

Saksutredning

Arkivreferanse: 2020/71-1

Saksbehandler: Alf Rørbakk

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Utvalg for samfunnsutvikling

Reguleringsplan Vika

Vedlegg:

1	Vedlegg 1
2	Vedlegg 2
3	Vedlegg 3
4	Vedlegg 4
5	Vedlegg 5
6	Vedlegg 6
7	Vedlegg 7
8	Vedlegg 8
9	Vedlegg 9
10	Vedlegg 10
11	Vedlegg 11

Rådmannens innstilling

Utvalg for Samfunnsutvikling har gjennomgått høringsuttalelsene, og slutter seg til konklusjonene i saksframlegget. Reguleringsplan for Vika med tilhørende plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse sist revidert 10.01-20 legges ut på offentligettersyn og sendes høringsinstansene til høring. Vedtaket er gjort med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12 – 10.

Saksopplysninger

Områderegulering av Vangsvik tettsted startet tilbake i 2015 med utarbeidelse av en stedsanalyse. Deretter ble det i 2016 vedtatt utarbeidet en områderegulering av hele tettstedet. Pga store kostnader knyttet til undersøkelsesplikt etter kulturminneloven innenfor planområdet, ble planområdet avgrenset mest mulig. Likevel ble planområdet så vidt stort at områdeplanen ble delt i tre delplaner

Del 1, Øvre Vangsvik

Del 2, Vikadalen

Del 3, Vika

Del 1 og del 2 er begge vedtatt av kommunestyret i løpet av 2019. For del 1, kom det innen klagefrist 4 klager, der planutvalget ikke tok tre til følge. Disse er oversendt fylkesmannen til endelig avgjørelse. 1 klage ble tatt til følge og må følges opp i Senja kommune. For del 2 ble vedtaket kunngjort i desember 2019, med klagefrist 10.01-20. Del 3 er nå kommet til 2. gangs behandling i planutvalget, hovedutvalg samfunnsutvikling (SU) i Senja kommune.

Forslag til områderegulering, delplan 3, Vika, ble behandlet av Planutvalget i Tranøy, hovedutvalg for plan, næring og drift (PND) i sak 52/19 den 28.08-19. Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og vedtatt sendt aktuelle høringsinstanser til høring. Frist for høringen var 24.10-19.

I forbindelse med høringen er det kommet inn 7 høringsuttalelser. Disse uttalelsene skal i det følgende kort refereres og kommenteres.

1. Høringsuttalelse David Terje Edwards, datert 29.09-19

Det påpekes at forslag til lekeplass benevnt FL 8, er regulert inn som boligtomt i tidligere reguleringsplaner. Dersom tomten tas til lekeplass, vil den samtidig hindre adkomst til nabotomten som også er regulert til boligtomt med samme eier. Det vises til at det er etablert en midlertidig lekeplass 100 m lenger opp i Brennlia, og det er under etablering lekeplass i Petterbakken, ca 400 m lenger unna. Grunneier vil ikke frigi nevnte tomt til lekeplass.

Rådmannens kommentar:

Det er korrekt at denne tomten er regulert til boligformål i reguleringsplan for Brennlia, og at det er en delvis opparbeidet lekeplass lenger opp i feltet. Etter rådmannens vurdering, tas denne tomten ut av reguleringsplan Vika.

2. Høringsuttalelse Statens vegvesen, datert 17.10-19

Det påpekes at det bør tas inn rekkefølgebestemmelse om vegvesenets godkjenning av detaljprosjektering av tiltak (fortau) langs fylkesveien (Rubbestadveien) før det igangsettes tiltak. Det bør også tas inn rekkefølgebestemmelse om oppdatering av vegobjekter i nasjonal vegdatabank.

Utover dette har vegvesenet ingen merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

De faglige råd vegvesenet gir i forhold til rekkefølgebestemmelser, innarbeides i planbestemmelsene.

3. høringsuttalelse Fylkesmannen i Troms og Finnmark, datert 21.10-19

Det foreligger ingen innsigelse fra regionale statsaktører. Fylkesmannen har kun noen faglige råd til planarbeidet.

Samfunnssikkerhet: det stilles krav til at ROS-analyse avklarer risiko for kvikkleireras. Det vises til rundskriv H5-18 som pålegger utredning av risiko i siste plannivå. Det er ikke anledning å skyve risikovurderingen over til byggesaksbehandlingen, jf Plan- og bygningslovens § 4-3

Lovhenvising: Vedtaket trenger kun lovhenvisning til Plan- og bygningslovens § 12-10.

Plankart: Må oversendes fylkesmannen i SOSI eller PDF-versjon.

Rådmannens kommentar:

De undersøkelser som ble gjort av Multiconsult/Rambøll i 2010 avklarer at det ikke ble funnet kvikkleire i Vangsvik. NVE har i sin høringsuttalelse uttalt at fare for kvikkleireras er ivarettatt slik planen er utformet.

Rådmannen har gjennomgått rapporten fra Multiconsult/Rambøll fra 2010 og har drøftet resultatene med NVE. Rapporten viser at de marine avsetningene er stabile. Det er ikke funnet kvikkleire. Imidlertid kan det ikke utelukkes at det kan være mindre forekomster (lommer) av kvikkleire. Det er derfor viktig at dette følges opp i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Det vises bl.a til høringsuttalelse fra eiere av gnr 21 bnr 42 og 94 som sier at deres eiendommer ligger på ustabile leirmasser.

4. Høringsuttalelse Troms fylkeskommune, datert 23.10-19

Fylkeskommunen har flere faglige råd til planarbeidet:

Merking av boligområdene: Plankartet viser B14 og B15, mens bestemmelsene viser til B12 – B17.

Lekeplasser: FL 8 inngår i reguleringsplan Brennlia, og FL 7 er ikke så godt egnet da området er noe bratt og har vegetasjon som bør tas vare på.

Planbeskrivelse/Planbestemmelser: her er det uoverensstemmelse mellom angitt u-grad og etasjetall.

Rådmannens kommentar:

Felles lekeplass FL 8 tas ut av planen, da denne eiendommen inngår i reguleringsplan Brennlia, og da det er etablert lekerareal lenger opp i feltet. Felles lekeplass FL 7 ligger på en liten kolle omkranset av

vegetasjon. Arealet kan bli bra for lek, og det forutsettes at vegetasjonen beholdes som skjerm rundt lekeplassen.

Rådmannen ser at nummerering av arealer og uoverensstemmelser mellom bestemmelser og planbeskrivelse må ryddes.

5. Høringsuttalelse NVE, datert 24.10-19

Det avklares i høringsbrevet at det i utgangspunktet ikke er avdekket forekomst av kvikkleire i Vangsvik. Det vises til prøveboringer foretatt av Rambøll i 2010. Med bakgrunn av prøveboringene samt krav satt i planbestemmelsene mener NVE at fare for kvikkleireskred er ivaretatt.

Rådmannens kommentar:

Med bakgrunn i rapporten fra Muliticonsult/Rambøll 2010 og dialog med NVE, er rådmannen enig i at samfunnssikkerhet i forhold til kvikkleire er godt ivaretatt. Nettopp fordi prøveboringene ikke dekker alle byggeområdene like godt, er det tatt inn bestemmelse om at kommunen kan kreve geoteknisk vurdering i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

6. Høringsuttalelse Torje Johannesen, Lill Tove Granlund, Anton og Hjørdis Steilbu, datert 24.10-19

Det pekes på at eiendommene ligger på ustabile leirmasser, og det er utfordring med overvann. Utbygging av boligområdene vil medføre økt avrenning med følgeskader. Det påpekes at følgende forhold ikke er utredet: Behov for ny infrastruktur, behov for grunnerverv, allerede ferdige detaljreguleringsplaner, ROS-analyse, behov for infrastrukturtiltak. Det bør også ses på egne eiendommer: Barnehagetomta, kommunale boliger, kjøp av eiendom. Det hevdes at samlokalisering av omsorgsboliger ikke er i tråd med regjeringens føringer.

Boligeiere som bor i dette området, ønsker ikke fortetting. Fortetting fører til forringelse av livskvalitet, visuell ødeleggelse, innsyn, støy, økt biltrafikk, og tap av økonomisk verdi på bolig/eiendom.

Blir planen vedtatt, blir dette tatt videre som klagesak.

Rådmannens kommentar:

Utbygging av områder regulert til boligformål, avhenger av den enkelte grunneiers eget initiativ. Kommunen har gjennom reguleringsplanen avklart hvilke områder som kan tillates utbygd og til hvilke formål. Reguleringsplanen setter også rammer for bebyggelsens karakter og størrelse.

Kommunen/offentlige myndigheter vil ikke ta initiativ til utbygging ved eiendomskjøp/ekspropriasjon. Kommunen/offentlig myndighet kan iverksette tilrettelegging for utbygging gjennom utbygging av vei, vann og avløpsnett.

Det betyr at grunneiere som ikke ønsker fortetting på sine areal, ganske enkelt kan la være å fradele tomter.

7. Høringsuttalelse Anton og Hjørdis Steilbu, datert 23.10-19

Det påpekes at et areal nord for gnr 21 bnr 94 ikke var registrert som del av 21/94. Arealet ble i sin tid avtalt overført til 21/94, men overføring ble ikke overskjøtet og tinglyst. Arealet har i over 50 år blitt brukt av 21/94 til dyrking av grønnsaker og bær. Det protesteres mot at dette arealet er foreslått benyttet til boligbygging.

Rådmannens kommentar:

Dersom det nevnte areal skal overføres 21/94, må kjøper/selger selv sørge for overskjøting og tinglysing. Hvorvidt arealet skal bebygges i framtiden, må grunneier selv bestemme.

Reguleringsplanen har ikke tilbakevirkende kraft. Det betyr at arealet kan benyttes til samme formål som i dag, og at dersom grunneier ønsker det, kan fradeles og bebygges til boligformål i framtiden.

Vurdering

På bakgrunn av høringsuttalelsene foretas følgende endringer i planforslaget:

1. Planavgrensning tilpasses reguleringsplan Brennlia. Det innebærer at FL 8 og OV 8 tas ut av planen, og tomten forblir boligtomt i samsvar med reguleringsplan Brennlia.
2. Forslag til tilføyelser i rekkefølgebestemmelsene fra Statens vegvesen tas inn i reguleringsbestemmelsene.
3. Merknader fra fylkeskommunen om samsvar mellom kart og bestemmelser og bestemmelser og planbeskrivelse følges opp.

Rådmannen vil på bakgrunn av høringsuttalelsene dermed opprettholde forslaget til arealbruk med unntak av FL 8 og OV 8. Rådmannen anser også samfunnssikkerhet i forhold til kvikkleire for tilstrekkelig ivarettatt gjennom de undersøkelser som ble gjort i 2010 og kommunens mulighet til å stille krav om geoteknisk vurdering i aktuelle byggesaker.

Utvalg: Utvalg for samfunnsutvikling
Møtedato: 29.01.2020
Sak: 3/2020-

Behandling

Samtlige 11 repr. tilstede

Anders Killie Solli (SP) fremmet et endringsforslag i § 3.2: § 3,2 – BYA endres til 35%

Endringsforslag fra Anders Killie Solli (SP) var vedtatt med 7 stemmer (mot 4 stemmer) og må endres i høringsuttalelsen.

Vedtak

Utvalg for Samfunnsutvikling har gjennomgått høringsuttalelsene, og slutter seg til konklusjonene i saksframlegget m/endringen som fremgår i møteprotokoll. Reguleringsplan for Vika med tilhørende plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse sist revidert 10.01-20 legges ut på offentligettersyn og sendes høringsinstansene til høring. Vedtaket er gjort med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12 – 10.
