsk kystklima med fremherskende vindretning fra nord og vest. Området er mest eksponert for vindretninger fra sørøst, sør og sørvest. 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 og utsikt utover Olderhamna representerer en verdi for området. Innenfor planområdet er det rester av en gammel gårdsvei og allé og et bolighus som representerer verdier av estetisk og kulturell art.



5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Helt nord i planområdet ligger det gamle bevaringsverdige Seljestadhuset, og en kan se rester av en gårdsvei og allé nedover mot Hågen fra dette huset. Dette er elementer som er verdt å ta vare på for å vise en del av Finnsnes' historiske bebyggelse.



Gårdsveien med allé eksisterer enda, og er synlig i området. I en viss utstrekning er steinmuren i rimelig grei forfatning. Alléen består av seljer og bjørk på vestsiden, og grantrær på østsiden. Alt av trær er en del forvokst, og tar mye lys og utsikt fra området rundt. Noen trær ser også ut til å være i dårlig forfatning.



5.6 Naturverdier

Det er mye grønn vegetasjon innenfor planområdet, men det er ikke drevet skjøtsel av denne på lang tid, og skogen fremstår som betydelig overvokst. Ellers er det ikke funnet noen arter i flora og fauna som har spesiell verdi. Noe grønnstruktur bør bevares ved utbygging og fortetting i området.



5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Innenfor området fremstår vegetasjon som upleid og forvokst, med unntak av boligeiendom 45/429, der det gamle Seljestad-huset står.

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

Like øst for planområdet ligger ei fotgjengerbru for å komme seg trygt over fylkesvegen til strandsonen.

5.8 Landbruk

Planområdet berører ikke landbruksområde eller dyrkbar mark.

5.9 Trafikkforhold

Vegsystem

Området ligger med avgrensing i fylkesveg 86 i sør og Helsesenterveien i Nord. Hågen og Sandvikveien skjærer gjennom planområdet og skiller områdene for konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Kjøreatkomst

Adkomst til boligbebyggelse i planområdet vil være fra kommunal vei Helsesenterveien og Sandvikveien.

Trafikkmengde

Trafikkmengde på fv. 86 er ÅDT 8350 i 2017 (kilde vegvesent.no pr 03.01.2019).

Støykartlegging datert 09.09.16, utarbeidet av Rambøll for Lenvik kommune angir trafikkmengde ÅDT 1500 i 2015 på Sandvikveien.

Det finnes ikke tilgjengelig data for trafikkmengde på Helsesenterveien.

Ulykkessituasjon

Det er registrert to utforkjøringer på Sandvikveien innenfor planområdet, begge ved snø/islagt vei. I kryss Sandvikveien / fv 86 er det registrert 5 ulykker av ulik alvorlighetsgrad i perioden 1989-1999.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er bygget fortau langs hele Sandvikveien, på nordsiden. På nordsiden av Helsesenterveien er det etablert gang- og sykkelvei.

Kollektivtilbud

Nærmeste tilrettelagte stoppested for buss er på begge sider av Sandvikveien, cirka 60 m øst for planområdet.



5.10 Barns interesser

Det er i dag (før utbygging) ingen tilrettelagte anlegg som representerer barns interesser innenfor planområdet. Skolen, som ligger i underkant av 400 m fra planområdet har lekeplass, balløkke, sykkelgård m.v. Det er også et tilrettelagt aktivitetsområde i marka ovenfor skolen – «hundremeterskogen».

Området i seg selv er ikke tilrettelagt, men skog og mark i seg selv kan være et positivt og viktig element for barns aktivitet.

5.11 Sosial infrastruktur

Helse

Planområdet er tett opptil sentrale funksjoner som Distriktshelsesenter, omsorgssenter og sykehjem som ligger på nordsiden av Helsesenterveien.

Skole og barnehage

Skoleområde med barnehage, barneskole og ungdomsskole ligger 400-500 m fra planområdet.

Det er altså kort gangavstand til Nye Blomli barnehage, Finnsnes barneskole og Finnsnes ungdomsskole. I tilknytning til ungdomsskolen er det også svømmehall.

Kultur

Finnsnes kulturhus, rådhus og kirke ligger cirka 900 m fra planområdet.



5.12 Universell utforming

Terrenget er stedvis nokså bratt innenfor planområdet, noe som kan vanskeliggjøre universell utforming. Fortau langs Sandvikveien og gang/sykkelvei langs Helsesenterveien er tilgjengelig for rullestolbrukere. Busstopp langs Sandvikveien er universelt utformet. For øvrig er det per i dag ikke universell utforming innenfor planområdet.

5.13 Teknisk infrastruktur

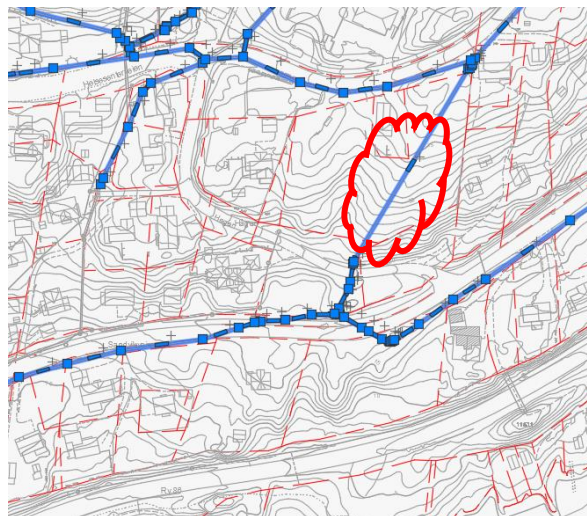
Vann, avløp og overvann (VAO)

Eksisterende forhold

Det er kommunalt anlegg for vann og avløp på Finnsnes, og all ny bebyggelse skal tilknyttes dette.

Oversiktskart eksisterende vannledninger:

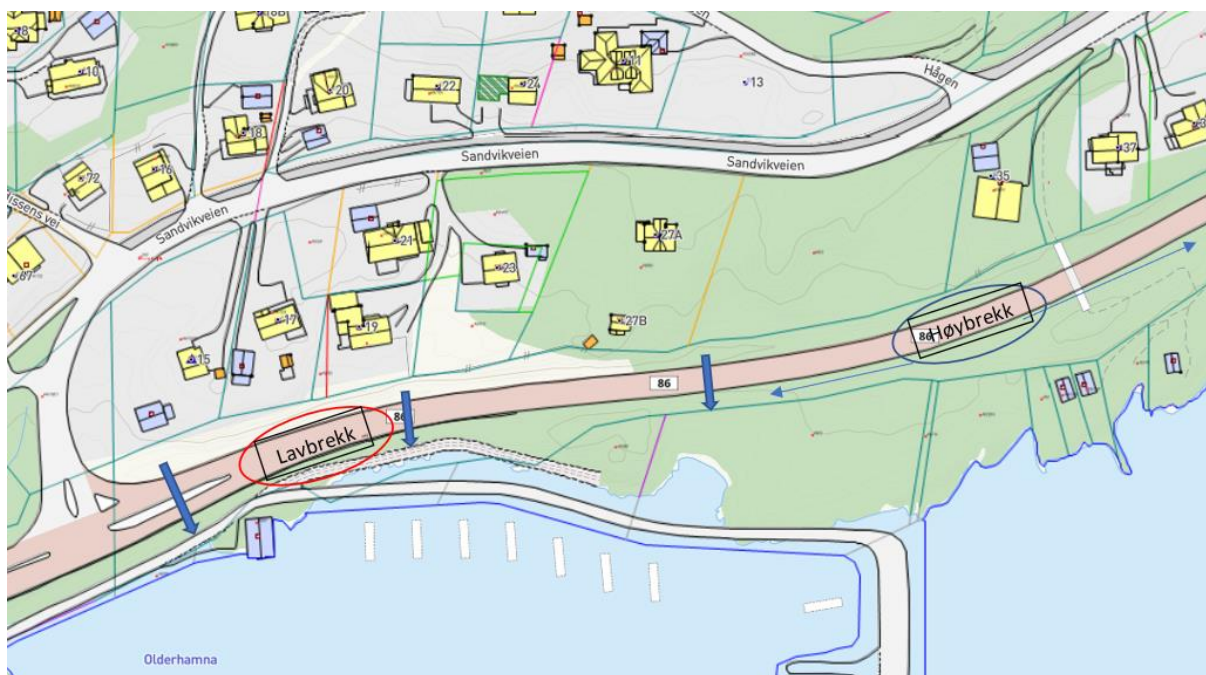
Det ligger en vannledning tvers over planområdet. Denne må eventuelt legges om, dersom det ikke er mulig å planlegge ny bebyggelse slik at den ikke berøres.



Oversiktskart eksisterende avløpsledninger:



Oversiktskart registrerte kulverter gjennom fv 86 (cirka plassering):



Elkraft og transformatorer

Eksisterende forhold

Energinetts elkraft eies av Troms Kraft Nett AS (TKN). Kart og opplysninger nedenfor er mottatt den 14.11.2018.

Det er forholdsvis lite nett i det aktuelle området som må hensyntas i forhold til utbygging slik det ser ut i dag. Forklaring: Blått (striplet) er Høyspenningskabler, Grønn (striplet) er lavspenning jordkabel og Grønn (heltrukket) er luftstrek.



Kapasitet og behov for nytt elkraftanlegg

TKN har i dag 2 nettstasjoner i området som kan ivareta forsyning til den øvre del av feltet (mellom Helsesenterveien og Sandvikveien), med småhusbebyggelse. Effektbehov er stipulert til ca 200-300 kW (16-20 boenheter).

Den nedre delen av feltet (mellom Sandvikveien og innfartsveien fv 86) må sannsynligvis ha forsyning fra en ny nettstasjon som må plasseres i den nedre delen av feltet.

Skjøtepunkt for kabler er angitt i området kryss Hågen/ Sandvikveien. (Rød ring på kartutsnitt)

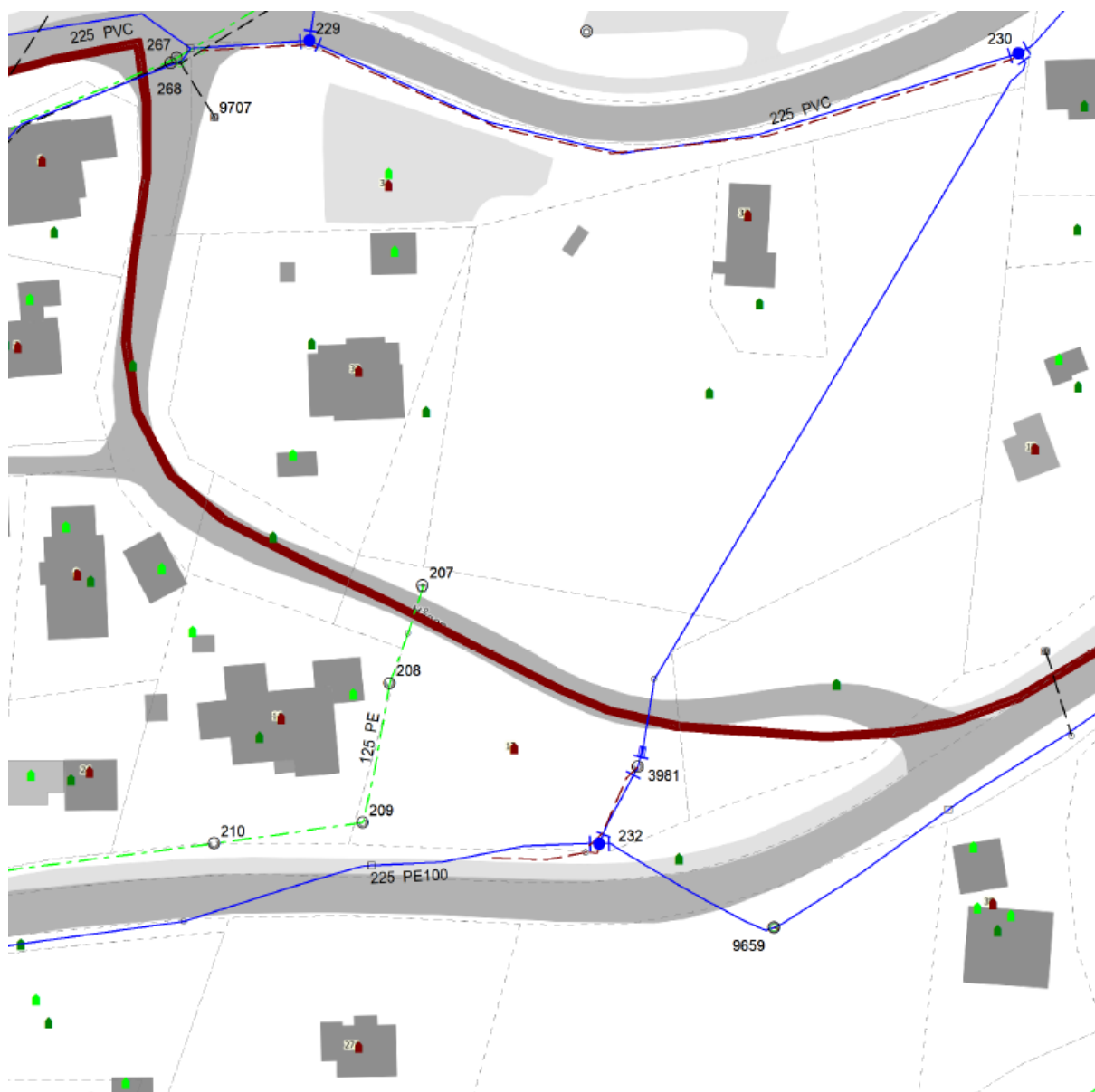
Dersom det reguleres frittstående nettstasjon, må det hensyntas at det skal være min 5m til nærmeste brennbare overflate. Dersom det skal bygges Nettstasjon i bygg må den være i henhold til REN blad 6002 og 6017, en slik løsning må også prosjekteres med hensyn til Elektromagnetiske felt.

Videre må det også tas inn at det ønskes en trase, med min 2 m bredde som skal være for høyspenningskabler og røranlegg for dette. Det gjelder både nye og eksisterende høyspenningskabler. Kabeltraséer kan følge trasé for annen teknisk infrastruktur.

Fjernvarme

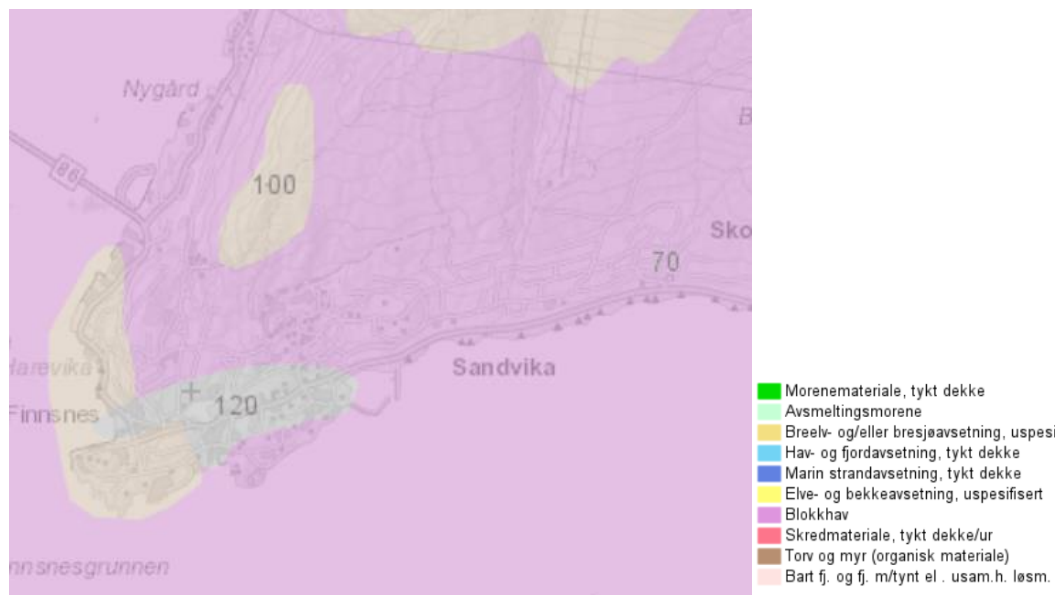
Arealet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg (Finnsnes fjernvarme).

Trasé for fjernvarme ligger gunstig plassert midt gjennom planområdet, langs Hågen. (Rød linje)



5.14 Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense. Løsmassekartene til NVE (se utklipp) viser at området består av blokkhav og fjell, med stedvis tynt dekke. Det er derfor liten fare for kvikkleire i området.



Dette bekreftes av observasjon i området, som viser gode grunnforhold, med en del fjell i dagen (se bilde). Det er ikke rasfare i området.

Det antas å være tilstrekkelig dokumentert at det er stabile og uproblematisk grunnforhold innenfor planområdet. Nærmere dokumentasjon og prøvegraving kan foretas i forbindelse med den enkelte søknad om tillatelse til tiltak.

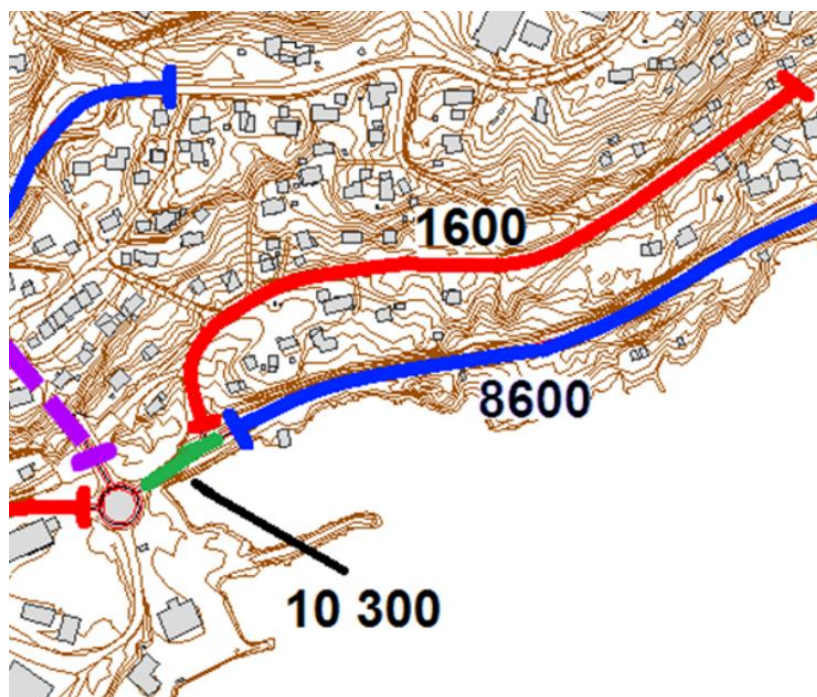


Det finnes ikke dokumentasjon i forhold til radonforekomster i området. Dette må enten dokumenteres, eller fremtidige bygg må sikres slik at de er radonsikre.

5.15 Støyforhold

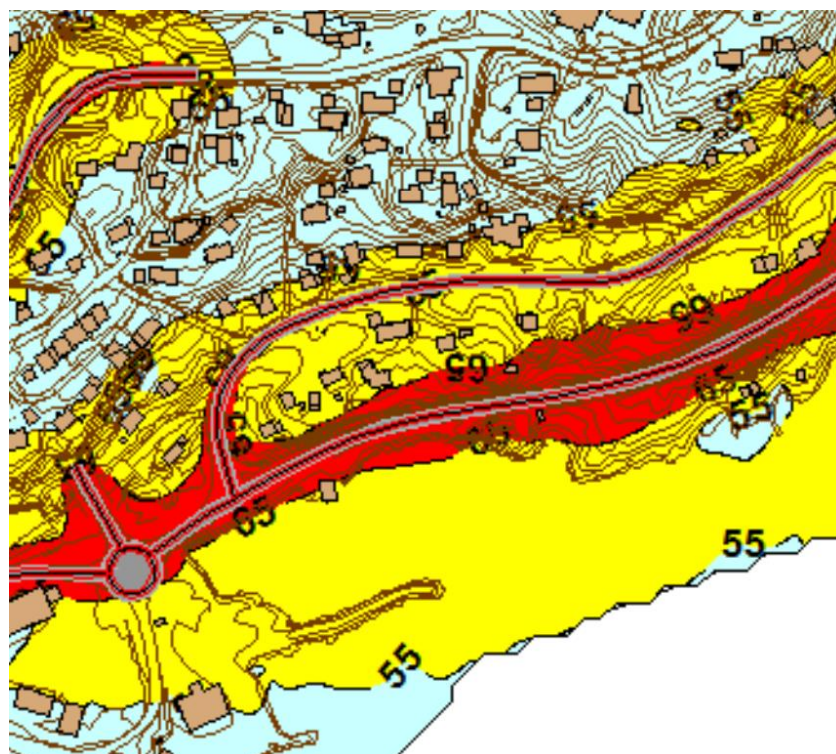
Det er ingen virksomheter på stedet som medfører støy av betydning for utnyttelse av området.

Innfartsveien til Finnsnes ligger inntil planområdets sørlige grense, og vil være den viktigste støykilden til planområdet. I vurdering av trafikkstøy, henviser vi her til støysonekart som tilhører plan 341 «Sentrumsplan Finnsnes» og til egne utførte støyvurderinger beskrevet i kap. 6.4.6. Utsnitt er fra vedlegg 2 til sentrumsplanen (vedtatt plandokument).



Trafikkmengde (ÅDT)
prognose 2032:

Støysonekart for trafikkmengde (ÅDT) prognose 2032:



Viktige beregningsparametere:

Beregningsmetode: Nordisk
beregningsmetode for støy fra vegtrafikk
Enhet: Lden (iht T-1442 (2012))
Trafikktall: Se rapport
Oppløsning: Gridstørrelse 10 meter
Antall refleksjoner: 1
Beregningshøyde: 4 meter

Støynivå L_{den} dB(A)

>	65
>	55
<=	55

Tegn og symboler

	Bygning
	Høydekote
	Veiakse
	Emisjonslinje
	Veioverflate

5.16 Luftforurensing

Det finnes ikke målinger eller modelleringer av luftkvalitet knyttet til planområdet. Planområdet ligger ved vei som har >8000 ÅDT pr år og dette er trolig den viktigste kilden til luftforurensing i området. Vedfyring og smelteverket i Finnfjorden kan være en annen kilde til luftforurensning. Bedriften produserer ferrosilisium og har utslipp til både luft og vann.

Veitrafikk er den viktigste kilden til lokal luftforurensning i Norge. Veitrafikk bidrar til luftforurensning både gjennom eksosutslipp og slitasjepartikler. Eksos fra kjøretøy med forbrenningsmotor kan bestå av blant annet små svevestøvpartikler og nitrogendioksid (NO₂). En annen viktig kilde til lokal luftforurensning er slitasjepartikler fra vei, bildekk og bremses (veistøv). Alle typer kjøretøy bidrar til slitasjepartikler, men det dannes langt mer veistøv når kjøretøy bruker piggdekk. Svevestøv fra veitrafikk kan virvles opp igjen om det ikke skylles bort av nedbør eller fjernes ved renhold.

Trafikk på hovedveg med ÅDT 8600 vil være cirka 6 m lavere enn terrengplan for nærmeste bygning. Den nederste etasjen i blokkbebyggelse planlegges til parkering, og boligetasjer vil komme i et nivå omkring 3 m over dette. Det vil si 9 m over hovedveien, og i en avstand på minst 25 m fra senterlinje.

Klimatiske forhold på stedet er preget av åpen, kystnær plassering og dermed sjelden stillestående luft. Det er derfor liten fare for opphoping av luftforurensning, men støvproblem fra trafikken kan bli et problem særlig vinterstid. Det bør derfor etableres en barriere i som kan begrense støvplagen.

5.17 Risiko og sårbarhet

Det er utført en ROS-analyse, datert 19.11.2108. Rapport er vedlagt plandokumenter.

Analysen er utført med basis i mal fra Lenvik kommune.

Kartlagt risiko i planområdet:

Konsekvens: Sannsynlighet	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig	19,20,33,38	14,29		
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig		6,7,8,15,44	46	
1. Lite sannsynlig	1,2	50	45	

Tabell 3 Oppsummering

Det er høy sannsynlighet for at følgende forhold berøres, men ubetydelige konsekvenser:

- 19 Kraftforsyning
- 20 Vannforsyning
- 33 Høyspentlinje
- 38 Støy og støv fra trafikk forårsaket av planen

Det er høy sannsynlighet for at følgende forhold berøres, og mindre alvorlige konsekvenser:

- 14 Kulturminne/-miljø
- 29 Støy og støv fra trafikk

Det er mindre sannsynlig at følgende forhold berøres, men kan ha alvorlige konsekvenser:

- 46 Ulykke ved anleggsarbeid

6 Beskrivelse av planens innhold

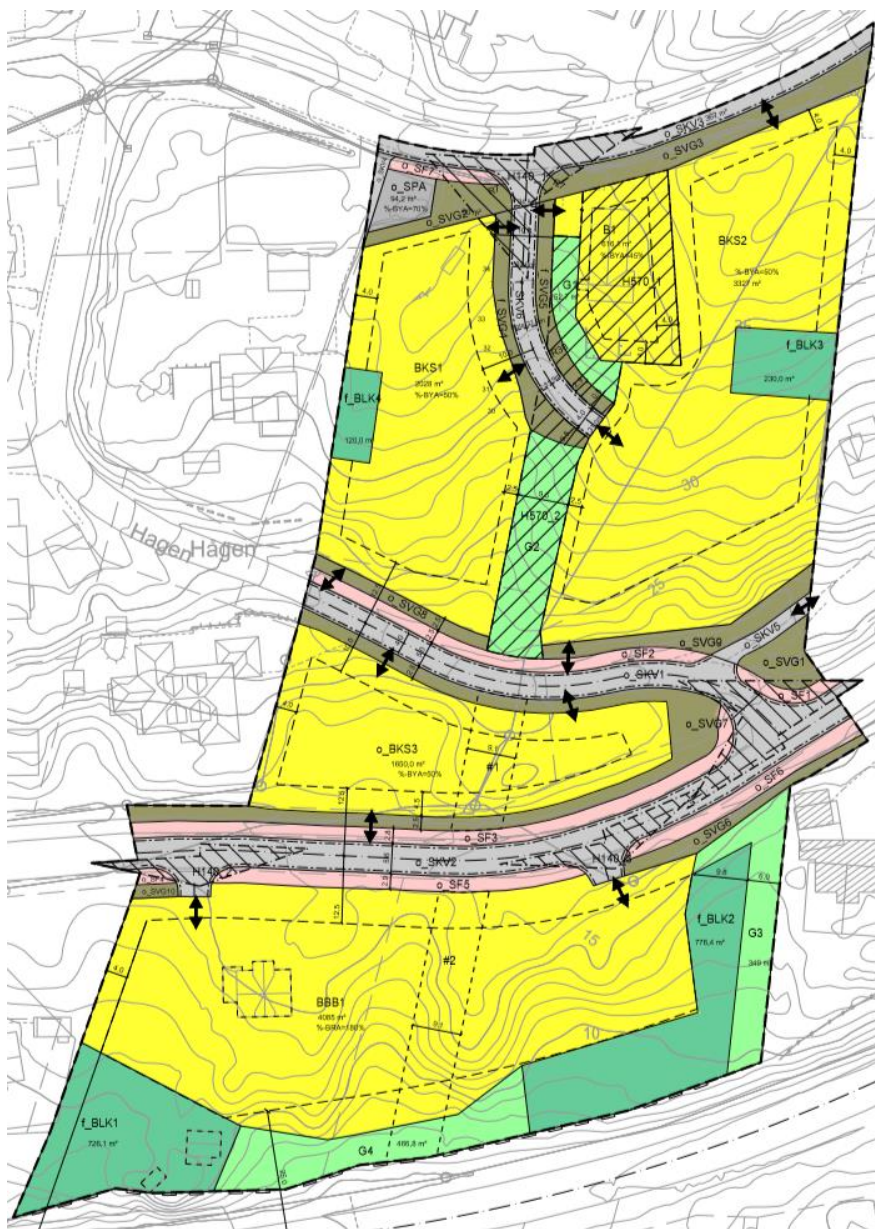
6.1 Planlagt arealbruk

Gjeldende sentrumsplan danner grunnlag for hovedstrukturen i planforslaget.

Reguleringsplanen inneholder byggeområder for boligbebyggelse med tilhørende anlegg og lekeplasser. Tilhørende kjøreveier, fortau og annen veigrunn har også blitt satt av i plan. Sentralt i planområdet er det også avsatt blågrønnstruktur med hensynsspore for bevaring kulturmiljø, som ivaretar et kulturhistorisk element i form av gårdsvei med stablesteinsmur og allé.

Boligbebyggelsen skal ha bymessig karakter med blokker innenfor område mellom Sandvikveien og fylkesvei. I feltene mellom Helsesenterveien og Sandvikveien kan det bygges småhus med inntil 8 boenheter i hver bygning, rekkehus og eventuelt eneboliger.

Planområdet har kapasitet for om lag 100 boenheter totalt ved maksimal utbygging.



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

Formål i henhold til plan- og bygningsloven §12-5	Feltnavn	Areal m ²	Eierform
§12-5 nr. 1 – Bebyggelse og anlegg			

Boligbebyggelse (1110)	B1	616	privat
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (1112)	BKS1 – BKS2	5 355	privat
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (1112)	BKS3	1 650	offentlig
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)	BBB1	4 085	privat
Lekeplass (1610)	BLK1 – BLK4	1 853	felles
§12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
Kjøreveg (2011)	SKV1 – SKV5	1 872	offentlig
Kjøreveg (2011)	SKV6	228	felles
Fortau (2012)	SF1 – SF7	989	offentlig
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	SVG1-3, SVG	1 506	offentlig
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	SVG4 – SVG5	277	felles
Parkering (2080)	SPA	94	offentlig
§12-5 nr. 3 – Grønnstruktur			
Blågrønnstruktur (3001)	G1 – G4	1 353	privat
SUM arealformål i planen		19 877	

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

a.1 Sikringssoner

Frisiktsoner, H140_, 3 soner

Areal 849 m²

6.1.3 Særlige hensyn til landskap, grønnstruktur, bevaring av natur- eller kulturmiljø

Bevaring kulturmiljø, H570_, 2 soner

Areal 1223 m²

6.1.4 Bestemmelsesområder

Utforming, #1 og #2

Areal 687 m²

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

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

Boligbebyggelse

Feltnavn:	B1
Formål:	Kode 1110. Boligbebyggelse
Hensynssone:	H570_1
Areal:	616 m ²
Tillatt grad av utnytting:	45 %-BYA
Rekkefølgebestemmelser:	Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til infrastruktur og utearealer.
Beskrivelse av felt:	Omfatter eiendom med bevaringsverdig bebyggelse. Delområdet har adkomst fra Helsesenterveien.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn:	BKS1 – BKS3
Formål:	Kode 1112. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
Hensynssone:	-
Areal:	7355 m ²
Tillatt grad av utnytting:	50 %-BYA
Rekkefølgebestemmelser:	Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til infrastruktur og utearealer.
Beskrivelse av felt:	Delområdene har adkomst fra Helsesenterveien, Hågen og Sandvikveien som angitt på plankart. Arealene skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg og uteområder. Det tillates inntil 8 boenheter i én bygning.

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Feltnavn:	BBB1
Formål:	Kode 1113. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Hensynssone:	-
Areal:	4085 m ²
Tillatt grad av utnytting:	180 %-BRA
Rekkefølgebestemmelser:	Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til infrastruktur og utearealer.
Beskrivelse av felt:	Delområdet har adkomst fra Sandvikveien, og skal benyttes til boligblokker i inntil 6 etasjer, inkludert parkeringskjeller. Tilhørende dette området er 2 lekeplasser avsatt på plankart (BLK1-2)

Lekeplass

Feltnavn:	BLK1 –4
Formål:	Kode 1610. Lekeplass
Hensynssone:	Ingen
Areal:	1503 + m ²
Tillatt grad av utnytting:	Det tillates å sette opp små installasjoner, som for eksempel gapahuk, grillbu, lekehus, lekeapparater, benker m.v.
Rekkefølgebestemmelser:	Arealene skal være opparbeidet før bebyggelse kan tas i bruk.
Beskrivelse av felt:	Lekeplassene er beregnet som uteområder til boligområde. 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.

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

Kjøreveg

Feltnavn:	SKV1 – SKV6
Formål:	Kode 2011. Kjøreveg
Hensynssone:	Frisiktsoner/frisiktlinjer
Areal:	2100 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 kjørevei. Det er satt av arealer til henholdsvis private og kommunale veier. Vei-oppbygging og –utforming skal være i henhold til håndbøker fra Statens vegvesen. I arealet inngår kjørefelt og veiskulder. Det skal være fast dekke på veier.

Fortau

Feltnavn:	SF1 – SF7
Formål:	Kode 2012. Fortau
Hensynssone:	Frisiktsoner/frisiktlinjer
Areal:	989 m ²
Tillatt grad av utnytting:	Tillates ikke bebygd
Rekkefølgebestemmelser:	-
Beskrivelse av felt:	Arealene skal benyttes til offentlig fortau i minimum 2,5 m bredde. Det er satt av areal til fortau langs kommunale veier. Fortau skal ha fast dekke og kantstein mot kjørevei. Utforming og stigningsforhold skal være i henhold til prinsipper om universell utforming.

Annen veggrunn, grøntareal

Feltnavn:	SVG1 – SVG11
Formål:	Kode 2019. Annen veggrunn grøntareal
Hensynssone:	Frisiktsoner/frisiktlinjer. Bevaring kulturmiljø.
Areal:	1783 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.

Parkeringsplasser

Feltnavn:	SPA
Formål:	Kode 2080. Parkeringsplass
Hensynssone:	-
Areal:	94 m ²
Tillatt grad av utnytting:	Tillates ikke bebyggt
Rekkefølgebestemmelser:	-
Beskrivelse av felt:	Arealet skal benyttes til parkeringsplasser.

6.2.3 Grønnstruktur jf. §12-5 nr. 3

Blågrønnstruktur

Feltnavn:	G1 – G4
Formål:	Kode 3001. Blågrønnstruktur
Hensynssone:	Bevaring kulturmiljø.
Areal:	1353 m ²
Tillatt grad av utnytting:	Tillates ikke bebyggt
Rekkefølgebestemmelser:	-
Beskrivelse av felt:	Område G1-2 ivaretar kulturmiljø med allé og gårdsvei. Grønnstruktur vil kunne fungere som turvei og snarvei gjennom planområdet fra Helsesenterveien og helt ned til strandsone.

6.2.4 Hensynssoner

Det er avsatt hensynssoner for friskt i kryss.

Det er avsatt hensynssone for bevaring av kulturmiljø; det gamle Seljestad-huset og gårdsvei med allé.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Det skrånende terrenget i området er et godt premiss for slik utnyttelse med hensyn til sol og utsikt.

Tillatt høyde på bebyggelse er angitt i bestemmelser, og er relatert til eksisterende terreng for områder som er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS3). I disse områdene er det lagt opp til bebyggelse i 2-3 etasjer.

For område BBB1 – boligblokk, tillates inntil 6 etasjer totalt innenfor formålsområdet. Det er dessuten avsatt et særskilt bestemmelsesområde, som sikrer en visuell adskillelse og siktlinje gjennom planområdet, fra det gamle Seljestadhuset på gnr 45 bnr 429, ned til Olderhamna. Dette er en videreføring av prinsippet i gjeldende sentrumsplan for Finnsnes.

6.3.2 Grad av utnytting

Tillatt grad av utnyttelse er angitt på plankart og i planbestemmelser, som %BYA eller %BRA. Det er lagt opp til en forholdsvis høy utnyttelse med bakgrunn i den sentrale beliggenheten, jf. intensjoner i samordnet bolig- og transportplanlegging og ønsket utvikling i Finnsnes sentrum. Like utenfor planområdet ligger holdeplasser for kollektivtransport langs fv. Sandvikveien i planområdet. Det er også gangavstand til skoler og barnehager på Finnsnes fra planområdet. Samlet sett er dette gode premisser for attraktive og bymessige boliger.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Planen tilrettelegger for inntil 90 boenheter totalt, fordelt slik:

Område	Antall	Type / kommentar
B1	2	Enebolig, eventuelt med en utleiedel. Bevaringsverdig bygning i 2 etasjer står der per i dag.
BKS1	12	Konsentrert småhusbebyggelse med inntil 3 etasjer. Kan være for eksempel rekkehus, kjedehus, «flermannsbolig» med vertikal- og/eller horisontalskille.
BKS2	18	Konsentrert småhusbebyggelse med inntil 3 etasjer. Kan være for eksempel rekkehus, kjedehus, «flermannsbolig» med vertikal- og/eller horisontalskille.
BKS3	8	Konsentrert småhusbebyggelse med inntil 3 etasjer. Kan være for eksempel rekkehus, kjedehus, «flermannsbolig» med vertikal- og/eller horisontalskille.
BBB1	50	Boligblokk med parkeringskjeller + inntil 5 boligetasjer. Bestemmelser og angitt bestemmelsesområde sikrer utforming som medfører oppsplitting i to blokker. Totalt inntil 50 boenheter.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

6.4.1 Uteareal, tursti, møteplasser og lekeplasser

Innenfor planområdet er det satt av 4 arealer beregnet for lek og uteopphold. I tillegg er det avsatt arealer til grønnstruktur. Ved utbygging av boliger i alle byggeområdene, stilles det krav til avsetting av uteoppholdsareal og lekeareal. En del av 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, i samsvar med en ønsket utvikling innenfor sentrum (God arealutnyttelse av et sentralt areal). Bygninger plasseres, orienteres og utformes med tanke på å få best mulig sol- og utsiktsforhold. Utforming og valg av boligtyper og -størrelser vil i stor grad være styrt av etterspørselen i markedet, innenfor rammene gitt i reguleringsplanen.

6.4.3 Tilgjengelighet

Offentlige arealer skal som en hovedregel være universelt utformet. Private arealer skal tilfredsstille tilgjengelighet i henhold til teknisk forskrift (TEK17).

Terrenget i planområdet er stedvis nokså bratt. Med adkomst fra flere veier og bevisst utforming av bygninger og uteområder, vil det likevel i stor grad være mulig å tilrettelegge for bevegelseshemmede i store deler av planområdet.

6.4.4 Skolevei

Planområdet ligger nært grunnskoler og offentlig barnehage.

Gangavstand som vist med rød linje i kart er cirka 500 m. Det legges inn rekkefølgekrav om at det skal etableres fortau langs hele veien i Hågen fra Sandvikveien til Helsesenterveien.



6.4.5 Sentrumsqualiteter

Planområdet ligger meget sentralt på Finnsnes, med gangavstand til butikker, skoler, barnehager og dertil hørende arbeidsplasser. Holdeplass for buss ligger like utenfor planområdet, på begge sider av Sandvikveien. Bustopp ved skole ligger ved Helsesenterveien, i gangavstand på cirka 320 m fra planområdet. Transport til skoler og arbeidsplasser utenfor Finnsnes er derfor lett tilgjengelig.

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

6.4.6 Støyforhold

En sentral beliggenhet har mange fordeler, men også utfordringer. En viktig bomiljøfaktor er å sikre akseptable støyforhold. I dette tilfellet er det veitrafikk som vil være den støykilden som har betydning og krever tiltak der støynivå på uteområder og utenfor fasadeliv overstiger Lden 55 dBA.

Det ble tidlig i planprosessen gjennomført støyberegninger etter Nordisk metode (datert 18.03.2019) ved hjelp av beregningsprogrammet NoMeS med støyskjerm plassert kun ved uteplass1 (høyde støyskjerm 1,5 m), og illustrerende bygning-boligblokk i kart.

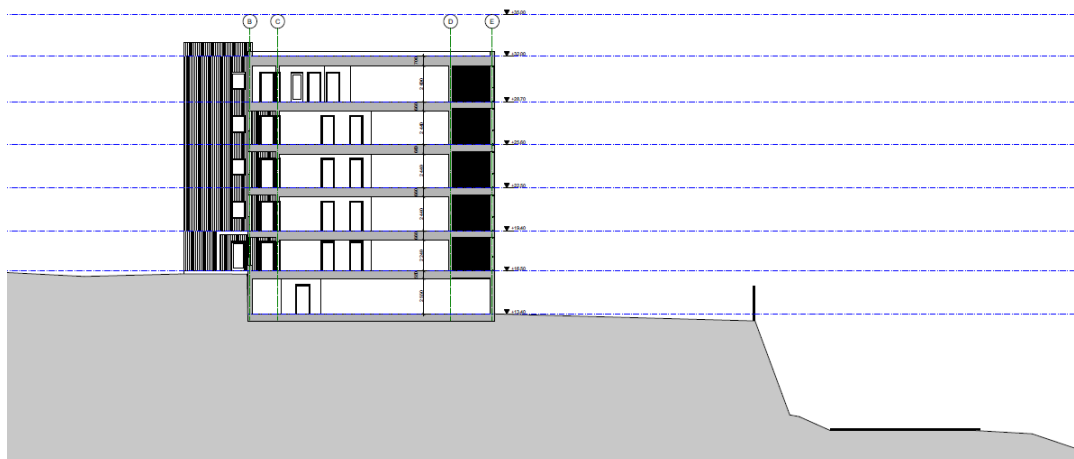
Resultatene av disse støyberegningen viser at støynivået ved uteoppholdsarealet (uteplass 1) ved formålsområde BBB1 ble tilstrekkelig redusert med en støyskjerm. I ettertid er det bestemt å forlenge støyskjermen ved lekeplassen slik at den følger eiendomsgrensen forrest. En slik støyskjerm vil i tillegg verne mot innsyn og beskytte mot støvplager fra trafikken.

Forlenget støyskjerm mellom fylkesveg og uteareal ved BBB1 – ny støyberegning

I ettertid av offentlig høring (med høringsfrist 30.08.2019) er det gjort endringer som ytterligere forbedrer situasjonen og kvaliteten på uteoppholdsarealet i forkant av boligblokk ved BBB1. Endringene innebærer oppbygging av plastret skråning mot FV86 med en oppsatt støyskjerm som følger hele eiendomsgrensen langs FV86 som vist i illustrasjonene nedenfor.



Oppsatt støyskjerm langs fronten av uteoppholdsarealet ved formålsområde BBB1



Snitt-tegning av blokk, uteoppholdsareal med oppsatt støyskjerm.

Oppbygging av skråningen vil skape større høydeforskjell mellom fylkesveg og uteareal. En kontinuerlig støyskjerm vil gi bedre effekt på grøntområdet nedenfor blokk ved BBB1 enn det som til nå er vist i beregninger.

På bakgrunn av disse endringene er det i januar 2020 utarbeidet en ny støyvurdering utarbeidet av Norconsult. Nytt støysonekart viser støykoter beregnet 1,5 m over terreng med ny bebyggelse og bearbeidet terreng innenfor planområdet og med anbefalte skjermingstiltak. I tillegg er det beregnet støynivå foran fasade i alle etasjer.

Hus	Etasje	Høyeste fasadenivå, Lden (dB). Fasade mot			
		Sør	Vest	Nord	Øst
Hus A	1	51	55	57	52
	2	54	55	57	53
	3	58	54	56	54
	4	62	55	56	57
	5	64	56	56	60
Hus B	1	55	52	56	55
	2	60	53	56	60
	3	63	56	56	62
	4	64	55	56	63
	5	65	54	56	64

Tabellen viser høyeste fasadenivåer per. etasje med foreslått skjermingstiltak (støyskjerm) som vist i støykart X03.



X03 Støykartsonerkart vegtrafikkstøy Lden. Beregningshøyde 1,5 m over terreng. Med skjermingstiltak i form av støyskjerm (grønn linje).

Følgende konklusjoner foreligger i rapporten:

- Utendørs oppholdsareal på terreng, inkludert de to lekeplassene, oppnår støynivå Lden ≤ 55 dB med langsgående skjerm mot sør.
- Alle leiligheter oppnår stille side mot innglasset balkong og utenfor minst ett soverom med skjermingstiltak som beskrevet i rapporten.
- Innendørs støynivå vil tilfredsstilles med lydkrav til fasade beskrevet i rapporten.
- For soverom med vindu ut mot svalgang, må det settes lydkrav til ytterveggkonstruksjonen og vinduene ut mot svalgangene for å ivareta forskriftskrav om lydisolering mot svalgang. Dette må utføres i detaljprosjektering.

Avbøtende tiltak

Støyberegningen har vist at det er nødvendig å gjøre bygningsmessige tiltak der støynivåene overskrider Lden 55 dBA for å oppnå stille side og mulighet for minimum et soverom mot stille side.

Ved innglassing av balkong vil alle leiligheter få en stille side utenfor stue.

Med ett unntak (i toppetasjen i bygg A) oppnår alle leiligheter med privat takterrasse dessuten stille side utenfor minst ett soverom ut mot takterrasse.

Alle midt-leiligheter med rom/soverom ut mot svalgang vil få stille side mot svalgang, forutsatt at det bygges tette rekkverk langs svalgangene og monteres lydabsorberende plater i svalgangshimlingene. Se avsnitt 4.4 i støyrapport.

4 hjørneleiligheter mangler etter dette stille side utenfor soverom. Med tiltakene som beskrevet i kap. 4.4 i støyrapporten oppnås stille side ut for minst ett soverom også for disse fire leilighetene, slik at samtlige leiligheter får stille side utenfor minst ett soverom i tillegg til stue.

For enklere oppfølging av avbøtende tiltak i byggesak gjøres støyrapporten juridisk bindende.

6.5 Parkering

Beregning av parkeringsplasser skal gjøres i henhold til nøkkel som angitt i planbestemmelser, og skal fremkomme ved søknad om rammetillatelse.

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.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Oversikt valg

Statens vegvesen, Håndbok N100 vegutforming, tabell C.2 er grunnlag for dimensjoneringsklasser.

Veg	ÅDT (2032)	Fartsgrense	Dim klasse	Bredde	Stigning	Stopsikt
FV86	8600	40/70 km/t	H1	8,5 m	6%	45 m
Sandvikveien	1600	30 km/t	Sa2	6,25 m	8%	20 m
Hågen	Ikke målt	30 km/t	A1	5 m	8%	20 m
Helsesenterveien	Ikke målt	30 km/t	Sa2	6,25 m	8%	20 m

6.7.2 Beregning av turproduksjon i planområdet:

Håndbok V713 er benyttet ved beregning av turproduksjon, sammen med en skjønnsmessig vurdering av bruk av bil sett opp mot sentrumsnær beliggenhet.

Den sentrale beliggenheten til planområdet anses å medvirke til begrenset bruk av privatbil. Det er kort gangavstand til skoler, butikker, offentlige tjenester og mange arbeidsplasser. Med bakgrunn i dette settes turproduksjon til laveste verdi i variasjonsområdet, det vil si 2,5 bilturer per boenhet per døgn.

Maksimal utnyttelse innenfor planens rammer, bebyggelse med adkomst fra Sandvikveien (område BKS 3 og BBB1):

Type bebyggelse	Antall	Enhet	Turer/enhet	Sum tur
Boenheter, totalt	58	Stk	2,5	2,5*58 = 145

Konklusjon: det legges til grunn en turproduksjon på 145 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.

6.7.3 Kjøreatkomst

Adkomst til planområdet er fra de kommunale veiene Helsesenterveien, Hågen og Sandvikveien.

Adkomst fra Helsesenterveien til B1, BKS1 og BKS2:



Adkomst fra Hågen til nedre del av BKS1:



Adkomst fra Sandvikveien til BBB1:



Adkomst fra Sandvikveien til BKS3:



Adkomst fra Hågen til BKS3:



6.7.4 Utforming av veger

Veger utformes i henhold til Statens vegvesens håndbøker.

6.7.5 Krav til samtidig opparbeidelse

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

6.7.6 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 planområdet 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.

6.7.7 Felles adkomstveger, 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

Veger og kommunaltekniske anlegg i planområdet 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. 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.

Planforslaget bidrar ikke til ny rasfare. Det vil bli en nivåforskjell fra hovedvei opp til platå for blokkbebyggelse vil med stor sannsynlighet bli på om lag 6 m (koter 6-12 moh). Bearbeiding av terreng med oppfylling, uttak og eventuelle støttemurer er søknadspliktig i seg selv eller i forbindelse med tillatelse til bygningstiltak, og prosjektering dokumenterer valg av løsninger.

6.10 Universell utforming

Planen stiller krav om universell utforming av offentlig tilgjengelige arealer, herunder lekeplasser. Det innbefatter minst en trinnfri adkomst, lav stigning (1:15), begrenset tverrfall (1:50), fast dekke og visuell og taktil avgrensning jf. TEK17. Der terrenget er for bratt kan det tillates større stigning for deler av arealet. Uteområde bør være godt belyst og ha gode kontraster. Uterommene skal være åpne og inkluderende samtidig som de oppleves som trygge plasser for alle.

6.11 Uteoppholdsareal

Planrådets byggeområder har en høy utnyttelsesgrad, og det er derfor satt av 2-4 områder til lek på plankart og i tillegg bestemmelser med krav om ytterligere arealer beregnet ut fra antall boenheter. Det er også avsatt grøntarealer som vil kunne fungere som en tursti for å sikre både kvalitet og kvantitet.

Det er stilt krav om og tegnet inn støyskjerm mot FV 86 i BBB1 som sikrer BKL1 og 2 både i forhold til støy, støv og som hinder mot trafikkert areal. Det er i tillegg 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

Det er holdeplass for buss på begge sider av Sandvikveien, cirka 60 m øst for planområdet.

6.14 Kulturminner

Kulturminner innenfor planområdet er sikret bevaring gjennom hensynssoner og tilhørende bestemmelser. Disse områdene og det bevaringsverdige bolighuset som ligger innenfor planområdet anses som et positivt tilskudd for området som et hele.

6.15 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger nært skole, barnehager og helsesenter på Finnsnes. Det er lagt til rette for trygg skoleveg gjennom rekkefølgekrav og arealer til fortau i planen.

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

Nye traseer og tilkoblingspunkter

Prinsippskisse for VAO-traséer.

Etablering av ny bebyggelse i området krever i liten grad etablering av nye kummer og traséer for vann og avløp. Skissen viser tilkoblingspunkter anvist av Lenvik kommune ved fagleder VA i møte den 14.11.2018. Nødvendige nye vann- og avløpsledninger er skissert inn.

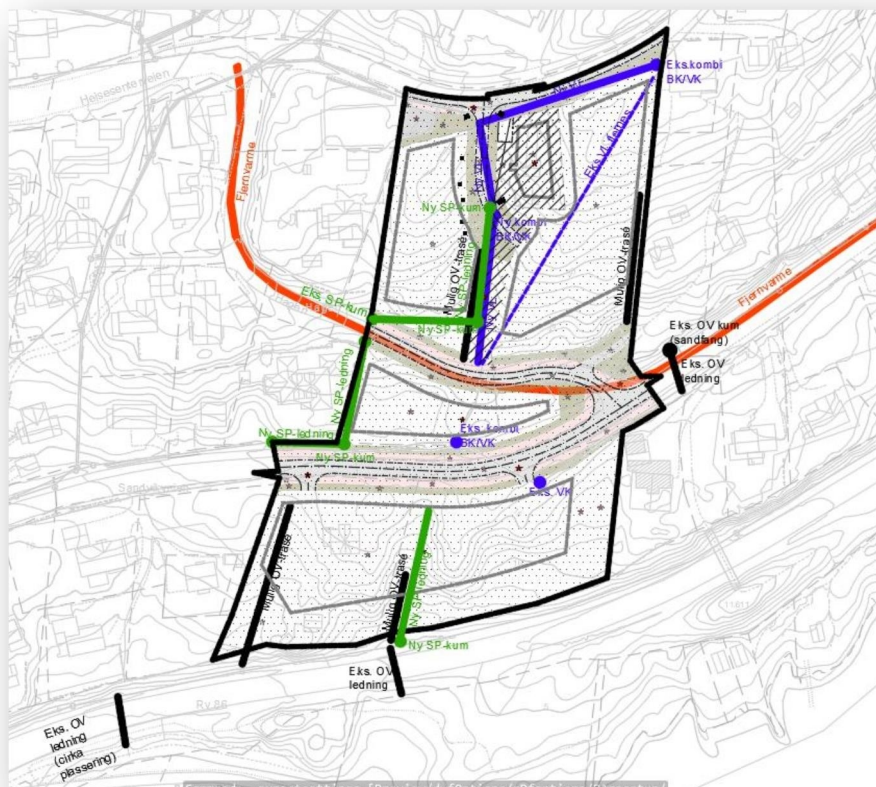
Overvann forutsettes i hovedsak løst ved åpen terrengavrenning og grøfter.

Planområdets øvre del mellom Helsesenterveien og Hågen har avrenning til grøft langs Hågen, som leder til eksisterende overvannskum. Felt mellom Sandvikveien og innfartsvei FV 86 planlegges med sammenhengende bebyggelse. Avrenning fra terreng vil gå ned til grøft langs FV86, og følge eksisterende fallretning (mot vest) og overvannskulverter.

Fjernvarme

Bestemmelser om tilknytningsplikt til fjernvarme tilsvarer bestemmelse i gjeldende overordnet plan (Sentrumsplanen) pr 15.11.2018.

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



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. Plassering og utforming skal gjøres i forståelse med avfallsselskap.

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

I henhold til ROS-analyse som gjengitt i punkt 5.17, anbefales følgende tiltak:

Punkt	Tema	Tiltak
19	Kraftforsyning	Plassering av, eller bestemmelse om ny transformator i blokkbebyggelse.
20	Vannforsyning	Omlagging av traséer etter utbyggingsavtale mellom utbygger og Lenvik kommune som anleggseier.
33	Høyspentlinje	Hensynssoner for høyspenttraséer angis på plankart.
38	Støy og støv fra trafikk forårsaket av planen	Beregning av trafikkfall forårsaket av ny bebyggelse i byggeområde for blokk. Eventuelt ta med økning utover prognose i sentrumsplanens tilhørende trafikkmengde 2032
14	Kulturminne/-miljø	Hensynssone for gamle Seljestad-hus angis på kart.
29	Støy og støv fra trafikk	Beregning av støynivå for uteområder og ny bebyggelse. Etablering av støyskjerm langs fylkesveg 86. Sannsynlig bygging av innglassede balkonger for blokk.
46	Ulykke ved anleggsarbeid	Høye krav til SHA-arbeid i prosjektering og utførelsesfase. For eksempel varslingsplaner, riggplaner, skiltplaner, inngjerding m.v.

Det er usikkert om det er radon i grunnen i området. I forbindelse med byggesak må tiltakshaver dokumentere radonforekomster, eller det må benyttes bygningsmessige løsninger som stopper avgassing av radon fra grunnen, jf. TEK 17.

Støykrav for uteoppholdsarealer skal ikke overskride LDEN= 55 dBA. For å skjerme uteoppholdsplasser knyttet til BBB1 for støy og støv skal det etableres sammenhengende støyskjerm mot FV 86. Dette vil i tillegg verne mot innsyn og beskytte mot støvplager fra trafikken. Tiltak for å redusere støy ved andre uteoppholdsareal er skjerming av uteareal, ved montering av støyskjerm mellom oppholdsareal og støykilde.

For boligblokkens fasade (BBB1) vil det i tillegg være nødvendig med ytterligere. Avbøtende tiltak skal avdekkes i nærmere byggesak, dette kan for eksempel innebære tiltak på bygning ved å bruke materialer og vinduer med lydreduserende egenskaper, bygge innglassede balkonger eventuelt tilleggisolasjon av vegg. Andre tiltak er plasseringer og utforming av bygningsmasse.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

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

7 Konsekvensutredning

Gjeldende forskrift om konsekvensutredning er FOR-2017-06-21-854, ikrafttredelse 01.07.2017. Aktuelle bestemmelser i vurdering om planen skal konsekvensutredes er §6.b) og §8.a) og b)

Plankonsulent konkluderer med at vesentlige tema i planarbeidet vil bli belyst i tilstrekkelig grad gjennom ROS-analyse, NML-vurdering, beregning av trafikkmengde og konkrete vurderinger i prosjektet. Det er ikke nødvendig med en særskilt konsekvensutredning for denne planen.

Konklusjon etter vurdering:

Det kreves ikke konsekvensutredning jf forskrift om konsekvensutredning av 01.07.2017 §§6 og 8

Nærmere vurdering i henhold til forskrift er gjort i punkt 2.5

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

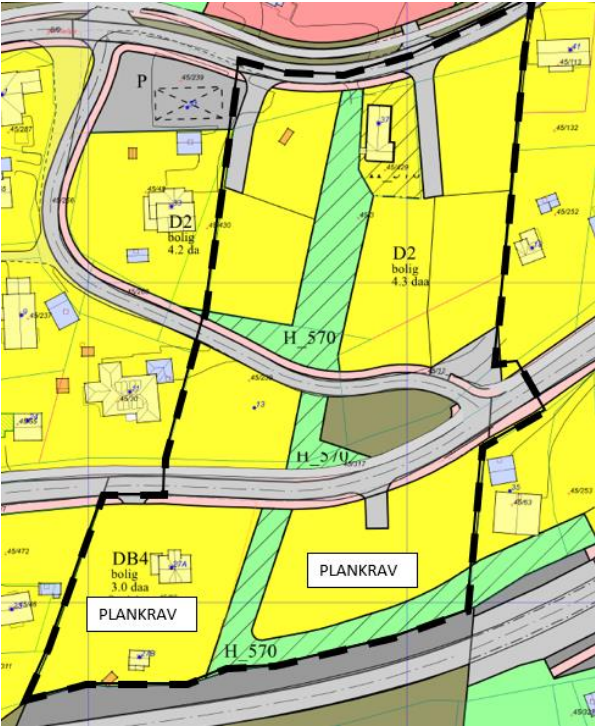
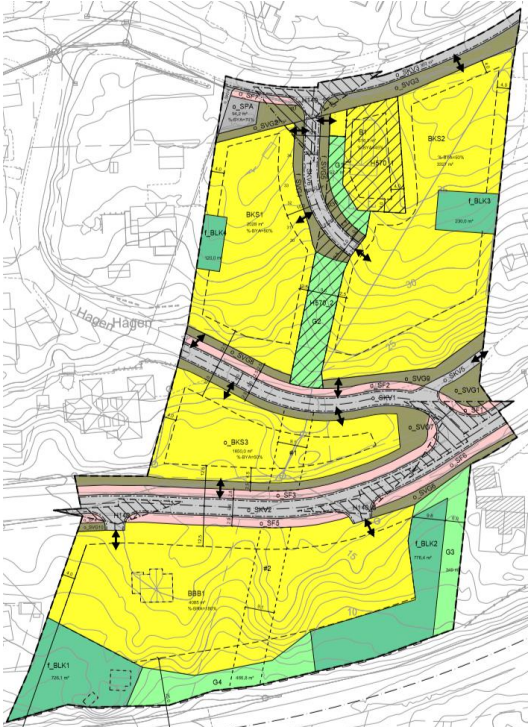
Som vist i punkt 2.5 og 7, utløser ikke planen krav om konsekvensutredning. Det er likevel nødvendig å belyse virkningen av planen, og dette gjøres gjennom beskrivelse i det følgende, uten å tallfeste eller vurdere/veie konsekvenser som i en ordinær konsekvensutredning. Kapitelet tar for seg planens virkninger med utgangspunkt i en fullstendig realisering.

8.1 Overordnede planer

Overordnet plan for dette området er Sentrumsplan Finnsnes, PID 1931-341 av 09.10.2015.

Detaljreguleringsplan er i prinsippet i samsvar med overordnet plan.

Angivelse av endringer i forhold til gjeldende plan:

Områderegulering «Sentrumsplanen»	Detaljregulering «Nye Seljestad»
	
Byggeområder (betegnelser i hht sentrumsplanen)	
Boligområder D2	Formål videreføres, i prinsipp tilsvarende sentrumsplanen for BKS1 og BKS2. BKS3 er noe utvidet mot øst.
Boligområder DB4 – plankrav	Arealer mellom Sandvikveien og fylkesveien foreslås omdisponert. Grønnstruktur flyttes mot øst, og sikrer fortsatt allmenn ferdsel over eiendommen til gangbru over fylkesvei. Siktakse gjennom planområdet ned mot sjø sikres gjennom eget bestemmelsesområde for utforming. Det er videre satt av 2 arealer til lek.
Adkomst og veier	
2 separate adkomstveier fra Helsesenterveien	1 adkomstvei fra Helsesenterveien, sentralt plassert og slik at område rundt bevaringsverdig bygning sikres mest mulig åpent rom.

	1 privat adkomst til et begrenset antall boliger markert med pil direkte fra Helsesenterveien. I tillegg tillates private adkomster til et begrenset antall boliger markert med pil direkte fra Hågen.
2 separate adkomstveier fra Sandvikveien til formålsområder DB4 med plankrav	Adkomster videreføres i detaljplan med samme plassering.
1 adkomstvei fra Hågen – ved østre plangrense	Videreføres i detaljplan, men splittet i formål kjørevei og annet veiareal grønt.
Fortau	Videreføres som angitt i sentrumsplanen. Mindre tilpassing langs Helsesenterveien, fortau frem til sentralt plassert adkomstvei.
Grønnstruktur	Struktur som omfatter allé og gårdsvei beholdes med litt justering i utstrekning. Grønnstruktur fra Hågen og videre nedover mot sjø utgår fra plan. Området erstattes av bestemmelsesområde vedrørende bygningsutforming for å bevare siktlinjen fra gjennværene allé helt mot sjøen . Grønnstrukturen tas igjen mot østlig del av området hvor ønsker å skape forbindelse til overgang over FV 86 ned til sjøen. Se også kommentar vedr. boligområde DB4

8.2 Landskap

Nåsituasjon er et område som er beskjedent utbygget.

Konsekvens av planforslaget er tilrettelegging for en tidsriktig utnyttelse og bebyggelse, i tråd med prinsipper i overordnet plan.

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

8.3 Stedets karakter

Nåsituasjon er et lite utbygd område, mye overgrodd av stor gran og lauvtre som fremstår som upleid og kaster mye skygge.

Konsekvens av planforslaget er tilrettelegging for ny bebyggelse og infrastruktur, samt bevaring av fine kulturhistoriske elementer, samtidig med fornying, pleie og skjøtsel av gammel vegetasjon.

Tiltak er avsatt sone for bevaring av kulturmiljø og bestemmelser for skjøtsel tilknyttet grønnstruktur. Videreføring av sentrumsplanens bestemmelse om maksimalt 8 boenheter i hvert småhus i arealer mellom Helsesenterveien og Sandvikveien.

For å bevare siktlinjen fra alléen og ned mot sjøen er det lagt bestemmelsesområde i siktakse fra alléen og gjennom planområdets sørlige del som skal sikre fri sikt ned til sjøen. (Formålsområder BKS3 og BBB1).

8.4 Byform og estetikk

Nåsituasjon er et område som fremstår lite utnyttet, til tross for den sentrale plasseringen på Finnsnes.

Konsekvens av planforslaget er tilrettelegging for et attraktivt boligområde nært et sterkt bysentrum i vekst.

Tiltak er bestemmelser som 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

Nåsituasjon - Det gamle Seljestadhuset lengst nord i planområdet er et positivt element. Gammel gårdsvei med steinmur og allé midt gjennom området er også fine elementer som tilfører nærområdet en fin opplevelse.

Konsekvens av planforslaget er sikring av fortsatt bevaring av det gamle Seljestadhuset og rester av gårdsvei med allé.

Tiltak er avsatte hensynssone i kart og bestemmelser. Bestemmelse om at kulturmyndigheter skal varsles om eventuelle funn.

8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Nåsituasjon – ingen truede eller sårbare arter m.v.

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

Det er gjennomført en NML-vurdering basert på skjema fra Lenvik kommune. Det er gjort vurdering etter NML §§ 8-12. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være god, også basert på funn i artsdatabaser, lokal kjennskap til stedet og kartlegging av biologisk mangfold, Lenvik kommune (2007). Kunnskapskravet anses å stå i rimelig forhold til tiltakets størrelse og omfang.

Det er ikke gjort funn av miljøverdier eller arter som gjør at behovet for å ta i bruk føre-var-prinsippet er tilstede. Aktuell plan vurderes ikke å påvirke et spesielt/særegent økosystem.

Det ansees ikke aktuelt at tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet da det ikke er registrert spesielle naturmiljøverdier, - rødlistearter eller - naturtyper for området.

Gjennomføring av detaljreguleringsplanen berører ingen spesielle og sårbare naturverdier. Naturmangfoldet vil ikke lide overlast som følge av detaljregulering for Nye Seljestad. Tiltak er ikke nødvendig.

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Nåsituasjon – ikke tilrettelagte områder, tett og stor skog, en del ulendt terreng. Sentrumsplanen har angitt grønnstruktur-soner.

Konsekvens av planforslaget er bebyggelse av områder, videreføring av en del grøntarealer, og omforent omplassering av andre grøntarealer. Samlet sett ivaretar planforslaget en sentral grønn passasje, og tilgang som en «snarvei» gjennom grønnstruktur til strandsonen. Området ligger sentralt plassert i forhold til småbåthavn, strandområde og bymarka med stier ut i populært turterreng.

Tiltak er avsetting av arealer og bestemmelser om allmenn adkomst.

8.8 Uteområder

Nåsituasjon – lite aktuelt, idet det er få boliger innenfor planområdet. Ikke tilrettelagte arealer.

Konsekvens av planforslaget er utbygging og tilhørende opparbeidelse av utearealer.

Tiltak er sikring av arealer til alle boenheter. Noen lekeplassareal er kartfestet, og i tillegg bestemmelser om avsetting av uteoppholdsarealer tilpasset antall boenheter. Utearealer skal synliggjøres i søknad om tillatelse til tiltak. Det stille krav om støyskjerm mot FV86 for BBB1 og BLK 1

og 2. Plassering av skjerm tegnes inn på plankart. Dersom beregnet støy fra trafikk på andre uteoppholdsarealer overstiger Lden 55 dBA, stilles det krav om støyskjermer også for disse.

8.9 Støy og luftkvalitet

Nåsituasjon- beliggenhet nær FV86 medfører støv og støy. Boligområde BBB1 som ligger nærmest fylkesveien vil være mest utsatt. Uteareal og fremtidige fasader vil ikke oppnå tilfredsstillende støy og støvforhold uten tiltak.

Konsekvenser av støv kan være helseskader, først og fremst i luftveier som irritasjon av øyne, nese og hals, men også bronkitt og bihulebetennelse. På lengre sikt kan svevestøv føre til kronisk hoste og forsterke astma og allergi. Svevestøv kan dessuten på lang sikt bidra til å utvikle både KOLS, lungkreft og hjerte- og karsykdommer. Hovedproblemet i forhold til luftkvalitet i dette området vil være svevestøv. Lange tørre perioder på vinteren kan gi støvplager fra veitrafikk. Utslipp av NOx-partikler er i ferd med å reduseres på landbasis som følge av biler med strengere utslippskrav og større andel elbiler. Støyproblemer kan føre til søvnproblemer og stressreaksjoner, med medfølgende depresjon, nervøsitet og rastløshet

Syke personer (særlig personer med lungesykdom, hjertekarsykdom og diabetes), samt fostre, spedbarn, barn /ungdom og eldre er følsomme grupper for helsekonsekvenser av svevestøv. Astmatikere, allergikere og barn er de mest følsomme gruppene for helseeffekter av NO2. Av hensyn til disse gruppene, er det viktig å redusere nivåene av NO2.

At bolig og lekeplasser ligger på et høyere nivå enn veien vil virke noe avbøtende i forhold til støy og støv. Lekeområdene er 3-6 m over veinivå og bør sikres spesielt. Avbøtende tiltak vil være å etablere støyskjermer mot FV86 og andre trafikkareal. Dette vil bidra til reduksjon av både støy og svevestøvkonsentrasjonen i ute- og oppholdsarealet. I tillegg bør det beplantes langs støyskjem. Vegetasjon har en viss evne til å absorbere gasser og vil også kunne fungere som en deponiflate for veistøv. I enkelte sammenhenger kan også vegetasjon påvirke luftstrømmene og sørge for bedre fortykning av forurensningene. For boligblokk vil det være nødvendig med skjerming i form av innglassede balkonger for å dempe støy på fasade mot sør – det vil si langs fylkesveien.

8.10 Trafikkforhold

Nåsituasjon er lite turproduksjon innenfor planområdet. Sentrumsplanen har imidlertid åpnet for utbygging til boligformål. Det er i sentrumsplanen også avsatt arealer til kjørevei, fortau og sidearealer langs vei.

Konsekvens av planforslaget er videreføring av sentrumsplanens veier og fortau. Ved utbygging av nye boliger innenfor planområdet øker aktiviteten innenfor planområdet, både flere gående og kjørende, og trafikksikkerheten må ivaretas.

Tiltak er rekkefølgebestemmelser som knytter trafikksikkerhetstiltak opp mot utbygging i planområdet, fortau skal være utbygget for området skal tas i bruk. Utforming av veg og kryss i henhold til statens vegvesens håndbøker.

Økt turproduksjon fra både til/fra Sandvikveien og Helsesenterveien inn på FV86 vil gi økt belastning ved innkjørsel i kryssene inn til Storgata ved Olderhamna og ved Finnsnesvannet. Dette er forhold som bør vurderes i forbindelse med revidering av Sentrumsplanen.

8.11 Barns og unges interesser

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

Konsekvens av planforslaget er nye boligområder nært skole og barnehage, trafikksikkerhetstiltak, 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, samt støyskjerming av disse. Tiltakene skal sikre barn og unge et godt og trygt nærmiljø hvor de kan ha mulighet til ulike typer lek hele året. Lekeområdene knyttet til boligblokk i BBB1 er store nok og skal utstyres slik at det gis mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne i BBB1. I områdene for konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-3) forutsettes uteoppholdsareal og lekeareal løst innenfor tomten til hver enhet. Dette skal redegjøres for i forbindelse med byggesak. I tillegg er det satt av to fellesområder for lek i disse feltene.

Alle boligområdene i planen ligger nært nok (500-600 m) anlegg knyttet til lek- og friluftsanlegg ved Finnsnes Barneskole og aktivitetspark (100-metersskogen) og til større grøntområder i nærmiljøet (strand, bymark, skiløyper, lysløype) til at disse kan benyttes fritt av eldre barn og unge. Det er ca. 1,5 km til idrettsanlegg ved Finnsneshallen. Veiene frem til disse områdene har fortau, men overgangene burde sikres bedre f.eks. med fartsdumper. Dette er noe som bør vurderes i forbindelse med revidering av sentrumsplan. Strandsonen vil være tilgjengelig via planovergang over FV86 like øst for planområdet.

Bilder fra aktivitetsparken ved Finnsnes barneskole:



8.12 Sosial infrastruktur

Nåsituasjon. Skoler og barnehager ligger i nærområdet for planen og vil være i gangavstand fra alle boligene. Kulturhus med kino, teater og kulturskole ligger ca. 1 km fra planområdet.

Konsekvens av planforslaget kan være økt barnetall i dette sentrumsnære området, med tilhørende økt søknad til nærliggende barnehage og flere skoleelever. Det er samtidig slik at å bo så nært skole minsker behov for skoleskyss, noe som er positivt. Gangavstand til barnehage, legevakt og helsesenter er også positivt.

Tiltak vil være eventuell øking av kapasitet på de nærliggende skoler og barnehager dersom denne er fullt utnyttet per i dag. Tilgang på skoleplasser er pr. i dag å anse som tilstrekkelig for å håndtere en utbygging av «Nye Seljestad» slik planen beskriver.

8.13 Universell utforming og tilgjengelighet

Nåsituasjon er ingen tilrettelegging i form at universell utforming eller tilrettelegging.

Konsekvens av planforslaget er mulighet for universell utforming av offentlige arealer, og deler av allment tilgjengelige lekeplasser og utearealer. Offentlig vei og fortau skal være universelt utformet. Blokkbebyggelse i BBB1 vil ifølge TEK17 ha krav om heis og tilstrekkelig antall parkeringsplasser for forflytningshemmede. Gangatkomst skal være trinnfri og ha fri bredde minimum 1,8 m jf. TEK17. Hoveddelene av uteareal og lekeplasser skal være universelt utformet og kunne brukes uavhengig av ferdigheter, kapasitet og funksjonsevne.

Minst 50% av lekeplassareal skal være universelt utformet. Lekeplassareal kan ikke benyttes til snødeponi slik at de kan benyttes hele året. Lekeplassarealene opparbeides med utemøbler, lekeapparater og andre installasjoner som har gode flerbruks- og funksjonsegenskaper. Områdene skal ha trinnfri adkomst som er bred nok for rullestol, og være tilpasset bevegelseshemmede. Det tillates at deler av arealet ikke er tilgjengelig ut fra naturgitte terrengforhold

Skjerming og sikring av lekearealene i forhold til støy og støv fra biltrafikken er et viktig element. Støy på uteoppholdsareal skal ikke overskride LDEN= 55 dBA. Det skal bygges sammenhengende støyskjerm mot FV86 som både vil skjerme for støy og støv. Støyskjermen vil også virke som gjerde mot veien.

Andre tiltak er bestemmelser om universell utforming og krav nedfelt i TEK17.

8.14 Energibehov – energiforbruk

Nåsituasjon er noen få boenheter som er i bruk i området. (2-3)

Konsekvens av planforslaget er en bebyggelsesstruktur som er egnet for eventuell fjernvarme eller annen felles miljøvennlig varmekilde. Elektrisk forsyning til området må økes. Lavere energiforbruk i forbindelse med transport på grunn av sentrumsnær beliggenhet.

Tiltak i plansammenheng er ikke nødvendig utover den valgte plassering og utnyttelsesgrad, samt krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg eller minst like energieffektiv løsning.

Øvrige tiltak vil synliggjøres i forbindelse med prosjektering av bygninger og anlegg.

8.15 ROS

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

Det er få kritiske risikopunkter som berører planområdet, eller forårsakes av planen. Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak. Disse hendelsene er:

Det er høy sannsynlighet for at følgende forhold berøres, men ubetydelige konsekvenser:

- 19 Kraftforsyning
- 20 Vannforsyning
- 33 Høyspentlinje
- 38 Støy og støv fra trafikk forårsaket av planen

Det er høy sannsynlighet for at følgende forhold berøres, og mindre alvorlige konsekvenser:

- 14 Kulturminne/-miljø
- 29 Støy og støv fra trafikk

Det er mindre sannsynlig at følgende forhold berøres, men kan ha alvorlige konsekvenser:

- 46 Ulykke ved anleggsarbeid

Tiltak

- 19 Kraftforsyning: Plassering av, eller bestemmelse om ny transformator i blokkbebyggelse.
- 20 Vannforsyning: Omlegging av traséer etter utbyggingsavtale mellom utbygger og Lenvik kommune som anleggseier.
- 33 Høyspentlinje: Hensynssoner for høyspenttraséer angis på plankart.
- 38 Støy og støv fra trafikk forårsaket av planen: Beregning av trafikk tall forårsaket av ny bebyggelse i byggeområde for blokk. Eventuelt ta med økning utover prognose i sentrumsplanens tilhørende trafikkmengde 2032

- 14 Kulturminne/-miljø: Hensynssone for gamle Seljestad-hus angis på kart.
- 29 Støy og støv fra trafikk: Beregning av støynivå for uteområder og ny bebyggelse. Etablering av støyskjerm langs fylkesveg 86 vil ha virkning både i forhold til støy og støv. Sannsynlig bygging av innglassede balkonger for blokk.
- 46 Ulykke ved anleggsarbeid: Høye krav til SHA-arbeid i prosjektering og utførelsesfase. For eksempel varslingsplaner, riggplaner, skiltplaner, inngjerding m.v.

Eventuell avgassing av radon fra grunnen stoppes i ordinære bygningsmessige løsninger

8.16 Jordressurser/landbruk

Nåsituasjon – ingen landbruksinteresser.

Konsekvens – ingen.

Tiltak – ingen.

8.17 Teknisk infrastruktur

Nåsituasjon er beskjedent utbygget kommunalt anlegg i området.

Konsekvens av planforslaget er at tilknytninger til eksisterende kommunalt anlegg for vann, avløp og overvann må etableres. En del av trasé for vannledning må flyttes.

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

8.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Nåsituasjon –.

Konsekvens i forhold til infrastruktur er avhengig av avtaler som inngås. Kommunen vil uansett ta over drift av infrastruktur.

Tiltak vurderes av Lenvik kommune.

8.19 Konsekvenser for næringsinteresser

Nåsituasjon – et uutnyttet potensiale for vekst på Finnsnes som en attraktiv og levende by.

Konsekvens av plan er næringsaktivitet i forbindelse med etablering og utbygging av området. Det er positivt med sentrumsnære boliger for Finnsnes som handelssenter og med mange arbeidsplasser i ulike næringer.

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

8.20 Interesse motsetninger

Nåsituasjon – ivaretagelse av kulturminner kontra utbygging mest mulig konsentrert.

Konsekvens – avveining av interessene er nødvendig. Kulturmiljøet ses som et positivt element i planen.

Tiltak – avsettelse av hensynssoner for bevaring kulturmiljø.

8.21 Supplerende redegjørelse vedrørende hensynssone kultur og sikttakse

Vurdering av verneverdi hensynssoner H_570 avsatt i sentrumsplanen

Gjelder på følgende eiendommer gnr/bnr: 45/3, 45/239, 45/317

Utsnitt sentrumsplan Finnsnes (områdeplan):



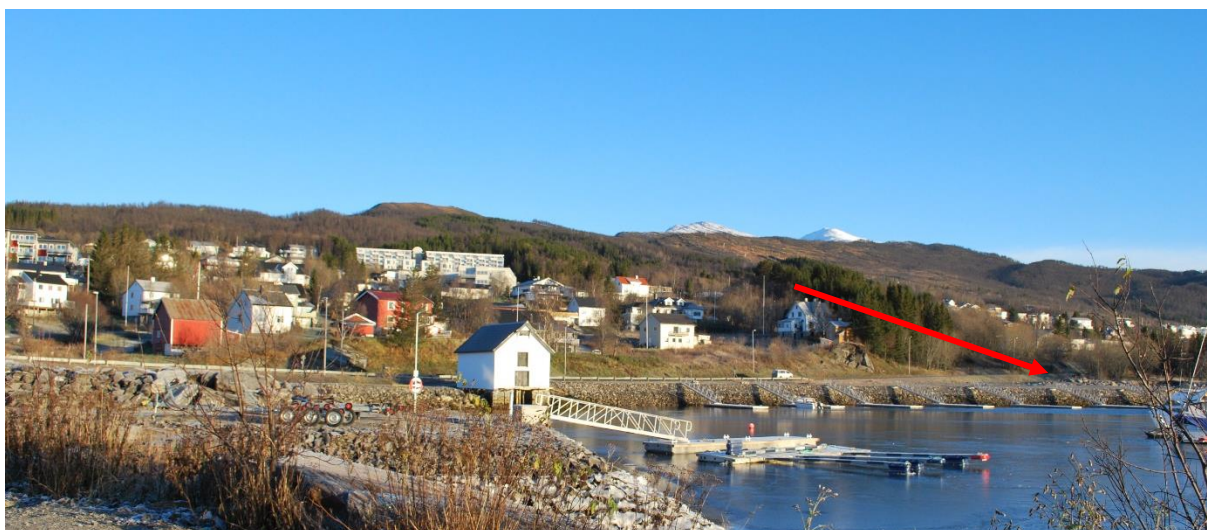
For å bevare synlige strukturer av kulturmiljøet Seljestadhuset er en del av, styrkes relasjon til sjøen ved at det er satt opp en hensynsone (H570_2) som følger tomtas opprinnelige gårdsvei og allé. Dette sikrer bevaring av utsyn nedover langs planområdet til sjøen og vil skape en naturlig sammenheng mellom de tre parsellene som planen gjelder. Alléen vil ligge i midten av prosjektet og fungere som et godt utgangspunkt for å innarbeide stedets kulturelle og historiske verdi inn i det nye. Gjenværende allé stopper ved Hågen, nedre del av den gårdsveien er gjengrodd og går som en fordypning i terrenget.

Ved BBB1 skal det som kjent bygges to boligblokker. Blokkene er tenkt å stå på hver side av denne hensynssonen og vil sikre at siktlinjen blir ført helt ned mot havet. Per dags dato har siktlinjen stoppet opp her på grunn av overgrodd terreng. I planen er det valgt å lage en åpen siktlinje og flytte det opprinnelig grøntområde som en grønn sone mot eksisterende bebyggelse i øst. Dette åpner også for å skape en tilknytning til gangvei over fylkesveien og binde området sammen mot sjøen. Prosjektet vil derfor i stor grad forbedre og oppgradere forholdene og naturlig innarbeide de verneverdige kulturminnene i området slik at de inngår i en helhet langs hele arealet og bidrar til å gjenskape gårdens opprinnelige relasjon til sjøen.

I byggeområde for blokker på planens vestlige side, ligger det et SEFRAK-registrert bolighus datert til andre kvartal av 1900-tallet. Det har tatt stor skade etter brann og har ingen bruksverdi i dag. Like nedenfor befinner Anna-stua seg. Det er et hus opprinnelig fra Sørreisa og som ble flyttet hit i siste halvdel av 1900-tallet. Det er også i dårlig forfatning og er vanskelig å videreføre som en del av planen da det ikke er egnet til noe bruk. Huset er ikke offisielt registrert som verneverdig kulturminne, men det er likevel ønskelig å ta vare på bygningens særtrekk. Det kan innebære å bygge et annet liknende hus i noe mindre omfang, men med samme kjennetegn og med klare historiske referanser til Anna-huset og gården den har vært en del av.

Både oppgraderingen av Alléen, siktlinjen og fokus på stedets lokalhistorie vil forbedre den nåværende situasjonen. På grunn av forvokst terreng er det i dag liten eller ingen sikt ned mot havet, og naboer vil også dra nytte av denne oppgraderingen av området da det kan diskuteres for å forbedre utsikt og i større grad utnyttelse av de verneverdige delene ved gårdsvei, Allé og uterom i

planen. Fokus på klare historiske referanser i det nye (med tanke på Seljestadhuset og Anna-huset) vil bidra til at det nye stedet tar opp, og bevarer den lokale verdien til stedet.



Oversiktsbilde – siktakse med rød pil



Gamle Seljestadgård, totalskadet i brann



Anna-stua, i dårlig tilstand

8.22 Redegjørelse for klimamål

Klimaloven skal fremme gjennomføring av Norges klimamål som ledd i omstilling til et lavutslippssamfunn i Norge i 2050. Reguleringsplan for Nye Seljestad legger godt til rette for at beboerne bidrar i positiv retning i forhold til klimamålet.

Reguleringsplan for Nye Seljestad legger opp til bebyggelse med gangavstand til skole, barnehage, matvarebutikk mm.. Bebyggelsen ligger også nært sentrum med arbeidsplasser innen handel og administrasjon. Det ligger også godt til rette for bruk av kollektivtrafikk med kort vei til busstopp og gangavstand til hurtigbåtterminal. Forholdene ligger derfor godt til rette for redusert bruk av bil og økt bruk av gange og sykkel.

Ny bebyggelse med bruksareal over 500 m² skal tilrettelegges for vannbåren varme, og knyttes til fjernvarmeanlegg. Alternativt skal det nyttes alternative energikilder som er energi- og miljømessig minst likeverdig med fjernvarme.

9 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
05.07.2018	Sámediggi/Sametinget v/Stine Barlindhaug ref. 18/19441	1. Vi kan ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Ingen merknader til saken. 2. Dersom det oppdages gjenstander el.a. ved arbeid i marken, må arbeidet stanses og melding sendes til Sametinget omgående.	1. Tas til etterretning 2. Tas til orientering
10.07.2018	NVE v/Anita Andreassen ref. 201836709-2	1. God arealplanlegging er viktigste virkemiddel for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Ofte behov for detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes. 2. Allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser kan utløse konsesjonskrav. 3. Planen må ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. 4. anbefaler veiledere og verktøy: ○ NVEs karttjenester ○ NVE veileder 2/2017 ○ NVE retningslinje 2/2011 ○ NVE sjekkliste for reguleringsplan ○ Flere verktøy finnes på www.nve.no/arealplan 5. Ta gjerne kontakt på epost eller telefon ved konkrete spørsmål i NVEs saksområde. 6. Legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale	1. Tas til etterretning. Vurder ekstern bistand dersom det i planarbeidet fremkommer utfordrende forhold. 2. Tas til orientering 3. Tas til etterretning. Planområdet ligger blant annet i konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg 4. Tas til etterretning. Benytt anbefalte verktøy og dokumenter i planbeskrivelse eller vedlegg. 5. Tas til orientering. Dersom spørsmål dukker opp tar plankonsulent kontakt med NVEs saksbehandler. 6. Tas til etterretning. Plankonsulent benytter anbefalte verktøy og dokumenterer i planforslag. Kommunen

		interesser. Vurderinger må fremgå av plandokumenter. 7. Send alle plandokumenter til rn@nve.no	vurderer så om det er nødvendig med ytterligere vurdering og om de er enige i konklusjoner. 7. Vi forutsetter at Lenvik kommune sørger for oversendelse i forbindelse med høring av planforslag.
12.07.2018	Fylkesmannen i Troms v/Lone A Høgda Ref. 2018/3820	1. Planen går inn i fylkesmannens samordningsoppgave, med fullmakt til å samordne og avskjære ev. innsigelser fra statlige myndigheter 2. Planbeskrivelse må redegjøre for hvordan universell utforming er ivarettatt i planområdet. Formulere slik at det er forståelig for folk flest. 3. Det må utarbeides en kotesatt uteromsplan, vise avstander, fremkommelighet og orienterbarhet. Til: parkering, inngangsparti, trinnfri adkomst, avfallshåndtering, sykkelparkering, aktivitetsarealer. Denne planen skal gjøres juridisk bindende. (PBL §12-7 pkt. 4 og 5) 4. Ber kommunen sende sosi og pdf av plankart til plantromso@kartverket.no ved offentlig ettersyn, samt plangrense ved oppstart til samme adresse. 5. Imøteser nærmere kontakt med Lenvik kommune om det videre arbeidet med planen. 6. Oppgi saksnr. 2018/3820 ved henvendelser.	1. Tas til orientering 2. Tas til etterretning og innarbeides i planbeskrivelse 3. Tas til etterretning, utarbeides i den utstrekning og detaljeringsgrad som er mulig på planstadiet, uten at konkrete prosjekter er formet. 4. Vi forutsetter at Lenvik kommune sørger for oversendelse i forbindelse med høring av planforslag. 5. Plankonsulent tar kontakt med avsender og avklarer om de kun vil ha kontakt gjennom kommunen? 6. Tas til etterretning
08.08.2018	Statens vegvesen v/ Linda N Knutsen Ref. 18/143198-3	1. I den aktuelle saken uttaler SVV seg som forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar for vegtransport. 2. Adkomst i hovedsak fra kanalisert kryss fv. 86 Storgata x Sandvikvegen. Redegjør for trafikal merbelastning. 3. Kollektivtransport. Oppfordrer til å ta kontakt med Troms fylkestrafikk for dialog rundt kollektivtilrettelegging i området. Utbygging av	1. Tas til orientering 2. Tas til etterretning – mertrafikk beregnes 3. Tas til etterretning, plankonsulent tar kontakt med Troms fylkestrafikk og Lenvik kommune vedrørende temaet.

		mange boenheter kan utløse behov for bedre tilrettelegging enn det er i dag. 4. Planen må sikre gode forhold for gående og syklende. Trygge krysninspunkt, interne gangveger, snarveger mv. Redegjør for trygg skoleveg. 5. Kommunen bør vurdere tiltak på kommunalt vegnett for å sikre myke trafikanter. 6. Området må gjøres tilgjengelig ved hjelp av prinsipper for universell utforming. 7. Byggegrense langs fv 86. SVV vil her kreve byggegrense 25 m målt fra senter midtlinje fv. 86. 8. Støy. Fv. 86 en vesentlig støykilde for boenheter nedre del av planområde. Rød og gul sone. Støyfaglig utredning må gjøres ved fasader og uteområder. Retningslinje T-1442/2016. 9. Avbøtende tiltak kreves dersom grenseverdier blir overskredet. Ev. skjerming plasseres utenfor fylkeskommunenes eiendomsgrense. SVV er ikke ansvarlig for drift og vedlikehold av ev. skjermer. 10. Anmoder om at Fylkesmannen som støyfaglig instans involveres i fht. det støyfaglige. 11. Viser til vegnormaler tilgjengelig på nett: ○ N100 Veg og gateutforming ○ V122 Sykkelhåndboka ○ V123 Kollektivhåndboka ○ V127 Kryssingssteder for gående ○ V128 Fartsdempende tiltak ○ V129 Universell utforming av veger og gater 12. Vegvesenet ønsker dialog underveis i planprosess. Oppfordrer kommunen til uformell gjennomgang før utlegging til offentlig ettersyn.	4. Tas til etterretning og redegjøres for i planbeskrivelse 5. Tas til orientering av plankonsulent/forslagsstiller. Lenvik kommune må ivareta dette punktet. 6. Tas til etterretning. Traséer for vegnett tilstrebes UU. 7. Tas til etterretning og legges inn på plankart. 8. Tas til etterretning. Plankonsulent kartlegger foreliggende materiale som allerede kan være utarbeidet i fbm. Kommunens planleggingsarbeider. Utføre beregninger for kritiske enkeltpunkter. 9. Tas til etterretning. Stille krav om dokumentasjon i forbindelse med byggesak. (Sannsynliggjøre mulige tiltak i plansak bør være tilstrekkelig) 10. Tas til etterretning, plankonsulent rådspør FMT. 11. Tas til etterretning, vegnormaer benyttes ved utforming av veger 12. Tas til etterretning. Kontakt mellom plankonsulent og SVV ved behov. Lenvik kommune forutsettes å ivareta prosess i forbindelse med mottak planforslag
14.08.2018	Troms fylkeskommune v/ Julija Plavina	1. Samordnet uttalelse på vegne av våre fagetater.	1. Tas til orientering

	Ref. 18/642-6	2. Positive til intensjonen i planforslag, men har innspill til noen av løsningene: 3. Dersom det stilles strengere krav til UU enn forutsatt i plan- og bygningsloven, må dette tas inn i planbestemmelsene. 4. Ber om at det utarbeides kotesatt uteromsplan som viser hensyn til barn og unge og universell utforming. Bør beskrives i planbeskrivelse og gjøres juridisk bindende. 5. Veiledningsmateriell som bør benyttes: ○ Veileder universell utforming (regjeringen.no) ○ Forskrift tekniske krav til byggverk (dibk.no) ○ Universell utforming i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven (regjeringen.no) ○ Universell utforming av veger og gater (vegvesen.no) 6. Viser til Statens vegvesenes innspill av 8.8.18. Poengterer i tillegg viktighet av god tilrettelegging for kollektivtrafikk. Busstoppet Hågen ligger i området. Aktuelt å tilrettelegge snarvei mellom busstopp og boligområde ml Sandvikveien og Helsesenterveien. 7. Ber om at bolighus fra 1879 på gnr 45 bnr 429 gis vern som hensynssone. Bestemmelser om istandsetting og vedlikehold skal skje etter antikvariske prinsipper. 8. Bolighus fra 1932 på gnr 45 bnr 83 bør vurderes om det skal gis vern gjennom reguleringsplanen. Dersom den tas vare på, må ny bebyggelse ta hensyn til denne bygningen. 9. Allé gjennom gnr 45 bnr 3 og deler av bnr 239 bør vurderes i forhold til vern som hensynssone. Kan brukes som gangvei.	2. Tas til orientering 3. Tas til etterretning. Det vil neppe være ønskelig med strengere krav enn plan og bygningsloven. 4. Ta til etterretning – uteromsplan utarbeides. 5. Tas til etterretning, veiledere og forskrifter legges til grunn ved utarbeidelse av planen 6. Tas til etterretning og innarbeides i planforslag i den utstrekning det er mulig. 7. Tas til etterretning 8. Bolighuset er totalskadet i brann, og fremstår i tillegg som lite igjen av opprinnelig materialbruk på grunn av tidligere endringer. For eksempel eternittkledning og uoriginal vinduer. 9. Dette vurderes nærmere gjennom planarbeidet, foto-registrering og vurdering av eksisterende vegetasjon
--	---------------	---	--

		10. Ta gjerne kontakt ved behov for avklaringer, råd og veiledning.	og mulige skjøtselstiltak osv. Gangvei kan være en god løsning. 10. Tas til etterretning
--	--	---	---

15.08.2018	Sylvia C. Friedrich Grunneier 45/429	1. Eiendom 45/429 er fradelt fra 45/3 i desember 2009 2. Historikk til Seljestad-gården og -familien er veldokumentert i Lenvik bygdemuseum. Grunneier nevner blant annet: ○ Hele planområdet i Nye Seljestad inngår i tidligere Seljestadgård 45/3, som ble utskilt fra Sandvik som har historie bak til 1370. ○ 45/3 i familien Seljestads eie siden 1838, da med 100 daa innmark og 170 daa utmark. ○ I 1968 var ca 30 daa av midtre del dyrket. ○ Bolighus (Seljestad 1) på 45/429 kom ca 1879 ferdiglaftet fra Målselv. Fjøs bygd samtidig, den falt i ruiner ca 1950. Bolighus tilbygd 1939, påbygd 1943, og nytt tilbygg i 1990-årene. ○ På 45/83 står «Anna-stua» som hushjelpen Anna fra Sørreisa fikk flyttet fra Sørreisa etter 1925. ○ Seljestad 1 har vært offentlig skystasjon. ○ Seljestad 2 på 45/83 ble bygd ca 1931. ○ Gårdsvei mellom 1 og 2 bygget i 1939 – utgjør dagens allé. ○ Det er knyttet en del krigshistorie til stedet, og dessuten bruk etter krigen som blant annet skolestue, herredsrett mv. ○ Eksisterende plantefelt og allé er trolig etablert tidlig på 1960-tallet. ○ Generalplan for Lenvik av 22.11.1985 stadfester aktuell del av Seljestad-eiendom som boligområde. ○ Eiendommen ble splittet opp og redusert da «gamle» og «nye» riksvei og	1. Tas til orientering 2. Tas til orientering ○ Tas til orientering ○ Tas til orientering ○ Tas til orientering ○ Tas til orientering ○ Tas til orientering ○ Tas til orientering ○ Tas til orientering. Har noe betydning for vurdering av bevaringsverdighet ○ Tas til orientering ○ Tas til orientering. Har noe betydning for vurdering av bevaringsverdighet ○ Tas til orientering. Har betydning for planhistorikk og vurdering av ønsket utvikling for området sett fra kommunens side ○ Tas til orientering. Har noe betydning for vurdering av bevaringsverdighet
------------	---	--	--

		Helsesenterveien ble etablert – delvis gjennom ekspropriasjon. ○ Kommunedelplan Finnsnes vedtatt i 2001. Friområde F9, Seljestad 1 og 2, samt Anna-stua som bevaringsverdige bygg. ○ UiT (universitetet i Tromsø) overtok eiendom. Fremmet reguleringspørsmål i oktober 2001. Kommunestyrevedtak i 2002 at privat forslag ikke kan fremmes. ○ Desember 2003 formannskapsvedtak om kommunedelplan Finnsnes skal endres i tråd med framsatt ønske fra UiT for arealbruk. Fremmes som privat reguleringsendring, og reguleringsplan 309 ble vedtatt 02.03.2006 ○ Plan 309 videreført i Sentrumsplan Finnsnes, uten bevaringsstatus for Seljestad 2 og gnr 45/83. Bevarings fjernet pga. store vann og råteskader fra 1990-tallet og brannslukking i 2012. 3. Seljestad i på 45/429 vil med høy sannsynlighet være det siste fysiske tegn på en lang og begivenhetsrik historikk for Seljestadgården. Appellerer til regulanten av Sentrumsplanens reguleringsstatus for 45/429 og Seljestad 1 (boligformål og hensynssone) samt sentrumsplan bestemmelse 12.2 videreføres i plan Nye Seljestad. 4. Adkomst, veirett, vann og avløp: ○ Adkomst og veirett fra Helsesenterveien må ivaretas i planarbeidet. Dersom adkomst endres, må den planlegges detaljert for å sikre gjennomførbarhet mht terreng, svingradius mv.	○ Tas til orientering. Har noe betydning for vurdering av bevaringsverdighet ○ Tas til orientering ○ Tas til orientering. Har betydning for planhistorikk og vurdering av ønsket utvikling for området sett fra kommunens side ○ Tas til orientering. Har noe betydning for vurdering av bevaringsverdighet 3. Tas til orientering. Omfang av bevaringssoner vurderes nærmere gjennom planarbeidet. 45/429 kan i sin helhet inngå i bevaringsområde. Grønnstruktur fra denne og ned mot Sandvikveien vurderes i forhold til tilstand på allé og gårdsvei, opp mot mulighet for gang og sykkelvei. 4. Tas til etterretning og sikres gjennom planen. ○ Sikres gjennom planarbeidet
--	--	---	--

		○ Viktig å sikre fortsatt adkomst til kjeller, som ligger i tomtegrense. ○ Kartskisse v/a fra hus vedlagt i innspill. Usikker tilstand videre fra kum på 45/3. ○ Ønsker å tilknyttes nytt avløpsanlegg i boligfeltet. Villig å betale sin andel for ny avløpsledning i feltet. Rettighet må tinglyses. ○ Eventuelle skader på 45/429 pga omlegging kommunal v/a vil kreves erstatning for ○ Gjør oppmerksom på at det befinner seg mange gamle ledninger i bakken i området, antakelig ikke kartfestet eller kartlagt hvilke som er i bruk. 5. Generell merknad, rammen for detaljregulering fastsatt i Sentrumsplan Finnsnes ○ Bestemmelse 7.1 om detaljreg. skal baseres på intensjonen bak sentrumsplanen. Forutsetter at dette ivaretas, og at utbyggingsramme for boligfelt B2 ikke økes. Nevner spesielt bestemmelse 8.3. 6. Idéskisse s7 i planinitiativ er godt forslag til løsning. Planforslag bør vise hvordan grønnkorridor/ gang-forbindelse tilknyttes fortau langs Sandvikveien.	○ Sikres gjennom planen ○ Nyttig opplysning, som må ivaretas i forbindelse med prosjektering og utførelse av kommunaltekniske anlegg ○ Tas til etterretning ○ Tas til etterretning ○ Nyttig opplysning, som må ivaretas i forbindelse med prosjektering og utførelse av kommunaltekniske anlegg 5. Tas til etterretning. ○ Bestemmelse 7.1 er forutsatt som utgangspunkt for planarbeidet. Plankonsulent går ut fra at det i innspill er ment «D2» og ikke «B2». Dvs. areal mellom Hågen og Helsesenterveien, og utbyggingsramme i Sentrumsplan kan forutsettes overholdt. 6. Tas til etterretning. Skissen vil danne utgangspunkt for det videre planarbeidet. Videre detaljering og uterom vil også synliggjøres gjennom uteromsplan som blant annet vil vise snarveier, g/s-vei mv.
14.11.18	Troms kraft nett	1. Det er lite nett i det aktuelle området som må ivaretas i forhold til utbygging. 2. Det er 2 netttasjoner nært planområdet som kan ivareta forsyning til øvre del av feltet. 3. Nedre del av feltet må sannsynligvis ha forsyning fra ny nettstasjon, som plasseres innenfor feltet. Kan være frittstående eller inne i bygget.	1. Tas til orientering 2. Tas til orientering – det settes ikke av ytterligere plass for netstasjon i øvre boligfelt. 3. Tas til etterretning – ivaretas enten i kart eller bestemmelser etter nærmere vurdering.

		4. Det ønskes trasé minst 2 m bredde for høyspenningskabler og rør.	4. Tas til etterretning – ivaretas enten i kart eller bestemmelser etter nærmere vurdering.
--	--	---	---

10 Høringsuttalelser og merknadsbehandling

Privat detaljregulering «**Nye Seljestad**» - PID 1931201803 , saks nr. 18/1512

Oversikt **merknader / rådmannens merknadsvurdering** etter høring/utlegging til offentlig ettersyn, sist rev. 9.10.2019 (LK v/ I. Andreassen)

Kunngjøring / annonsering høring (Folkebladet, kommunens hjemmeside): 28.06.2019

Brev til grunneierne, naboer i omegn og parter som sendte merknad til høring: 26.06.2019

Brev til direkte berørte regionale sektormyndigheter høring: 26.06.2019

Merknadsoversikt, samt rådmannens kommentarer/vurdering

	Dato / merknadsgiver m. adresse	J. nr.	Merknad til planforslag	Rådmannens kommentar / vurdering
1	2.8.2019			
	Kommuneoverlegen i Senjalege Aslak Hovda Lien		- Positiv til nye boliger i Sentrum, men har merknader i forhold til støy og luftkvalitet. - Bekymret for støyeksponeringen fra vei for del av området som grenser opp mot RV 76 (ÅDT 8275) og peker på at området også grenser mot Sandvikveien (ÅDT 1500). - Peker på at dette utgjør en vesentlig støykilde - Kommuneoverlegetjenesten ber om at det sikres en tilstrekkelig støyfaglig utredning som bør vise beregnede støyverdier uten tiltak, samt effekten av de ulike avdempende tiltak for å sikre at en kommer under de anbefalte støygrensene. - Kommuneoverlegetjenesten er ikke kjent med at det er gjort kartlegging av luftkvalitet i eller i nærheten av de områdene en her ønsker å bygge på. Luftforurensing kan ikke oversees	I bestemmelsene §3 Fellsebestemmelser har bestemmelser for støy i planområder. Eks: - Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side. Minimum 1 soverom skal vende mot stille side. - Støykrav for uteoppholdsarealer skal ikke overskride $L_{DEN} = 55$ dBA. Støyskjermer etableres der det er nødvendig I tillegg er det er utarbeidet egen støyanalyse. Endringer: Det er lagt inn bestemmelser om sammenhengende støyskjerm mot FV 86, støyskjermen er også tegnet inn på kart. Støyskjerming mot FV86 vil også redusere støvplagen. Retningslinje for behandling av

			som en faktor ved etablering av boligmasse nært f.eks. kilder til svevestøv. - Anbefaler at det etableres ventilasjonssystem som sikrer god luftkvalitet innendørs og tar hensyn til mulig periodevis høy forekomst av svevestøv. - Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, anbefaler å bruke luftkvalitetssoner på samme måte som for støy. - ROS-analysen er ikke vedlagt og kan derfor ikke girs innspill på	luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) er listet opp og det er gjort nærmere vurdering av konsekvenser knyttet til luftkvalitet. Kommunen konkluderer med at planen med dette oppfyller nødvendige krav i forhold til støy.
2	14.8.2019			
	Statens vegvesen Linda Normann Knutsen		- Trygg skoleveg: Det kunne med fordel vært presisert tydeligere i rekkefølgekravene at fortau langs Hågen skal være etablert før bebyggelse kan tas i bruk. - I tillegg burde det stilles krav om et helhetlig tilbud for gående og syklende langs hele Hågen-strekningen mellom Sandvikvegen og Helsesenterveien. - Det er sprikende antall boenheter (80-100) beskrevet i planbeskrivelsen. I turproduksjon med adkomst Sandvikveien er det 58 boenheter som legges til grunn. - Statens vegvesen savner en litt mer utfyllende vurdering av krysset mellom fv. 86 Storgata x Sandvikvegen. - Understreker at støyskjerming skal plasseres utenfor fylkeskommunens eiendom.	Det er gjort følgende endringer i plan: - Rekkefølgekrav for fortau skilles ut i eget punkt i bestemmelsen 7.2. Kravet omfatter fortau langs hele Hågen frem til Helsesenterveien. - Antall boenheter er kvalitetssikret og korrigert i dokumentene - Grunnlaget for turproduksjon adkomst Sandvikveiene er til BBB1 og BKS3- er vurdert og 58 boenheter er korrekt. Ankomst til BKS 1 og 2 er via Helsesenterveien. - Støyskjermens plassering er tegnet inn i kartet.
3	29.8.2019			
	Katrine Rydeng Magnar A. Bjørkeng Sylvia C. Friedrich		- Sylvi C. Friedrich bekrefter at hun ikke har vært delaktig i kommunal saksbehandling. - Peker på at område er del av Sentrumsplan: detaljregulering skal baseres på intensjonen til Sentrumsplan. Fellesbestemmelsen skal legges til grunn for planen. Her pekes det spesifikt på dokumentasjonskrav i § 7.2.1	- Bekreftelse fra Sylvi Friedrich tas til orientering - § 7.2.1 i Sentrumsplanen fastslår at det ved krav om detaljregulering skal legges frem dokumentasjon som nevnt. Dette gjelder for BBB1 som tilsvarer DB4 i Sentrumsplan. Denne dokumentasjonen er lagt frem for BBB1, og Sentrumsplanens krav er derved

			- Det pekes på at utenomhusplan og sol- og skyggediagram kun viser en variant av ønsket utforming for felt BBB1, øvrige områder er ikke vist. - De utlagte 3D illustrasjonstegningene har liten informasjonsverdi. - Utenomhusplanen er ufullstendig og mangler viktig informasjon - Plandokumentene beskriver i liten grad i hvilke punkt planforslaget avviker fra utbyggingsrammen fastsatt i Sentrumsplanen samt avvik fra Sentrumsplanens intensjon - De foreslåtte byggegrensene mot boligareal er trolig basert på den generelle « 4 meters regelen ». Her kan det nevnes at byggegrensen skal være halve bygningshøyde ved bygninger høyere enn 8m. - Alternativ må fasadene brannprosjekteres dersom de er høyere enn 8m og kun 4m fra nabogrensen. - Mangelfulle plandokument, illustrasjoner, redegjørelser, m.fl. gjør at grunneierne/naboer ikke har fått tilstrekkelig informasjon og opplysninger for å kunne uttale seg konkret til planforslaget i sin helhet og konsekvensene planforslaget vil ha for omgivelsen. - Forslag til endring av vei- og adkomstplassering - Utfordringer med adkomst til Hågen - Det pekes på at planforslaget er fortauene foreslått med en bredde 2,5m – 0,5m smalere enn i Sentrumsplanen - Fellesadkomst SKV6 er foreslått med en kjørebanebredde 4m. Ønskes det skal økes til 4,5 – 5,0 m - Det forventes at planforslaget endres slik at utnyttelsen av BKS1 og BKS 2 er lik boligtype D2 i Sentrumsplan (maks. utbygging % BYA = 45%; maks. 3 etasjer) - Renovasjonsløsninger bør sees på i tilknytning til BKS 1-3 - BBB1 mangler informasjon om terrengarronding	oppfylt. De øvrige områdene BKS 1-3 er i sentrumsplanen satt av til konsentrert småhusbebyggelse (D2) med egne bestemmelser som er reflektert i reguleringsplan. - Angående utenomhusplan er kravet at det skal dokumentere hvordan krav om universell utform og barn og unges interesser ivaretas gjennom den aktuelle detaljplanleggingen. Planen skal bl.a. vise utforming av leke- og uteoppholdsareal, friområder, trafikkområder inkl. trafikk sikkerhetstiltak osv. Når det gjelder annen type dokumentasjon (støttemurer, terreng, trapper, støyskjermer, gjerder og lignende) skal dette fremlegges ved byggesøknad jf. Punkt 4.1.1 i Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg i reguleringsplan. - PBL § 29-4 slår fast at <u>hvis ikke annet er bestemt i plan</u>, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Det gir anledning til å bestemme byggegrense i reguleringsplan. Det er videre en forutsetning at byggene skal oppfylle alle krav til TEK17 som også omfatter branntekniske krav. - Foreslått endring av vei- og adkomst vil gi dårligere utnyttelse av areal. - Bredde på fortau i Sentrumsplanen varierer og fortauene i Nye Seljestad er tegnet med samme bredde som i Sentrumsplan.
--	--	--	--	--

			- Utnyttelsesgrad satt med %BYA avviker fra prinsippet om %BYA - Foreslått utnyttelse av BBB1 bryter med Sentrumsplanens intensjoner og fastsatt utbyggingsramme for boligformål - Det vil bli vanskelig å håndheve intensjonen bak siktaksen #2 - Planbestemmelsene er ikke helt entydige om de generelle arealkravene lek/uteopphold (fellesbestemmelser 4.1.1.5,6 og 7) også gjelder for BBB1 og hvordan BLK1 og BLK2 inngår i denne sammenheng. - Grunneierne anmoder kommunen om at maks. utbyggingsramme for BBB1 tilpasses maks. utbyggingsramme fastsatt for boligtype D1 i Sentrumsplanen (D1: maks. BYA=70%; aks. 3 etasjer), eller sammenlignbare felt DB1 eller DB9 der det er tillatt med boligblokk i maks. 4 etasjer.	- Fellesadkomst SKV6 beholdes med foreslått bredde. Dette er kun adkomst til boenhetene innenfor felt BKS1-2. - Sentrumsplanen ble vedtatt i 2015 og er nå under revidering. Det er forventet at bla. arealutnyttelse vil bli revidert. Sentrumsplanen åpner også opp for at man ved utbyggingsønsker utover det planen hjemler kan avklare gjennom detaljregulering. Sammenlignet med tilsvarende områder i den nylig hørte plan for bynære områder er arealutnyttelsen i felt (B3) med 8 mannsboliger satt til 60%. En økning fra 45% til 50% er derfor ikke urimelig. Området Nye Seljestad er i en særstilling med kort avstand til skole, barnehage og store arbeidsplasser (Helsesenter, kommunehus, sentrumsbutikker) dette gjør at området bør fortettes optimalt for å oppnå redusert biltrafikk. - Bestemmelsen til #2 anses for å være god nok. Dagens bestemmelse sikrer at det ikke skal bygges over dagens terrenghøyde, men gir rom for at det kan bygges gjennomgående garasje i BBB1. - Område BBB1 ligger i felt DB4 i sentrumsplan, område er avsatt til blokkbebyggelse og med reguleringsplankrav. Eksisterende områder for blokkbebyggelse i Sentrumsplanen har noe ulike bestemmelser knyttet til høyde og arealutnyttelse. Både BYA og BRA benyttes. Høyeste utnyttelse er BYA=50% og BRA=170%. Maksimal etasjehøyde er 5
--	--	--	--	--

				etasjer (inkl. kjeller). Byparken har 7 etasjer + underetasje. Det ligger ingen føringer for utnyttelse eller maks. høyde for DB4 eller tilsvarende områder i Sentrumsplanen. Sentrumsplanens intensjoner er å utvikle et urbant, kompakt og tettbygd område med bykarakter. Det legges vekt på fortetting og transformasjon i sentrum og rundt kollektivknutepunkt for å minke byspredning og begrense energibruk, klimautslipp osv.. Intensjonen om å utvikle Finnsnes sentrum til et urbant, kompakt og tettbygd sentrum med gang- og sykkelavstand til viktige funksjoner står sterk og er i samsvar med nasjonale målsetninger. - Rådmann vurderer at planen er i samsvar med Sentrumsplanen og de dokumentasjonskrav som er satt der. Merknadene tas derfor ikke til følge.
4	29.8.2019			
	Katrine Rydeng		- Ønsker at det skal bygges boliger på Seljestadeiendommen pga. boforhold, trivsel og estetikk. - Utbygger har tidligere uttalt at det skal bygges lave rekkehus, ikke blokker. - Området vil forringes - Stiller spørsmål med om rester av utskytingspost/maskingeværrede er verneverdig? - Peker på føringer i testamente fra fru Seljestad som ikke er hensyntatt - Mener deler av området bør bevares som friluftsområde.	- Reguleringsplan er uttrykk for utbyggers ønske, at det tidligere er uttrykt andre planer er ikke relevant. - Det er ikke registrert kulturminner knyttet til utskytingsposter/maskingeværstillinger. Kulturminneetaten har i sin uttalelse gitt uttrykk for tilfredshet med planen. - Testamentariske ønsker er ikke juridisk førende i denne sammenheng. - Planen er i samsvar med Sentrumsplan foreslått brukt til boligområder. Dette er også i samsvar med nasjonale føringer. Merknaden tas derfor ikke til følge.

5	17.9.2019			
	Troms Fylkeskommune		- Positiv til lokalisering nært barnehage, skole og sentrumsfunksjoner og fortetting langs kollektivtrase. - Klima: Liste opp «lov om klimamål» og si noe om hvordan planen støtter opp under den. - Viktig at areal avsatt til bruk av barn og unge har tilfredsstillende kvalitet. Ber om at det gjøres en vurdering og eventuell spesifisering i bestemmelsene for bedre sikring av lekeplassene. Eventuelt at det vurderes å avsette annet og bedre egnet areal til formålet. - Ingen merknader til kulturminnevern eller andre forhold.	- Forhold knyttet til klimaloven rettes opp og synliggjøres. - Angående lekeplasser er det lagt inn spesifiseringer i bestemmelsene som sikrer bedre skjerming av lekeareal med sammenhengende støyskjerm mot FV 86.
6	24.9.2019			
	Fylkesmannen i Troms og Finnmark		- Innsigelsen i planforslaget begrunnes i manglende risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) og konsekvensutredning. - Innsigelsen begrunnes videre med at planforslaget er i vesentlig konflikt med rikspolitiske retningslinjer for støy, samt barn og unge. - Fylkesmannen i Troms fremmer for øvrig merknader til medvirkning, samfunnssikkerhet/radon, universell utforming, grønnstruktur, naturmangfoldloven og forurensning.	- Risiko og sårbarhetsanalyse og NML-vurdering som var vedlegg til planen var ved en feil ikke lagt ut til høring. Disse var listet under vedlegg og nevnt flere ganger i planbeskrivelsen. Dokumentene er ettersendt. - Vurdering i forhold til om det burde utføres KU er gjengitt i kap 2.5. Vurderingen korresponderer med saksfremlegg og vedtak gjort av UMF knyttet til planinitiativet sak 63/18. Vurderingen er ikke basert på at området er utredet tidligere, men at reguleringsplan er i henhold til sentrumsplan. De avvik som fremgår er ikke av en slik karakter at UMF vurderte at KU burde gjennomføres. Områdene i reguleringsplan er satt av som boligområder i Sentrumsplanen (D2- konsentrert småhusbebyggelse med bestemmelser og DB4- blokkbebyggelse med reguleringsplankrav, jf. Punkt 5 i

				bestemmelsene). D-område i Sentrumsplanen er konsekvensutredet (omfatter også DB4 – se ref. til nedbrent hus). Kommunen erkjenner likevel at planens konsekvenser kan redegjøres bedre for. Planbeskrivelsens kapitel 8 «Virkninger/konsekvenser av planforslaget» er revidert og utvidet med underkapitler knyttet til støy, luftkvalitet, barn og unge og samfunnssikkerhet, universell utforming, naturmangfold. Avbøtende tiltak tydeliggjøres også i kapitelet. - Støy: Det er utført egne støyberegninger til plan, disse er beskrevet i kap 6.4.6, i tillegg til figur og tabell. Beskrivelsen i kapitelet er utvidet for bedre å få frem funn gjort i beregningen. Fellesbestemmelsene for hele planområdet § 3 punkt 2) setter konkrete støykrav til både anleggsfase og driftsfase. - Luftforurensning er omtalt og utredet tydeligere og knyttes opp til bestemmelser. - Barn og unge: Det er allerede sikret muligheter for utendørs lek med BKL1 og 2 som er lekeareal knyttet til BBB1 på til sammen 1500 m². Arealene er knyttet sammen med grøntareal og tilgjengelig fra blokken uten å passere vei. Arealene sikres både møt støy, støv og fysisk ved at det settes krav om sammenhengende støyskjerm mot FV 86 for BBB1 og BLK1-2. - Fellesbestemmelsen §3 punkt 2) e setter krav om at <i>støy på uteoppholdsareal ikke skal overskride $L_{DEN} = 55$ dBA. Støyskjermer</i>
--	--	--	--	--

				<i>etableres der det er nødvendig.</i> Dette er i samsvar med Sentrumsplan. Når det gjelder BKS1-3 er kravet om lekeplass v/inngang skal dekkes innenfor egen tomt videreført i § 4.1.1 med min 100 m ² . Her er det synliggjort med å avsette to felles arealer BKL 3 og 4. I tillegg skal det være utearealer knyttet til hver bolig.
7	11.7.19			
	Lenvik kommune v/Trafikketaten		Det er satt av 94 m² areal til offentlig parkering. Dette arealet ligger ved Helsesenterveien. I planen fremkommer det at det ønskes etablert 80 boenheter fordelt på to delområder og med blokkbebyggelse på sørsiden av Sandvikveien. Byggeforskriftene krever 1,25 p-plass pr leilighet, selv om husstander ofte har to kjøretøy. Flere og flere har i tillegg bil. Lenvik kommune eier gbnr 45/239 og 45/12 som ligger mellom Hågen og Sandvikveien, like ovenfor planlagt blokkbebyggelse. Her bør kommunen etablere parkeringsplasser og/eller p-hus. Familier som har behov for to eller flere kjøretøy, vil da ha mulighet til å leie offentlig p-plass i rimelig nærhet til blokkene. Mer bebyggelse gjør at det blir mer trafikk og ved evt. utbygging, bør fortau etableres langs Hågen hvor det ferdes mange skolebarn.	Eiendommen til Lenvik kommune gbnr 45/239 og 45/12 som ligger mellom Hågen og Sandvikveien er satt av til boliger. Parkeringsplasser for beboerne i området må derfor løses innenfor egne tomt. Det er avsatt arealer til fortau og gang/sykkelveg i planen.
8	8.10.19			-
	Senja Avfall		Ved en gjennomgang av planbeskrivelsen for ovennevnte ser vi at det i pkt.6.17: Plan for avfallshenting/ søppelsug, ikke er ikke utarbeidet egen plan for renovasjon. Som ansvarlig selskap for innhenting av avfall i kommunen, ser Senja Avfall IKS det som nødvendig at vi rådføres for valg av løsning, samt adkomst for våre biler.	Dette må løses ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor de ulike byggeområdene. Det forutsettes at dette gjøres i samarbeid med Senja Avfall.

11 Avsluttende kommentar

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

Det har ikke vært noen direkte interessekonflikter i planarbeidet, men det har gått med en del tid til å vurdere gode løsninger for å sikre bevaring av kulturmiljø og siktakse tvers gjennom planområdet, samtidig som en formålstjenlig og økonomisk forsvarlig utbygging må ivaretas.

Vedlegg

1. ROS-analyse av 19.11.2018
2. NML-vurdering av 19.11.2018
3. Støy-utredning av 31.1.2020
4. Vedtak om oppstart planarbeid av 31.05.2018
5. Referat fra oppstartmøte 19.06.2018 (udatert)
6. Annonse varsel om planstart, Folkebladet 26.06.2018
7. Brev varsel om planstart, 21.06.2018
8. Adresseliste varslede parter

Innspill til varsel planstart fra følgende:

- ✓ Sametinget
- ✓ NVE region nord
- ✓ Fylkesmannen i Troms
- ✓ Statens vegvesen
- ✓ Troms fylkeskommune
- ✓ Sylvia Friedrich
- ✓ Troms kraft Nett

Illustrasjoner:

- ✓ Utomhusplaner A10-2 og A10-3
- ✓ Sol og skyggediagrammer A10-4 og A10-5
- ✓ 3D-illustrasjoner A10-6
- ✓ Terrengsnitt A10-10

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>

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-08-1950>

Plan og bygningsloven

Naturmangfoldloven

Kulturminneloven

Forskrift om konsekvensutredning

Kart- og planforskriften

Forskrift behandling priv. planforslag