

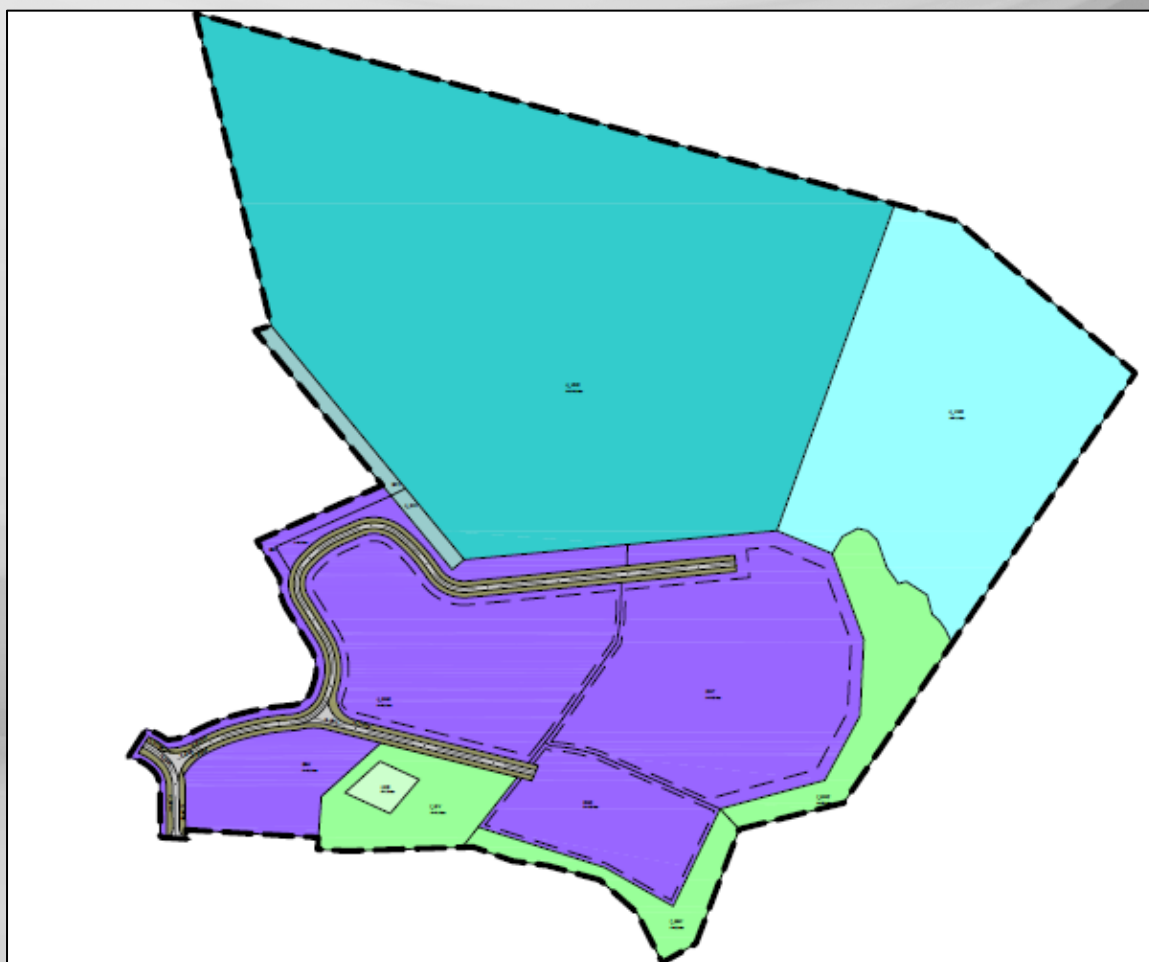


PLANBESKRIVELSE

PLAN NR 1931 2019 07

Kommunal detaljregulering BN6-BN8;
Klubben næringspark

I SENJA KOMMUNE



SAKSBEHANDLER: Plan og utvikling v/ Marius Janvin (arkiv saks nr. 2020/2117)

DATO: 11.06.2020

REVISJONER

Nr	Tekst	Dato	Sign
1		11.06.2020	

Innhold

1	Prosjektbeskrivelse	2
2	Bakgrunn.....	4
2.1	Formål med planarbeidet	4
2.2	Organisering	4
2.3	Tidligere vedtak i saken	5
2.4	Utbyggingsavtaler.....	5
2.5	Konsekvensutredning	5
2.5.1	Vurdering om konsekvensutredning	5
2.5.2	konklusjon.....	6
3	Planprosessen.....	6
3.1	Fremdriftsplan.....	6
3.2	Medvirkning	7
4	Planstatus og rammebetingelser	8
4.1	Oversikt.....	8
4.2	Områderegulering Klubben næringspark	9
4.3	Lov, forskrift og statlige retningslinjer.....	11
4.4	Tilgrensende planer/ områder.....	11
4.5	Gjeldende planer som erstattes helt eller delvis	11
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	12
5.1	Beliggenhet og landskap.....	12
5.2	Dagen arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	13
5.3	Eiendommer som inngår i planområdet.....	13
5.4	Vei- og trafikkforhold.....	13
5.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	14
5.6	Naturverdier.....	14
5.7	Landbruk	14
5.8	Grunnforhold.....	14
5.9	Støyforhold.....	15
5.10	Luftforurensning.....	15
6	Beskrivelse av planens innhold.....	16
6.1	Planens hensikt og planlagt arealbruk.....	16
6.2	Reguleringsformål, grad av utnytting og høyder.....	16
6.2.1	Oversiktsbilder	17
6.3	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	20
6.3.1	Bebyggelse og anlegg, jf. §12-5 nr. 1.....	20

6.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf. §12-5 nr.5	21
6.3.3 Grønnstruktur jf. §12-5 nr. 3	21
6.3.4 Hensynssoner	22
6.4 Teknisk infrastruktur.....	22
6.5 Bebyggelsens plassering og utforming	22
6.5.1 bebyggelsens høyde	22
6.5.2 Antall arbeidsplasser, antall m ² næringsarealer.....	22
6.6 Parkering	23
6.7 Trafikkløsning	23
6.7.1 Kjøreadkomst	23
6.7.2 Utforming av veger	23
6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse	23
6.7.4 Planlagte offentlige anlegg	23
6.8 Miljøoppfølging	23
6.9 Landbruksfaglige vurderinger.....	23
6.10 Kulturminner	23
6.11 Plan for avfallshenting	23
7 Risiko og sårbarhetsanalyse.....	23
8 Vurdering i forhold til naturmangfoldloven	23
Vedlegg.....	25
Kilder	25

1 Prosjektbeskrivelse

Plan nummer	1931 201702
Plan navn	Kommunal detaljregulering BN6 - BN8; Klubben næringspark
Forslagsstiller	Senja Kommune
Saksbehandler	Marius Janvin
Planmyndighet	Senja Kommune
Saksbehandler	Marius Janvin
Planens hensikt	Formålet med planarbeidet er å detaljregulere en mindre del av den eksisterende områdereguleringen for klubben næringspark. Detaljreguleringen skal utarbeides i samsvar med intensjonen til områdereguleringsplan ID 1931201702 og de prinsippene som er nedfelt i bestemmelsen og beskrivelsen.
Planavgrensning	Planområdet omfatter de feltene som i områdereguleringen heter BN6, BN7 og BN8 inkludert friområdet i øst.
Organisering	Offentlig forslagsstiller – Senja kommune
Fremdriftsplan	
Grunnlag	Plan og bygningsloven

	LOV-2008-06-27-71
--	-------------------

2 Bakgrunn

2.1 Formål med planarbeidet

Lenvik kommunestyre vedtok i kommunens planstrategi for 2016 - 2019 at reguleringsarbeidet med «klubben næringspark» skulle settes i gang innenfor strategiperioden, og at planarbeidet skulle gjennomføres i kommunal regi.

Utvalg for miljø og forvaltning behandlet i sak 11/17 den 02.02.2017 om oppstart av arbeidet med kommunalt utviklingsprosjekt klubben næringspark i tråd med intensjonen og føringer vedtatt i næringsplan for Lenvik 2015 – 2019. som i 1. ledd i prosjektutviklingen igangsettes utarbeidelse av områdereguleringsplan Klubben næringspark. Reguleringsplanen er utarbeidet i kommunal regi.

I vedtatt kommunal områderegulering for «Klubben næringspark» (vedtatt i kommunestyre-sak 61/18 21.06.2018) ble det i reguleringsbestemmelsene kapittel 3 lagt inn krav om detaljregulering for felt B5, B6, B7 og B8. Denne planen skal kun se på detaljregulering av felt BN6, BN7 og BN8.

Kommunen har inngått opsjonsavtaler med flere næringsaktører om framtidig kjøp/bruk av næringsareal innenfor BN6. Aktuell detaljregulering er en premiss for å kunne starte mer detaljerte avtaleforhandlinger rundt bruk av BN6.

Utvalg for miljø og forvaltning ba i sak 89/19 den 04.07.2019, om at rådmannen skulle sette i gang utarbeidelse av detaljregulering klubben næringspark felt BN6 – BN8. Detaljreguleringen skal være i tråd med reguleringsbestemmelser fra områdereguleringen Klubben næringspark PID 1931 201702. Reguleringsplanen skal utarbeides i kommunal regi og i tett samarbeid med de direkte berørte grunneierne/næringsdrivende.

Planinitiativet ble vurdert opp mot KU-forskrift §§ 6 og 8, og det ble konkludert med at planarbeidet ikke ville utløse krav om Konsekvensutredning eller planprogram.

Formålet med planarbeidet er å detaljregulere en mindre del av den eksisterende områdereguleringen for klubben næringspark. Detaljreguleringen skal utarbeides i samsvar med intensjonen til områdereguleringsplan ID 1931201702 og de prinsippene som er nedfelt i bestemmelsen og beskrivelsen.

Planforslaget består av følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse med konsekvensutredning og andre vedlegg, sist rev
- Plankart, sist rev
- Reguleringsbestemmelser, sist rev
- 3D-modell av næringsområdet, sist rev.

2.2 Organisering

Rolle	Organisasjon og saksbehandler	Kontaktinformasjon
Forslagsstiller	Senja Kommune	
I samarbeid med:	TP-Maskin AS	
Planmyndighet	Senja kommune	
Saksbehandler Arealplanlegger	Marius Janvin	Postboks 602, 9306 Finnsnes Marius.janvin@senja.kommune.no
Fagleder plan og byggesak	Sylvia Friedrich	

2.3 Tidligere vedtak i saken

Utvalg	Sak	Møte	Innhold
UMF	89/19	04.07.2019	Vedtak om planoppstart detaljregulering klubben næringspark BN6 – BN8

2.4 Utbyggingsavtaler

I det videre arbeidet med detaljreguleringen kan det være behov for forhandlinger om utbyggingsavtaler med aktuelle næringsaktører som ønsker å etablere seg innenfor området. Avtaleforhandlingene startes opp ved behov, og detaljreguleringen samt Senja kommunes forskrift om rammen for utbyggingsavtaler vil legge grunnlag for innholdet i avtalene. Avalenes hovedformål vil være å ivareta planens rekkefølgebestemmelser samt ansvars- og kostnadsfordeling knyttet til opparbeidelse av teknisk infrastruktur (vei, vann og avløp) samt arealoverdragelse.

2.5 Konsekvensutredning

Konsekvensutredning er utført i forbindelse med områdereguleringen.

Spørsmålet om konsekvensutredning ble vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning §6 og §8 i behandling av reguleringsforespørsel, jf. Utvalg for miljø og forvaltning – sak (UMF-sak) 89/19.

Konklusjonen etter behandlingen var at planarbeidet ikke utløser krav til konsekvensutredning eller planprogram.

2.5.1 Vurdering om konsekvensutredning

Gjeldende forskrift om konsekvensutredning er FOR-2017-06-21-854, ikrafttredelsesdato 01.07.2017.

Aktuelle bestemmelser i vurdering om planen skal konsekvensutredes er §6 b og §8 a.

Forskrift om konsekvensutredning § 6 «Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding» bokstav B sier: «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.»

Forskrift om konsekvensutredning § 8 a) for planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding. «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.»

Reguleringsplanen er i samsvar med overordnet områderegulering for Klubben næringspark, som fra tidligere er konsekvensutredet.

2.5.2 konklusjon

Reguleringsplanen er vurdert opp mot gjeldende forskrift om konsekvensutredning FOR-2017-06-21-845. Reguleringsplanen vil ta hensyn til gjeldende områderegulering, landskapet, friluftsliv og miljømessige aspekter. Det er utført konsekvensutredning i områdereguleringen. Dermed kreves det ikke konsekvensutredning eller planprogram for denne reguleringsplanen.

I høringsuttalelser i forbindelse med planoppstart har de regionale høringsinstansene sagt seg enige i planutvalgets konklusjon.

3 Planprosessen

3.1 Fremdriftsplan

Den oppsatte fremdriftsplanen betinger at det ikke kommer innsigelser til planen som medfører behov for tilleggsutredninger eller vesentlige forandringer av detaljreguleringen.

Aktivitet	Startdato	Sluttdato/ Vedtak	Ansvar
Initiering av planarbeid	25.06.2019		SB
Kartlegge omfang, eiendomsforhold, utredningsbehov			SB
Reguleringsspørsmål		04.07.2019 89/19	UMF
Utarbeidelse av planprogram og saksframlegg	Ikke planprogram		
1. gangs behandling av planprogram			
Varsling om planstart og høring/off. ettersyn planprogram	13.08.2019		SB
Frist for innspill til planoppstart og planprogram		12.09.2019	
Revisjon av planprogram			
Fastsettelse av planprogram			
Utarbeidelse av grovskisse plan, konsekvensutredning, analyser og diverse faglige vurderinger			
Samrådsmøter			
Plansak drøftes i regionalt planforum			
Geotekniske undersøkelser			
Utarbeidelse av komplett planforslag og saksframlegg			SB
1. gangs behandling av planforslag		25.06.2020	
Høring/off. ettersyn planforslag			
Revisjon av planforslag og saksframlegg			
2. gangs behandling av planforslag (merknad og sluttbehandling)			
Egengodkjenning av plan			
Kunngjøring og høring vedtak. Brev til berørte			

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

3.2 Medvirkning

Opplegg for medvirkning

Det er avholdt møter mellom grunneier TP Maskin AS og Senja kommunes planavdeling for drøftelse av utbygging, utnyttelse og samferdsel.

Ved oppstart av planarbeid ble planoppstart annonsert i folkebladet 13.08.2019.

Myndigheter med innsigelseskompetanse, grunneiere i planområdet og tilgrensede naboer fikk tilsendt varselbrev om planoppstart fra Lenvik kommune 13.08.2019

Se liste nedenfor for å se hvem som mottar høringsbrev.

- Offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
 - Fylkesmannen i Troms og Finnmark
 - Statens vegvesen
 - Troms og Finnmark Fylkeskommune
 - Sametinget
 - Troms Kraft Nett AS
 - Kystverket Troms og Finnmark
 - Fiskeridirektoratet Region Nord
 - Norges Vassdrags- og energidirektorat
 - Direktoratet For Mineralforvaltning
 - Direktoratet For Samfunnssikkerhet
 - Mattilsynet
 - Forum for Natur og Friluftsliv
 - Tromsø museum
 - Grasmyr Bygdelag
 - Grasmyr Vannverk
- Høringsinstanser, medvirkende parter og fagmyndigheter innenfor Lenvik kommune
 - Nærings- og havneavdelingen
 - Rådet for personer med nedsatt funksjonsevne
 - Eldrerådet
 - Kommuneoverlege
 - Miljøkonsulent
 - Faggruppe for trafikk, vei, vann og avløp
 - Brannvesenet
- Grunneiere, festere, naboer og andre berørte
 - Se liste fra tidligere varsel om planoppstart for Områderegulering «klubben næringspark»
 - Grunneiere innenfor planområdet og naboer som grenser til området varsles særskilt med brev.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Oversikt

Kommunal områderegulering «Klubben næringspark» - planID 201702, vedtatt av kommunestyret 21.06.2018 er gjeldende reguleringsplan i området. Denne områdereguleringen er også grunnlaget for initiativet til å starte detaljregulering. Områdereguleringen ble konsekvensutredet.

Formålet med planarbeidet er å regulere området klubben i tråd med kommuneplanens arealdel til næring. I vedtatt næringsplan for Lenvik 2015-2019 er temaet sjømatnæring i Senja regionen utpekt som et sentralt satsningsområde. Klubben næringspark skal primært forbeholdes arealkrevende og sjørettet produksjonsvirksomhet med behov for kai/sjøadgang samt «blå/grønn» næringsvirksomhet. Blå næring er knyttet til fiskeri og havbruk, grønn næring er tilknyttet landbruk og miljøvennlig utnyttelse av biprodukter.

Det kommunale utviklingsprosjektet klubben næringspark er ventet å styrke kommunens proaktive tilretteleggerrolle for sjømatnæringen i betydelig grad. Områdeplanen fastsetter plassering av veier, byggeområder og grønne områder, men er fleksibel i forhold til senere oppdeling av næringsområdene i enkeltområder. Områdereguleringen krever detaljregulering for næringsområdene BN5, BN6, BN7 og BN8.

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

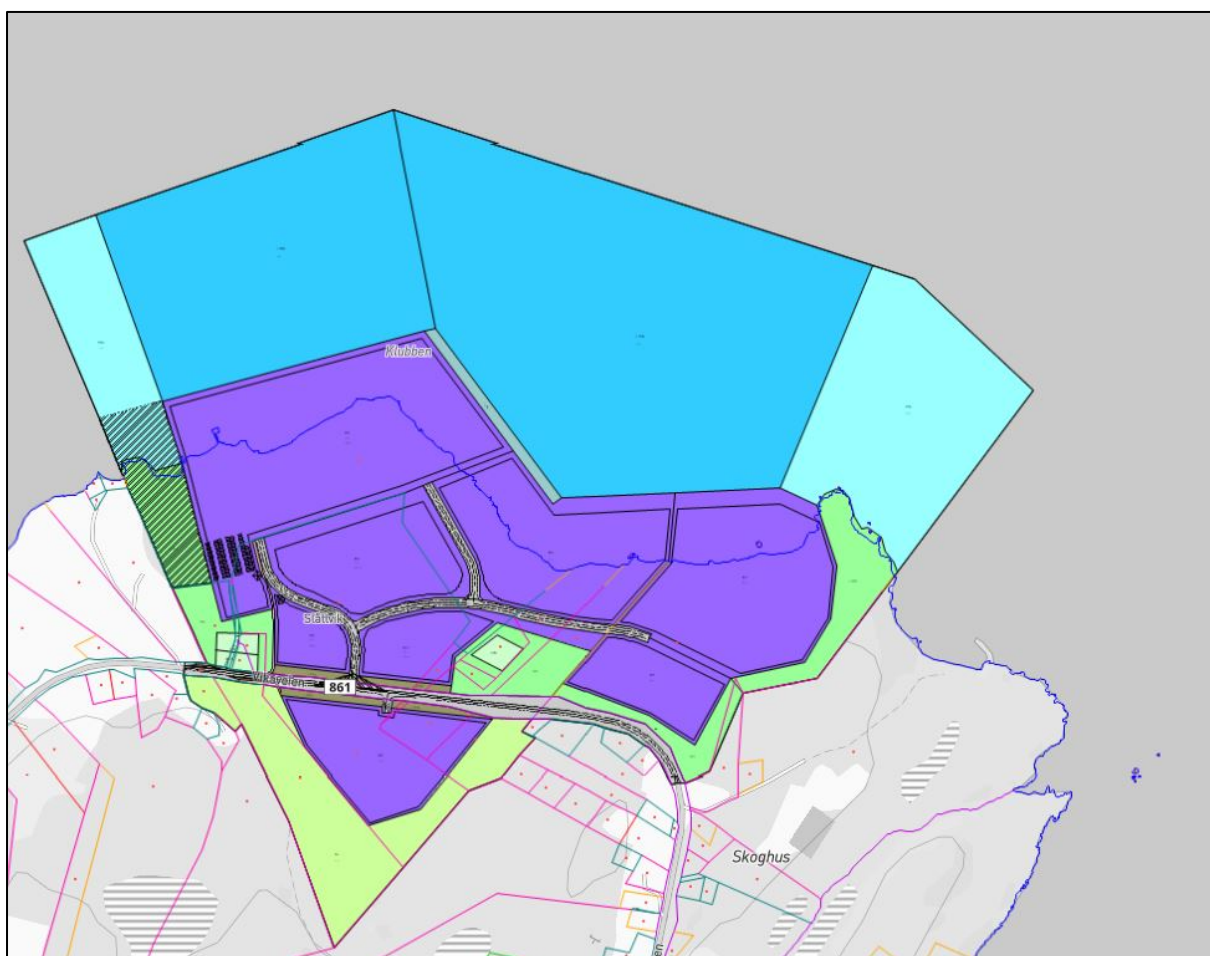
Regionale planer:

- Fylkesplan for Troms 2014-2025
- Regional plan for friluftsliv, vilt og innlandsfisk 2016-2027
- Regional forvaltningsplan vannregion Troms 2016-2021
- Regional plan for landbruk i Troms 2014-2023
- Regional transportplan for Troms 2018-2029
- Ungdommens transportplan
- Havbruksstrategi for Troms
- Regional klima-, miljø- og energiplan for Troms 2018-2025
- Regional plan for reindrift (under utarbeidelse)

Kommuneplaner, kommunedelplaner og sektorplaner:

- Lenvik kommunes planstrategi 2016-2019
- Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2026 (for Lenvik kommune)
- Kommuneplanens arealdel 2009-2021
- Kystsoneplanen 10.09.2015; under revisjon og forventes vedtatt vinter 2019.
- Kommunedelplan for vann og avløp 2018-2030
- Kommunedelplan for folkehelse, idrett og friluftsliv 2012-2015
- Næringsplan for Lenvik 2015-2019
- Regional næringsplan for midt – Troms 2018-2022
- Kommunedelplan for klima og energi 2009-2013
- Handlingsplan trafikksikkerhetstiltak 2013-2016

4.2 Områderegulering Klubben næringspark



Områderegulering Klubben næringspark

3.1 Krav om detaljregulering (felt BN 5, BN 6; BN 7 og BN 8)

- a) For felt BN 5, BN 6; BN 7 og BN 8 skal det foreligge godkjent detaljregulering ihht. Pbl § 12-3 før arbeider eller tiltak ihht. Pbl § 20-1 kan godkjennes. Detaljreguleringsplanen skal som hovedregel omfatte hele feltet.
- b) Detaljreguleringer innenfor planområde Klubben næringspark skal utarbeides i samsvar med intensjonen til områdereguleringsplan ID 1931 2017 02 og de prinsippene som er nedfelt i bestemmelsene og beskrivelsen.
- c) Ved utarbeidelsen av detaljreguleringsplanen skal følgende utredes/redegjøres for:
 - Høyder på samferdselsanlegg, lokalisering av avkjørsler/kryss
 - Plassering og hovedtrekk i utforming av bebyggelsen og utanlegg inkl. parkering, evt. Sikringstiltak, utemøblering/lys og interne trafikkårene samt sporingsanalyse
 - Områdets funksjonsinndeling, teknisk infrastruktur (VVAO-rammeplan), kaibehov og annet tiltak i sjø
 - Utnyttelsesgrad og byggehøyder
 - Byggegrense mot sjø og samferdselsanlegg
 - Terrenginngrep, massehåndtering, planeringsnivå, skjæringer og fyllinger
 - Energiløsning (varme og energibehov, areal for varmesentral, rørgate, pumpestasjon, nettstasjon, renovasjon og liknande.)
 - Geotekniske grunnundersøkelser for områder som skal ligge på utfyllinger. Rapportene skal dokumentere grunnstabilitet i tråd med gjeldende forskrift samt omfanget av eventuelle grunnforurensninger
 - Støyutredninger der både omsøkt og omktringliggende virksomhet inngår. Beregningen skal vise støybildet både med og uten støybegerensende tiltak.
 - Redegjørelse rundt estetikk og universell utforming/tilgjengelighet
- d) Avgrensning, omfang og dokumentasjonskrav av detaljregulering bestemmes nærmere i oppstartsmøte med planmyndigheten.
- e) Felt BN 7 defineres som transformasjonsområde der hovedintensjonen er tilrettelegging for ny næringsareal. **Plankravet gjelder ikke for videre drift av eks. masseuttaket innenfor felt BN 7. Masseuttak innenfor felt BN 7 kan skje innenfor formålsgrense inntil maks. kote + 3,5. Det skal til en enhver tid foreligge oppdatert og godkjent drifts- og avslutningsplan. Planen skal vise terrengprofiler for eks. og framtidig terreng. Etter ferdig uttak skal arealet sikres i tråd med gjeldende lov og forskrift. Terrengtet skal tilordnes inntil arealet blir bygget ut i tråd med godkjent detaljregulering. Uttak på mer enn 10.000 m³ masse krever konsesjon frå Direktoratet for mineralforvaltning før drift kan startes.**
- f) Ny næringsvirksomhet/-aktivitet innenfor BN 7 kan ikke settes i gang før det foreligger godkjent detaljregulering.
- g) Detaljregulering for felt BN 7 og BN 8 skal sees i sammenheng.
- h) Det kreves ikke detaljregulering for felt BN 1, BN 2, BN 3 og **BN 4** dersom det bygges i henhold til områdereguleringsplanen og tilhørende bestemmelser og beskrivelsen.

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene.

4.3 Lov, forskrift og statlige retningslinjer

Lover som angår planarbeidet og planen:

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 (endret 08.03.2019)
- Lov om havner og farvann av 17.04.2009 (endret 01.10.2015)
- Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19.06.2009 (endret 14.12.2018)
- Lov om kulturminner av 15.02.1979 (endret 20.12.2018)
- Lov om vegar av 01.01.1964 (endret 15.06.2018)
- Lov om vassdrag og grunnvann av 01.01.2001 (endret 21.06.2017)
- Lov om vern mot forurensninger og om avfall av 01.10.1983 (endret 11.05.2017)
- Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker av 01.01.1970 (endret 16.06.2017)

Sentral forskrifter:

- Forskrift om konsekvensutredninger ikrafttredelse 01.07.2017
- Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister av 26.06.2009 (endret 26.02.2018)

Statlige planretningslinjer:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023
- Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)
- Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning i kommunene (2018)
- Barn og unges interesser i planlegging og byggesaksbehandling (2018)

4.4 Tilgrensende planer/ områder

Det er ingen planer som grenser til området. Rundt plangrensen til områdereguleringen gjelder kommuneplanens arealdel for Lenvik kommune (nå Senja).

Planområdet omfatter deler av klubben næringspark og ligger ved Grasmybotn på østsiden av Senja. Området rundt omfatter en del myrområder, små lauvskog og gammel dyrket mark.

Eksisterende bebyggelse innenfor områdereguleringen og utenfor detaljreguleringen:

- eneboliger/våningshus
- naust
- landbruksbygninger
- industri/ verkstedbygninger
- transformator elkraft

Bebyggelse i områdene som grenser til planen er spredte boliger.

Virkningen for bygda er utredet og beskrevet i konsekvensutredningen for områderegulering «Klubben næringspark»

Det som før var kjent som klubben åsen vest i området, er i dag regulert til næringsområde BN1 og gjøres klart for utbygging. Området er sprengt ut og det er fylt ut med masser i sjøen for å tilrettelegge for sjørettet næringsvirksomhet. Det er Innenfor dette området etablering av den nye Sal Mar fabrikken vil finne sted. Innenfor BN1 er det også planlagt å etablere næringsvirksomheter som på forskjellige områder kan samarbeide med SalMar.

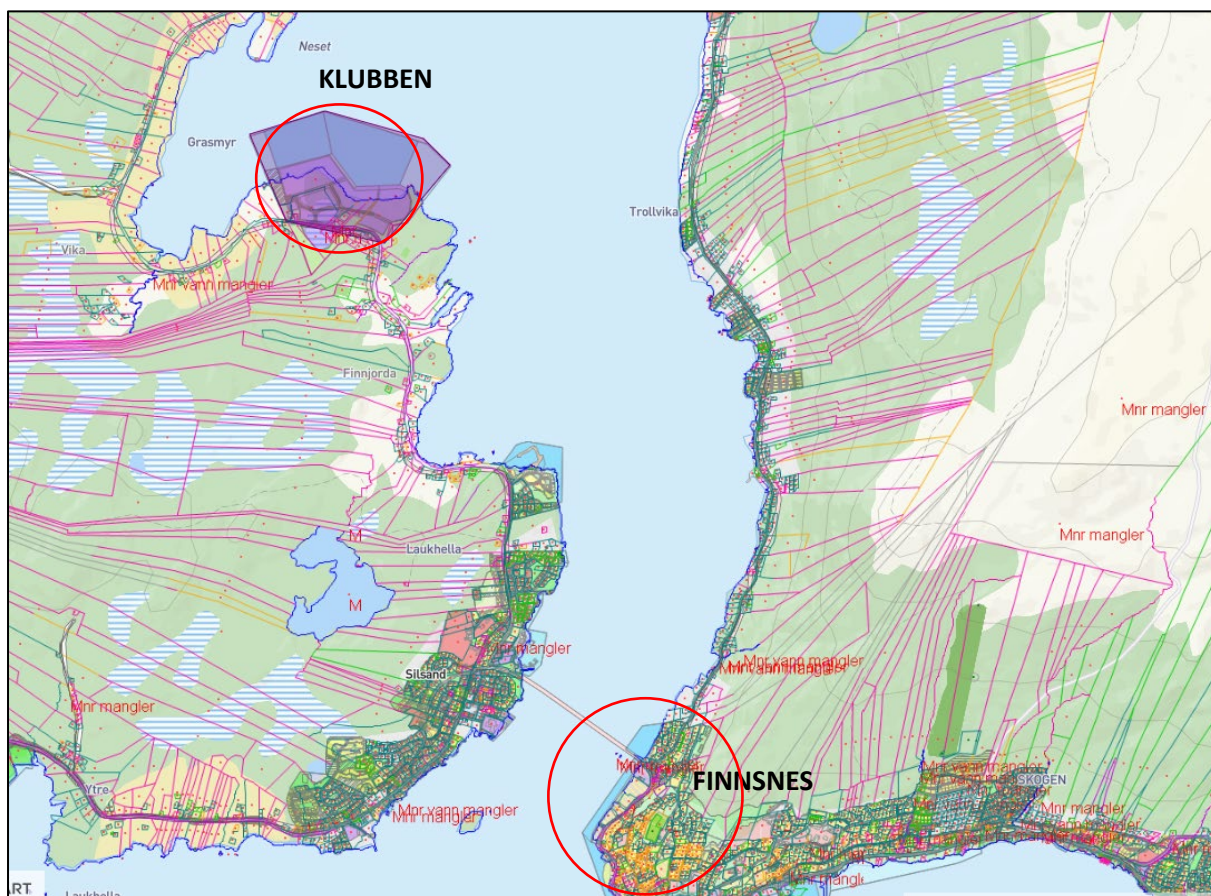
4.5 Gjeldende planer som erstattes helt eller delvis

Gjeldende planer pr i dag er:

201702 «Områderegulering klubben næringspark».

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet og landskap



Områdets beliggenhet

Beliggenhet

Planområdet ligger nord for fylkesveg 861 mellom Grasmyrskogen i vest og skoghus leirsted i øst. Det er ca. 7km fra klubben til Finnsnes sentrum. Planområdet omfatter også areal i sjø, relativt uberørt strandlinje, berggrunn med et tynt vegetasjonsdekke og et etablert masseuttak i drift. Dybdeforholdene i sjøen er ideelle for å kunne tilrettelegge for god logistikk og dypvanns-kai som sikrer kontakt mellom sjø og land. Berggrunnen tilsier stabil pute for utfylling i sjø. Dominerende vindretning er nord og nordøstlig.



miljøatlas potensiell tilgjengelig strandsone

Miljøatlas synliggjør den store hellingen i strandsonen, som gjør at store deler av strandsonen ikke er tilgjengelig – verken fra land eller fra sjø. Hellingen er ≥ 25 grader.

Områdene vest og øst for planområdet er preget av tradisjonelt spredt boligbygging – hovedsakelig på øvre siden av fylkesveien. Arealet mellom fylkesvei og strandsonen brukes aktivt i landbrukssammenheng og det er Skoghuset brukes som forsamlingssted.

5.2 Dagen arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er regulert gjennom områderegulering for klubben næringspark.

Områdereguleringen legger føringer for detaljregulering av BN6-BN8.

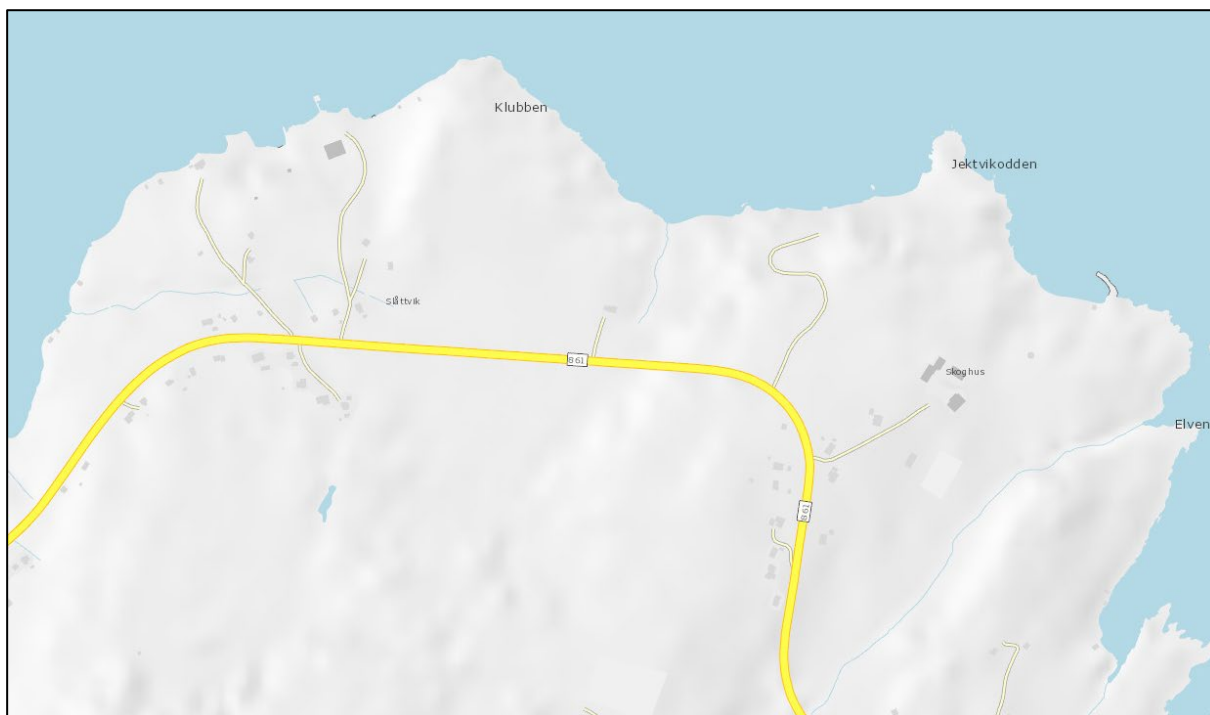
I BN7 er det i dag et masseuttak. Planen skal legge til rette for næringsutvikling etter at masseuttaket er ferdig utvunnet.

5.3 Eiendommer som inngår i planområdet

Eien-dom	Innhold i plan/merknad	Grunneier	Adresse
62/26		TPI AS	Ingen adresse
63/5		Senja BIO AS	Vikaveien 431
63/8		Herleif Lovin Hauge	Vikaveien 439
63/1		Rolf Ole B Hansen	Vikaveien 443
63/24		Lenvik Kommune	Vikaveien 433

5.4 Vei- og trafikkforhold

Området ligger inntil fylkesvei 861, som er hovedåren for veitrafikk på øst- og nordsiden av Senja. Fv 861 er sortert inn under veggruppe A, bruksklasse 10-50 tonn og maks. vogntoglengde 19.50m. Fylkesveien målt 2019 hadde en ÅDT på 2585, hvorav 9% er lange kjøretøy. Fartsgrensen i området er 60 km/t. Innenfor planområdet er det anlagt anleggsvei fra fylkesveien til masseuttaket. Det er ikke anlagt eller planlagt gang- og sykkelvei i området.



Kartverket vegnett

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner i planområdet.

5.6 Naturverdier

Skogen og vegetasjonsdekket på områdets fastmark er tynt og fattig. I artsdatabasen er det ikke registrert funn som berører tidevanns- og sjøsonen. Det er ikke registrert spesielt verdifulle arter eller naturtyper. Innenfor eller i tilknytning til tidevanns- og sjøsone er det registrert oter, havørn, kjøttmeis, bjørkefink, svart og hvit fluesnapper, skjor, ravn, kråker, linerler, granmeis, gråspurv, gråhegre, laksand, havelle, ærefugt, teist og storskarv.

Det foreligger ingen registreringer som omfattes av Naturmangfoldloven.

5.7 Landbruk

Planområdet berører ikke landbruksområde eller dyrkbar mark.

5.8 Grunnforhold

Geoteknisk rapport 10200370-RIGberg-NOT-001 viser at berggrunnen består av kalkglimmerskifer. Enkelte steder ble det observert granat. Berggrunnen inneholder til dels mye glimmer, og er hovedsakelig tett oppsprukket parallelt med foliasjonen og moderat forvitret. Berggrunnen framstår mest forvitret nærmest sjøen.

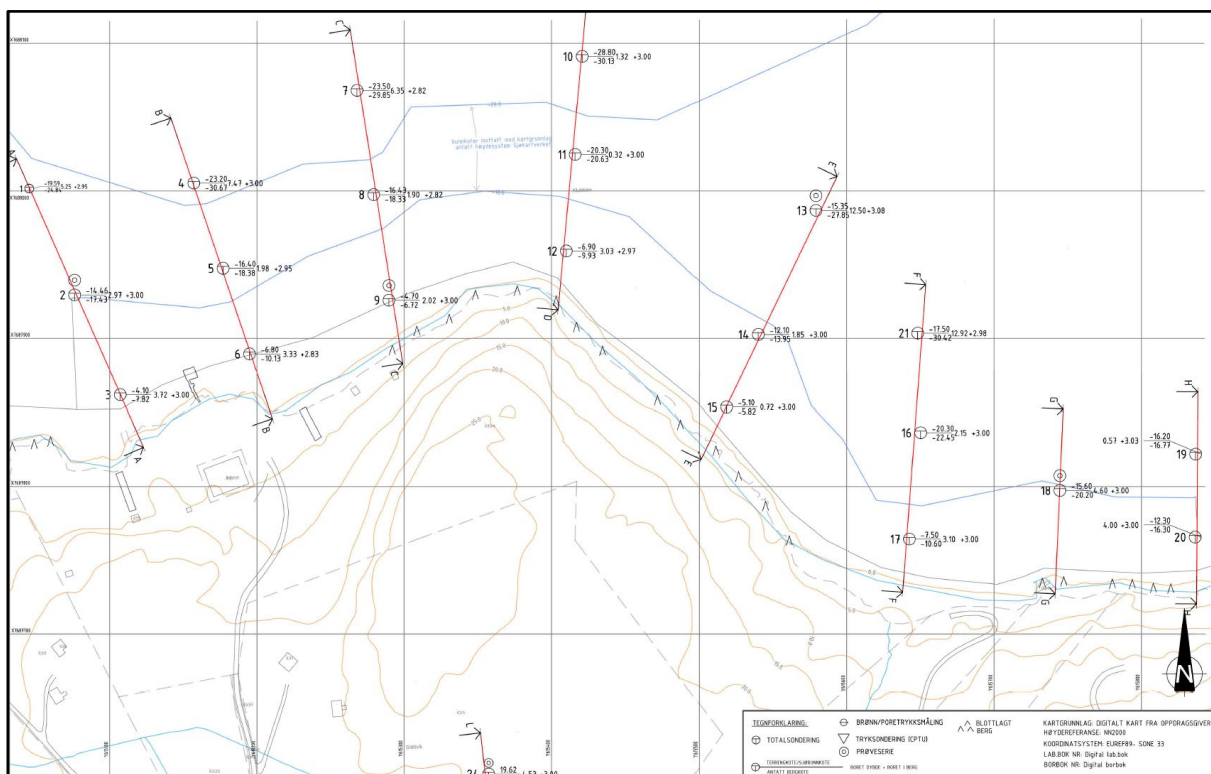
Observasjoner i eks. steinbrudd viser at berggrunnen består av veksling mellom kalkspatførende glimmergneis og kalkglimmerskifer. Berggrunnen er noen forvitret i toppen av brudde, og forvitningsgraden avtar raskt nedover i berggrunnen.

I den ingeniørgeologiske vurderingen konstateres at massene nord for Klubben og i eksisterende steinbrudd vil ha en blokkandel på 5% til 10% og de øvrige masser kan benyttes som fyllmasser.

Den orienterende geotekniske vurdering av sjøbunnen (aktuelt utfyllingsområde) konstaterer at sjøbunnshelningen er ca 1:3-1_5 nærmest land og ut til kote minus 5 og flater deretter av.

Løsmassetykkelsen er generelt mindre enn 2-3 meter, men det er noen områder med større mektighet. Det er ikke funnet sprøbruddsmateriale på land eller i sjøen, og det er flere steder blottlagt berg i dagen. Det er ikke risiko for at tomte (utfyllingsområde i sjøen) skal bli berørt av leirskred fra

overforeliggende områder eller at grunnbrudd i sjøen skal bre seg inn på eiendommen. Krav gitt i TEK 10 er tilfredsstilt med tanke på områdestabilitet av tomta.



Rapport 10200307-RIG-RAP-001 – Borplan i sjø

5.9 Støyforhold

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

5.10 Luftforurensning

Ingen kjent luftforurensning utover det som kommer fra biltrafikk.

6 Beskrivelse av planens innhold

6.1 Planens hensikt og planlagt arealbruk

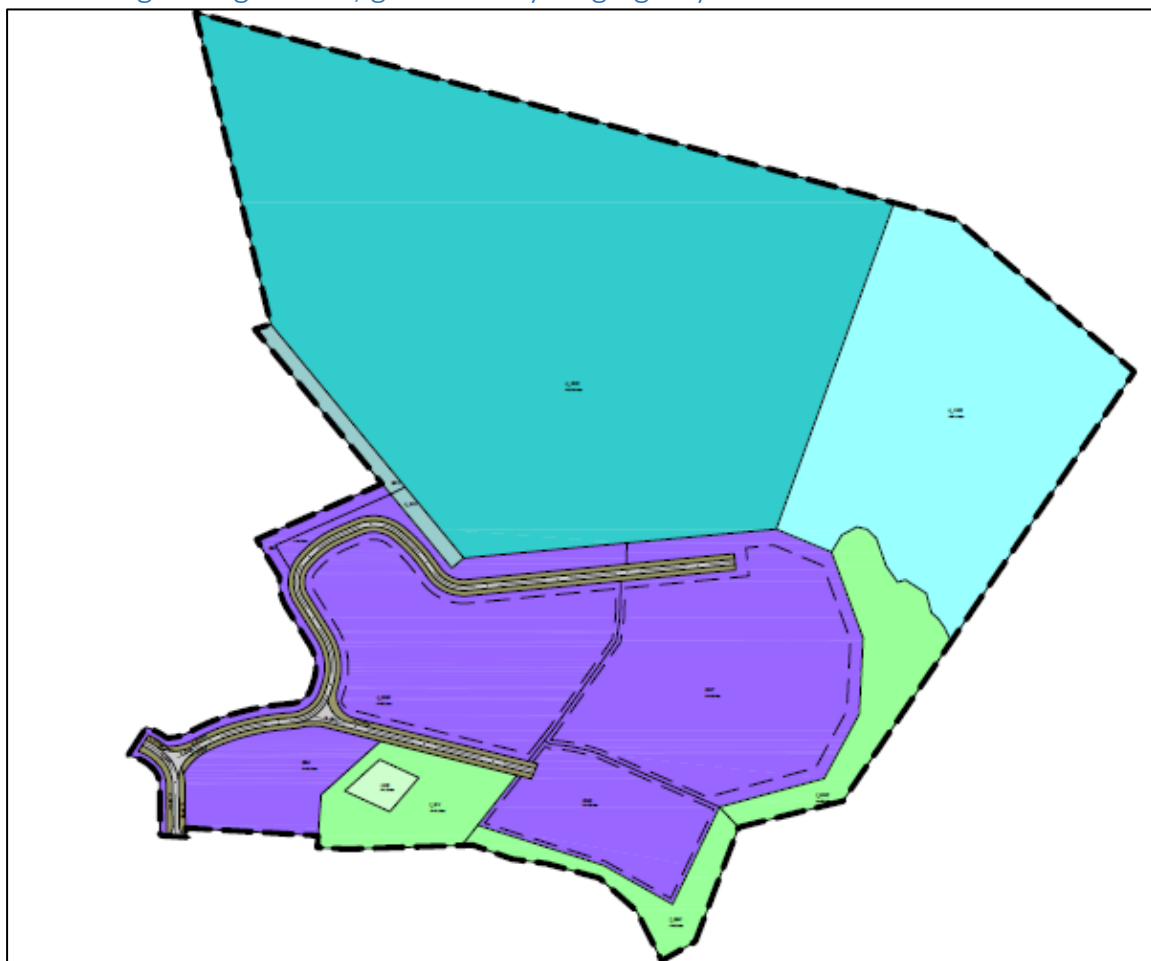
Formålet med planarbeidet er å detaljregulere en mindre del av den eksisterende områdereguleringen for klubben næringspark. Detaljreguleringen skal utarbeides i samsvar med intensjonen til områdereguleringsplan ID 1931201702 og de prinsippene som er nedfelt i bestemmelsen og beskrivelsen.

Det er gjort omfattende geotekniske undersøkelser, konsekvensutredning, ROS-analyse og vurderinger etter naturmangfoldloven i forbindelse med gjeldende områderegulering. Disse undersøkelsene og vurderingene legges til grunn i detaljreguleringen.

Reguleringsplanen viderefører områdereguleringens rene næringsformål. Tilhørende kjøreveger har også blitt satt av i plan. Det legges til rette for fylling i sjøen i tilknytning til BN 6 og BN7 Videre er det avsatt et mindre areal for kaianlegg i sjøen.

Næringsparken skal primært beholdes arealkrevende og sjørettet næringsvirksomhet med behov for kai og sjøadgang, samt «blå/grønn» næringsvirksomhet og den leverandør-foredlingsnæring. Blå næring er knyttet til fiskeri og havbruk, grønn næring er tilknyttet landbruk og miljøvennlig utnyttelse av bioråstoff fra fiskeriindustri, havbruk og landbruk.

6.2 Reguleringsformål, grad av utnytting og høyder



Forslag til plankart

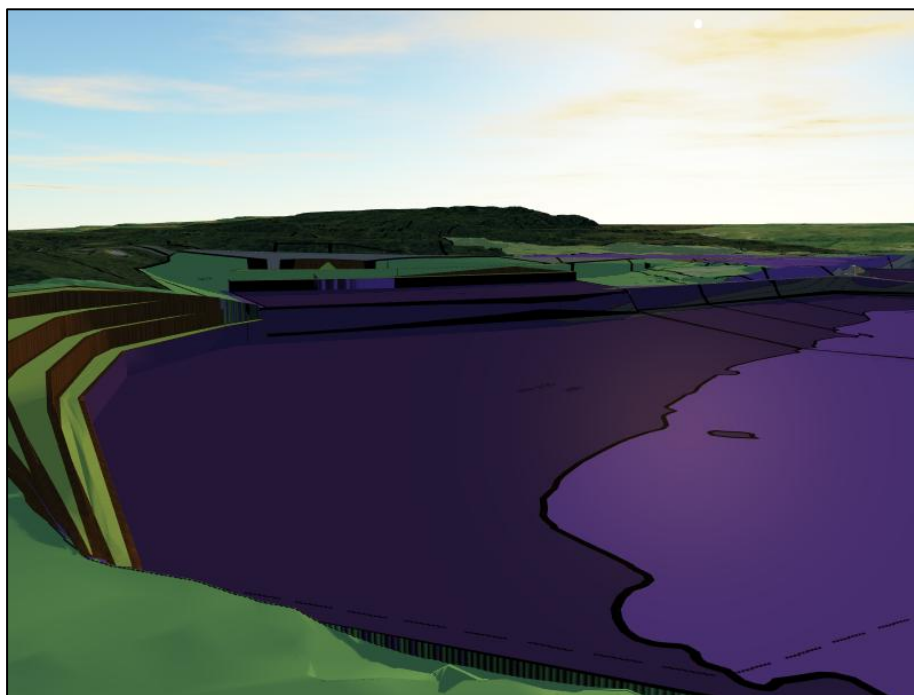
Arealformål i henhold til plan- og bygningsloven §12-5:

Symbol	Formål	Areal, daa	Merknad/ innhold
Nr. 1 Bebyggelse og anlegg			
1300	Næringsbebyggelse	137,3	Privat / offentlig
6601	Kai/Brygge	4,3	Privat / offentlig
5210	Spred boligbebyggelse	1,8	Privat
Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
2010	Vei	6,4	Offentlig
2018	Annen veggrunn	10,3	Offentlig
Nr. 3 Grønnstruktur			
3020	Naturområde	24,1	Offentlig
3060	Vegetasjonsskjerm	11,8	Offentlig
Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone			
6220	Havneområde i sjø	214	Offentlig
6620	Naturområde i sjø	74,4	Offentlig
SUM FORMÅL I PLAN		484,4	

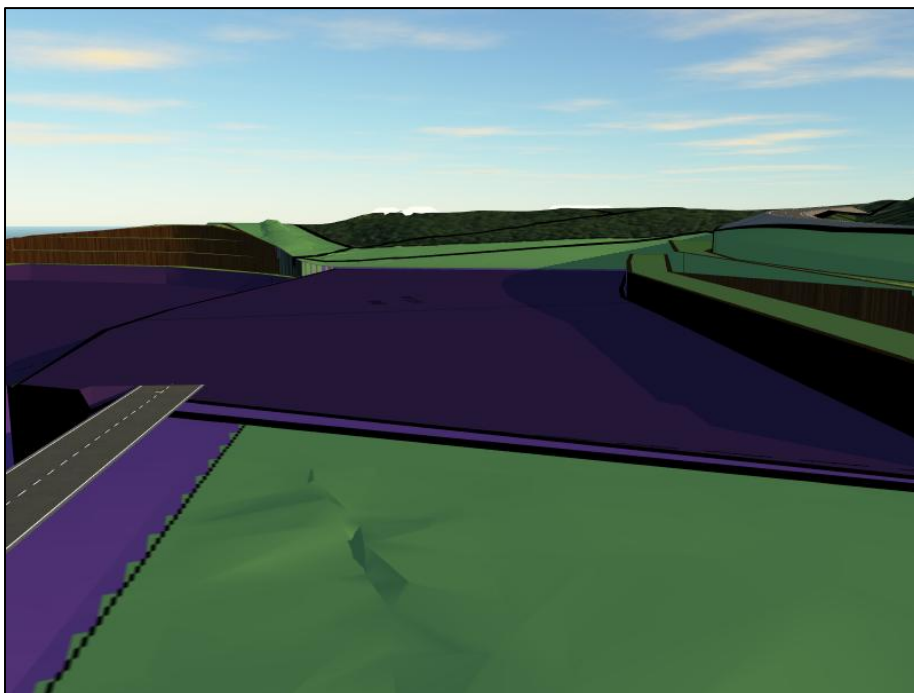
Hensynssoner i henhold til plan og bygningsloven §12-6.

Frisiktsoner, H140

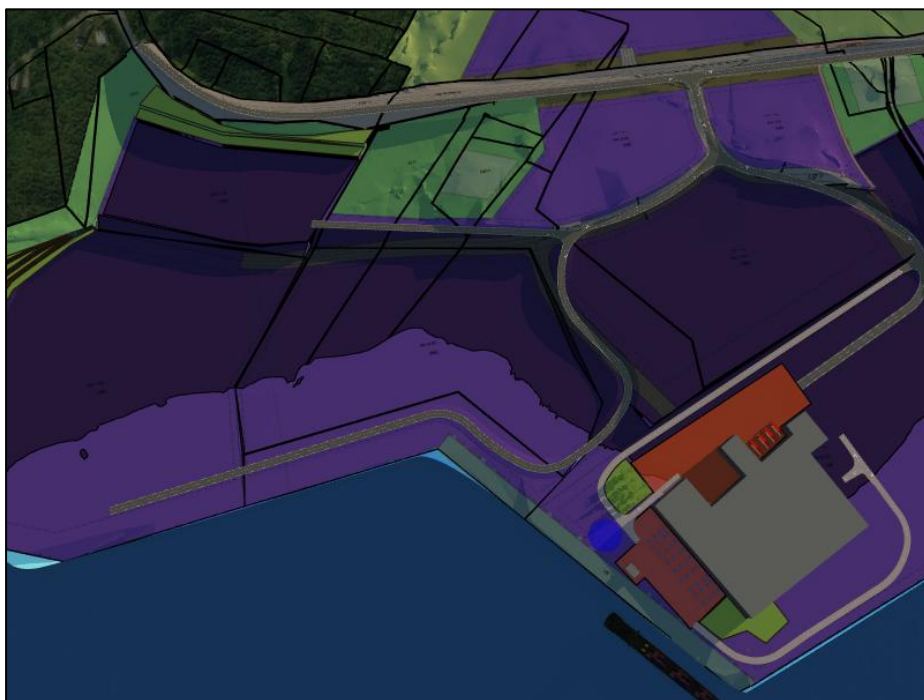
6.2.1 Oversiktsbilder



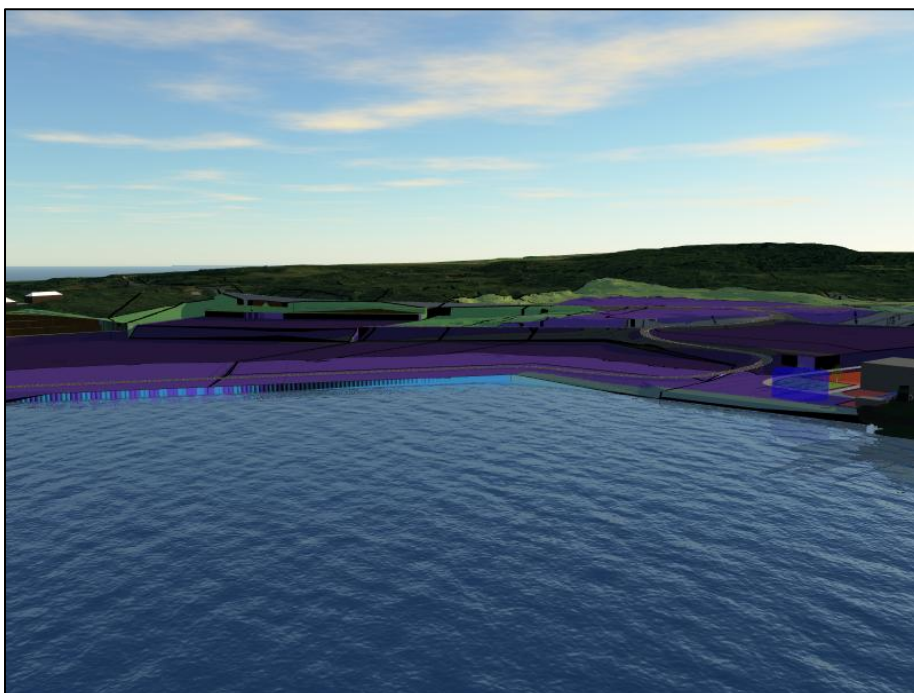
Terrengutforming i BN7 mot GN2.



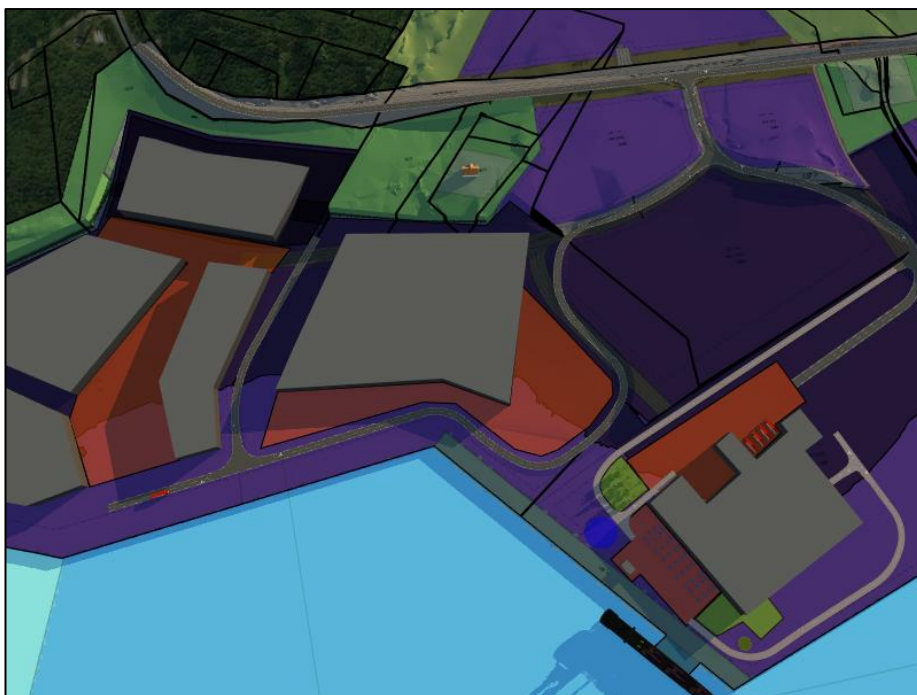
Terrengutforming i BN 8 mot Fylkesvei 861



Oversiktsbilde med Salmars filetfabrikk



Bilde mot sør med Salmar til høyre.



Illustrasjon av planen med maks utnyttelse

6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

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

Næringsbebyggelse

Feltnavn:	BN6 - BN8
Formål:	Kode 1300. Næringsbebyggelse
Hensynssone:	Ingen
Areal:	118 800 m ²
Tillat grad av utnytting	BN6 – BN8: 80%
Rekkefølgebestemmelser:	Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til infrastruktur
Beskrivelse av felt	Innenfor BN 6 og BN 7 er maks bygningshøyde 12 meter, og innenfor BN 8 er maks bygningshøyde 10 meter – målt fra laveste til høyeste bygningspunkt. Spesielle konstruksjoner og tekniske anlegg kan være høyere og skal vurderes ved byggesaksbehandling. Grad av utnytting innenfor felt BN6, BN7 og BN8 er %BYA = 80%, og utendørs parkering inngår i bebygd areal. Innenfor BN 6 og BN 7 fastsettes minimum kote + 3.5 (overkant gulvnivå), og maks terrengnivå kote + 5 Innenfor BN 8 fastsettes minimum terrengnivå kote + 13, og maks terrengnivå kote + 18. Byggegrense fra samferdsel og sjø fremkommer av plankart.

Kai/Brygge

Feltnavn:	SK1
Formål:	Kode 6601. Kai/brygge
Hensynssone:	-
Areal:	1300 m ²
Tillat grad av utnytting	-
Rekkefølgebestemmelser:	-
Beskrivelse av felt	Arealet benyttes til kai/brygge i tilknytning til BN6.

6.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf. §12-5 nr.5

Kjøreveg

Feltnavn:	SV1-SV3
Formål:	Kode 2011. Kjøreveg
Hensynssone:	Frisiktsoner/frisiktlinjer
Areal:	6400 m ²
Tillat grad av utnytting	Tillates ikke bebygde
Rekkefølgebestemmelser:	Det er knyttet rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse i tilknytning til tiltak i byggeområder.
Beskrivelse av felt	Arealene benyttes til kjøreveg. Veg-oppbygning og -utforming skal være i henhold til håndbøker fra Statens vegvesen. I arealet inngår kjørefelt og vegskulder. Det skal være fast dekke på veger. Innkjørsler dimensjoneres til tungtransport.

Annen veggrunn, grøntareal

Feltnavn:	SVG1-SVG6
Formål:	Kode 2019. Annen veggrunn grøntareal
Hensynssone:	Frisiktsoner/frisiktlinjer
Areal:	10300 m ²
Tillat grad av utnytting	Tillates ikke bebygde
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.

6.3.3 Grønnstruktur jf. §12-5 nr. 3

Naturområde-grønnstruktur

Feltnavn:	GN1 og GN2
Formål:	Kode 3020. Naturområde
Hensynssone:	-
Areal:	24100 m ²
Tillat grad av utnytting	Tillates ikke bebygde
Rekkefølgebestemmelser:	-
Beskrivelse av felt	Området fungerer som buffersone mellom fylkesveg 86 og Skoghus leirsted.

Naturområde-grønnstruktur

Feltnavn:	GV1
Formål:	Kode 3060. Vegetasjonsskjerm
Hensynssone:	-
Areal:	11800 m ²
Tillat grad av utnytting	Tillates ikke bebygde
Rekkefølgebestemmelser:	-
Beskrivelse av felt	Området fungerer vegetasjonsskjerm mellom fylkesveien, boligen i LSB-området og næringsparken.

6.3.4 Hensynssoner

Frisiktsone i kryss (H140)

Innenfor frisiktsonen tillates ikke sikthindrende etableringer høyere enn 50cm over tilstøtende veg nivå.

6.4 Teknisk infrastruktur

Det er forutsatt at ny næringsetablering i området tilkobles offentlig VA-anlegg. Både el. Og telenett er bygget ut i omgivelsene, og eksisterende anlegg må utvides slik at de nye næringsområdene kan forsynes. Det er i områdereguleringen gitt generelle bestemmelser om at VAO-anlegg og nettstasjon kan etableres innenfor utbyggingsområdet. Konkret plassering vil bli fastsatt ved byggesaksbehandling og i samråd med leverandør / Senja kommune, driftsavdeling. VAO-nettet vil følge veitraséene inn i området, og skal bygges ut i sammen med veibyggingen.



Forslag til Vann og avløps trasé

6.5 Bebyggelsens plassering og utforming

6.5.1 bebyggelsens høyde

Tillatt høyde på bebyggelsen er angitt i bestemmelser, og er relatert til eksisterende terreng. For alle områdene er det oppgitt maksimal og minimal kotehøyde. Det er lagt opp til næringsetablering hvor høyden defineres i antall etasjer. Det tillates å plassere tekniske anlegg på tak. Tillat grad av utnyttelse er angitt på plankart og i planbestemmelser. Det er lagt opp til å videreføre utnyttelsesgraden gitt i områdereguleringen for de tilgrensede arealene av samme formål.

6.5.2 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Planområdet skal inneholde maksimalt 122500 m² samlede arealer for næring. Det er derfor satt grenser for maksimalt tillatt BRA for det enkelte delområde. Antall arbeidsplasser vil være avhengig av hvilke type bedrift som etablerer seg i området, og er vanskelig å redegjøre for på planstadiet.

Redegjørelsen vil uansett måtte følge søknad om rammetillatelse og tilhørende søknad om arbeidstilsynets samtykke, der slike opplysninger vil fremkomme.

6.6 Parkering

Beregning av parkeringsareal skal gjøres i henhold til nøkkel som angitt i planbestemmelser, og skal fremkomme ved søknad om rammetillatelse. I formålsområder N (Næring) er det tillatt å etablere parkering på terreng.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreadkomst

Adkomst til planområdet er fra Fylkesveg 861 (beskrevet i 5.4) og SKV_1 i områdereguleringen for klubben næringspark.

6.7.2 Utforming av veger

Veger utformes i henhold til Statens Vegvesens håndbøker

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Rekkefølgekrav i planbestemmelser legges til grunn.

6.7.4 Planlagte offentlige anlegg

Det er satt i gang et prosjekt for å etablere et vann- og avløpsanlegg som kan håndtere utbyggingen som vil skje på klubben i årene som kommer. Veger i planområdet må prosjekteres og utføres i tråd med utbyggingsavtale mellom utbygger og Senja kommune.

6.8 Miljøoppfølging

Planen innebærer ikke stor fare for miljøet generelt sett. Aktiviteten i planområdet vil bidra til noe støv, luft og støy som følge av intern trafikk.

6.9 Landbruksfaglige vurderinger

Det er ingen landbruksinteresser i området.

6.10 Kulturminner

Det er ikke registrert noen kulturminner innenfor planområdet.

6.11 Plan for avfallshenting

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

7 Risiko og sårbarhetsanalyse

ROS-analyse er gjennomført og dokumentert i henhold til Senja kommunes egen sjekkliste. Denne er basert på "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging – kartlegging av risiko og sårbarhet" (2011). Se vedlegg x for ROS-analyse.

8 Vurdering i forhold til naturmangfoldloven

Tiltaksområdet er kontrollert i forhold til Naturmangfoldloven og andre relevante statlige interesseområder. Undersøkelsen er basert på registreringer på tilgjengelige databaser som www.miljostatus.no, <http://kart.naturbase.no>; (miljødirektoratet), NVE-skredatlas, www.tromsatlas.no med flere.

I tillegg til NML-vurderingen, inngår temaet naturmangfold som eget punkt i konsekvensutredningen. Temaet er utredet av kommunens fagansvarlige for skog og utmark. Se vedlegg

Konklusjon:

I tråd med lovens § 7 er lovens prinsipper (§§ 8-12) vurdert i forhold til planområde og tilgrensende areal. Søk i Naturbasen viser ingen funn. Det er heller ingen kjente sårbare arter innenfor planområdet. Planområdet er ikke en del av viktige naturtyper.

Det er ingen kjente forekomster i planområdet og naturmangfoldlovens § 9 kommer derfor ikke til anvendelse. Påvirkning av viktige naturtyper og registrerte vernete områder i en lengre avstand fra planområdet (lokalitet 1-6 vist i figur ovenfor) vurderes å være liten.

Vedlegg

ROS-analyse før (og etter) planutforming

08.05.2019

Vedtak om oppstart planarbeid. UMF sak
Merknader/Innspill til varsel planstart og planprogram

04.07.2019

Dato

Kilder

Veg

Håndbok N100 Veg og gateutforming

Håndbok V129 Universell utforming av veg og gater

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/>

Lov og forskrift

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

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

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

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

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

Plan og bygningsloven

Naturmangfoldloven

Kulturminneloven

Forskrift om konsekvensutredning

Kart- og planforskriften

