

Saksutredning

Arkivreferanse: 2020/269-1

Saksbehandler: Audun Sivertsen

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
19/20	18.03.2020	Utvalg for samfunnsutvikling

Detaljreg.plan for Daltun i Vassvik gnr 217 bnr 38, Plan ID 1927201903. - Sluttbehandling

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse datert 5.9.19
- 2 Reguleringsbestemmelser datert 18.3.20
- 3 Plankart datert 5.9.19
- 4 ROS analyse datert 5.8.19
- 5 NML_vurdering datert 5.8.19
- 6 Brev fra tiltakshaver datert 27.12.19
- 7 Statens vegvesen datert 6.12.19
- 8 Fylkesmannen datert 10.12.19
- 9 NVE datert 25.10.19
- 10 Troms Fylkeskommune datert 3.12.19
- 11 Stein Helge Eilertsen datert 8.12.19

Rådmannens innstilling

Senja kommunestyre vedtar privat detaljreguleringsplan PID 1927201903 «Daltun i Vassvik» med følgende dokumenter.

- Planbeskrivelse datert 5.9.19
- Reguleringsbestemmelser datert 18.3.20
- Plankart 5.9.19
- ROS-analyse datert 5.8.19

- Vurdering av naturmangfold datert 5.8.19

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (PBL) § 12-12. Planen er straks bindende for alle søknadspliktige tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a-m. Krav om innløsning etter PBL § 15-2 eller erstatning etter PBL § 15-3 må fremmes innen 3 år.

Vedtaket kan i henhold til Forvaltningslovens § 28, 2.ledd påklages. En eventuell klage må fremsettes skriftlig og innen 3 uker. Klagen merkes med «plannavn» og sendes til: post@senja.kommune.no eller Senja kommune, Pb 602, 9306 Finnsnes.

Saksopplysninger

Forslagsstiller er grunneier og ønsker å benytte sin eiendom gnr 17 bnr 38 til boligformål på grunn av personlig tilknytning til stedet. For å gjøre dette må det utarbeides en detaljreguleringsplan. Saken har tidligere vært forsøkt gjennom dispensasjon. Fylkesmannen har omgjort kommunens dispensasjonsvedtak, under henvisning til at vilkårene for å gi innvilge dispensasjon fra plankravet i arealdelen ikke er innfridd i saken.

Daltun i Vassvik er et privat planforslag for ei boligtomt øverst i Vassåsen i Vassvik. Det ble gjennomført oppstartsmøte den 6.5.19. Planarbeidet ble varslet den 13.5.19 og tiltakshaver har gjennomført møte med naboer den 23.8.19. Planforslaget ble oversendt Tranøy kommune den 9.9.19.

Forslag til reguleringsplan for «Daltun i Vassvik» ble behandlet av Planutvalget i Tranøy, hovedutvalg for plan, næring og drift (PND) i sak 72/19 den 9.10.19. Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og høring (se diverse vedlegg til saken). Frist for høring var 12.12.19.

Forslagsstiller er grunneier og ønsker å benytte sin eiendom gnr 17 bnr 38 til boligformål på grunn av personlig tilknytning til stedet. Vassvika er i gjeldende kommuneplan avsatt til fritidsbebyggelse. Ved overgang til boligformål vil det i henhold til regulant være behov for ytterligere bebyggelse, for å sikre god brukbarhet og ivareta verdier og utstyr. Dette er ivaretatt i planforslaget.

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse og vurderinger i henhold til naturmangfoldloven. Konklusjonen er at planforslaget ikke medfører uakseptabel risiko for uønskede hendelser. Ut ifra det kunnskapsgrunnlaget ser det ut til at planen ikke vil ha noen uheldige konsekvenser for naturmangfold. Planen er i tråd med Naturmangfoldslovens formål § 1 og føre-var-prinsippet § 9.

Forslag til reguleringsplan for «Daltun i Vassvik», ble behandlet av Planutvalget i Tranøy, hovedutvalg for plan, næring og drift (PND) i sak 72/19 den 9.10.19 den 9.10.19. Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring til berørte høringsinstanser. Frist for høring var 12.12.19.

I forbindelse med høringen er det kommet inn 5 høringsuttalelser. Disse uttalelsene skal i det følgende kort refereres og kommenteres ved behov.

1. Høringsuttalelse Statens vegvesen datert 6.12.19

Statens vegvesen kommer med en del generelle uttalelser vedrørende samordnet bolig-, areal og transportplanlegging og skolevei. Det påpekes videre at det ikke er formelt riktig å henvise til plankartet i planbestemmelsene som et juridisk dokument som gis juridisk virkning.

Rådmannens kommentar:

Henvisningen til plankartet som juridisk dokument tas ut fra planbestemmelsene.

2. Fylkesmannen i Troms og Finnmark datert 10.12.19

Fylkesmannen viser til at ingen regionale statsetater har fremmet innsigelse til planforslag for Daltun i Vassvik. Behovet for samordning er derfor ikke tilstede i denne saken.

3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) datert 25.10.19

NVE viser til at det i hovedsak er eksisterende bebyggelse i planområdet. Det er et hjørne i planområdet som er berørt av skred i bratt terreng. Her er det avsatt hensynssone. NVE har ingen merknader til planen.

4. Troms Fylkeskommune datert 3.12.19

Fylkeskommunen anbefaler at henvisningen til § 8 i kulturminneloven ikke tas inn i bestemmelsene siden krav om slik lovhenviing ikke er videreført i ny veileder til reguleringsplan.

Videre stilles det spørsmål med behov for å ha felles bestemmelse for estetisk utforming i kapittel 2.3 siden det bare er et arealformål i planen. Hvordan nye bygg blant annet skal utformes er konkretisert i bestemmelsene kapittel 3.

Det stilles også spørsmål om behovet for rekkefølgebestemmelser siden planforslaget ikke legger opp til utvikling eller bygging av ny fysisk infrastruktur som veier, vann og avløp fram til tomten.

Som Statens vegvesen (pkt. 1) anbefaler Fylkeskommunen at bestemmelsen om at plankartet gis juridisk virkning tas ut av forslag til bestemmelser.

At planbeskrivelse, bestemmelser og plankart får samme navn (gjennomgående navnssetting på plandokumentene).

Rådmannens kommentar:

I henhold til innspill tas:

- Pkt. 2.2 Kulturminner ut av planbestemmelsene. Tiltakshavers aktsomhets og meldeplikt etter kulturminneloven er omtalt i planbeskrivelsen kapittel 5, pkt. 6.

- Pkt. 2.3 Estetisk utforming ut av planbestemmelsene. Dette begrunnes med at det bare er et formål i planen og utforming av nye bygg er konkretisert i bestemmelsenes kapittel 3.

- Pkt. 5.1 a) og c) ut fra rekkefølgebestemmelser/før igangsetting av tiltak. Dette begrunnes med at planforslaget ikke legger opp til utvikling eller bygging av nye veier fram til tomten.

Rekkefølgebestemmelse vedrørende vann og avløp endres til - det skal være fremlagt vann- og avløpsnett fram til nye bygg.

- Henvisningen til plankartet som juridisk dokument tas ut fra planbestemmelsene.

I henhold til innspill fra Fylkeskommunen gis planen gjennomgåendnavn: Detaljreguleringsplan for Daltun i Vassvik.

5. Stein Helge Eilertsen på vegne av sameiet for eiendommen gnr. 217 bnr. 9 samt eiere av gnr 217 bnr 61, 37, 31 datert 8.12.19

Reguleringsplanforslaget kan ikke aksepteres av eierne av overnevnte eiendommer. De mener at planforslaget vil føre til en forringelse av området, og dermed også potensielt verdien av våre eiendommer som fritidseiendom.

- De mener videre at det er uheldig at man regulerer en enkelt eiendom til boligformål, som ligger midt inne i et område som utelukkende består av fritidsbebyggelse, - og inne i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til fritidsbebyggelse. En sammenblanding av en enkelt boligeiendom omringet av fritidseiendommer vil på sikt kunne skape uheldige langtidsvirkninger for de berørte eiendommene. Viser også til at det allerede er noen gamle boligtomter i Vassvika, men at disse ligger helt nederst i Vassvika ved FV 860.

- Videre at eiendommen gnr 17 bnr 38 vil også med dette planforslaget få en høyere utnyttelsesgrad en bestemmelsene i kommuneplanen legger til rette for. Dette vil kunne skape uheldig presedens, ikke bare for Vassvika som fritidsområde, men også for tilsluttede områder.

- Mener forslaget er negativt i forhold til eksisterende privat adkomstveg. Helårsbruk av veien vil føre til større vedlikeholdsbehov.

- Forslaget har også negative konsekvenser for private vann- og avløpsanlegg.

- Omfanget og utførelse av planlagt bygningsmasse er altfor stort. Eksisterende bygningsmasse er på 4 bygg på til sammen ca. 165 m². Planlagt bygningsmasse på 400 m². Dette sprenger grenser for hva tidligere har vært tillatt i kommunens arealplaner til fritids og bolig formål.

- Planlagt bebyggelse bryter fundamentalt med både landskapet og eksisterende byggeskikk i området, både i størrelse og utseende.

- Videre at det planlegges for mange bygg i forhold til kommuneplanens bestemmelser om fritidsbebyggelse. Det planlegges for 5 bygg. Krav om maksimalt 3 bygg for fritidsbebyggelse.

- Mener at det er rasfare i området basert på opplevelser fra 1960- og 70 tallet. Dette er imøtegått av tiltakshaver i brev datert 27.12.19 (se Vedlegg)

Rådmannens kommentar:

Merknaden berører i hovedsak privatrettslige forhold. I forbindelse med tidligere dispensasjonssak har planutvalget i Tranøy befart tomte og kommet til at planlagt bebyggelse ikke bryter med landskapet eller vil virke skjæmmende for omgivelsene. I bestemmelsene til gjeldende kommuneplan for fradelte tomter avsatt til boligformål hvor det ikke er krav om reguleringsplan gjelder følgende bestemmelser (PBL § 11-10 nr. 1).

§ 3.1 Utnyttelse på tomter.

Grad av utnytting skal ikke overstige BYA (bebygd areal)=35 %; for store tomter dog ikke mer enn 400 m² per boenhet.

§ 3.2 Antall bygg på boligeiendom

På ordinære boligtomter tillates 1 boligbygg og 1 frittliggende garasje (se egne bestemmelser om garasjer). I tillegg tillates inntil to uthus, forutsatt at tillatt utnyttelsesgrad for tomten overholdes.

Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og en maksimal mønehøyde på 8,0 meter regnet i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Planforslaget ligger i henhold til dette innenfor utnyttelsesgraden for ei vanlig boligtomt avsatt til utbyggingsformål på kommuneplankartet.

Vurdering

Ingen av berørte sektormyndigheter har merknader eller innsigelser til planen bortsett fra Fylkeskommunen som har en del merknader til utforming av bestemmelsene. Merknadene er i hovedsak ivaretatt i planforslaget. Det er kommet inn naboprotester som i hovedsak berører privatrettslige forhold. Planforslaget som gjelder detaljregulering av ei boligtomt, legger ikke opp til større utnyttelsesgrad enn for fradelte tomter avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan for området.