

REFERAT OPPSTARTSMØTE; jfr. pbl § 12-8

PID, plannavn / arbeidstitel	202105, Detaljregulering Kårvikhamn næringsområde
Plantype	Privat detaljregulering
Forslagsstiller	Stella Polaris (org. 920 044 735); Arnfinn Semmingsen; arnfinn@stella.polaris.no
Plankonsulent	Fjellknatt Arkitektstudio Marion Olsen; marion@fjellknatt.no
Kommunen / saksbehandler	Senja kommune v/ Audun Sivertsen; audun.sivertsen@senja.kommune.no
Andre møtedeltagere	Estela Novo; estela.garcia.novo@senja.kommune.no Hans Ove Semmingsen; hansove@stella.polaris.no Hege Vigstad; hege.vigstad@senja.kommune.no Ronny Godhei Hansen; ronny.godhei.hansen@senja.kommune.no
Sak / arkiv	2020/9491
Møtedato	18.02.2021
Sist rev.	18.02.2021

1. Forslagsstillerens planinitiativ
Nøkkelopplysninger:

- Stella Polaris ønsker å utvide eksisterende næringsområde på ca. 32 daa til omtrent 49 daa totalt. Formålet med planen er kunne modernisere industriområdet, etablere nybygg knyttet til primærproduksjonen samt etablere et nytt anlegg for marin bioprosessering. I dag kjører bedriften rekeskall til Kaldfjorden for marin bioprosessering. Denne virksomheten planlegges i Kårvika.
- Utvidelsen av gjeldende plan innebærer ca. 17 daa areal som vil reguleres til næring. Det er to boliger innenfor planen- disse vil brukes av bedriftens ansatte. Flytting av hus internt på tomta kan bli aktuelt hvis det viser seg formålstjenlig.
Planområdet strekker seg over en rekke eiendommer hvor tiltakshaver eier de fleste. Kommunen eier en eiendom. I tillegg er det tre eiendommer i privat eie hvor forslagsstiller er i dialog med grunneierne om grunnerv. Influsområdet er lagt som en ring rundt plangrensen for å illustrere at de nærmeste arealene også vil bli påvirket gjennom støy i forbindelse med bygg og anlegg og generell økt aktivitet i området. Ved å regulere større andel av området til næring vil man legge til rette for mer aktivitet langs FV 7874.

Bakgrunn for prosjektet:

- Stella Polaris er lokalisert i Kårvikhamn, og en lokal hjørnesteinsbedrift i Senja kommune. Bedriften har eksistert siden 1968 først som fiskemottak, og senere på 80-tallet gikk bedriften over til kun drive produksjon av reker. Bedriften har pr dags dato behov for flere lokaler når det gjelder lager og administrasjon. For å imøtekomme dagens krav til næringsmiddelproduksjon er det behov for å gjøre endringer i dette etablerte næringsområdet. Det er i tillegg ønskelig å legge til rette for utnyttelse og videreføring av marint av marint restråstoff (som for eksempel rekeskall) som derfor gir behov for merbyggningsareal.
Forslagsstiller er i dialog med grunneiere om kjøp av nærliggende eiendommer som de ønsker å bygge på, men i gjeldende plan er ikke disse eiendommene regulert. Det er derfor behov for å utarbeide en detaljreguleringsplan slik at ønsket utvidelse og utbygging kan iverksettes.

Gjeldende planstatus:

- Gjeldende reguleringsplan for Kårvikhamn næringsområde – plan 314 datert 31.8.2006. Kommuneplanens arealdel, Ca. 17 daa LNF-område (Landbruk, natur og Friluftsområde). Kystsoneplan, noe NFFF-område, Flerbruksområde for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv.

Link til kommunekart:

<https://kommunekart.com/?urlid=f9eaaa8001b74b13bab04221cbc45b4e>

Arealformål (hovedformål i planinitiativ):

- Dagens rekefabrikk har behov for flere bygg til lagring, produksjon og administrasjon. Følgende behov er beskrevet: I/L (Industri og Lager) Fryselager 2150 kvm, Produksjonslokale 2500 kvm, Tørrlager 1250 kvm, Administrasjon 1000 kvm, Andre bygg 500 kvm = Sum 7400 kvm I/L/B (Industri, Lager og Bolig) Bolig: Det inngår to eksisterende boliger i planområdet som skal videreføres som bolig for bedriftens ansatte. Flytting av hus internt på tomte kan bli aktuelt hvis det viser seg formålstjenlig V(Kjøreveg) Veg, adkomst (videreføres) H/I/L (Havneformål på land, industri og lager) Det tenkes å fortette eksisterende fabrikk ved å bygge den noe ut mot kai HS (Havneområde i sjø). Det vil bli behov for å fylle ut masser i deler av havneområde i sjø, grunnmassene må derfor dokumenteres. Sikker byggegrunn. K (Kai) Dypvannskaia beholdes slik den er i dag.

Planlagt byggehøyder / bebyggelsesstruktur/grad av utnyttning:

- I gjeldende reguleringsplan foreligger det bestemmelser om høyder (bygg med saltak, 18 m topp møne, 14 m ved gesims. Bygg med flatt tak 15 m ved gesims, målt fra normal vannstand. Det er behov for å øke denne grensen for å blant annet få rom til nødvendige tekniske installasjoner innenfor bygningene.
- Gjeldende plan har en høy utnyttelsesgrad på 80% BYA ved I/L 1 og I/L 2. I/L 3 har 70 % BYA. Eksisterende bygningsmasse I/L/1 rommer ca. 60 % BYA. Det vil ikke være behov for å øke utnyttelsesgrad i vesentlig grad.
- Det vil settes endelige rammer for type, plassering, høyder, arealer og utnyttelsesgrad av bebyggelse etter nærmere vurdering. Bebyggelsen skal formgis og plasseres med hensyn til logistikk og med tanke på omgivelsene.
- Det er generelle bestemmelser om 5 meters byggehøyde over middelvann i kommunedelplan.

Sårbarhet for klimaendringer:

Deler av havneområdet er registrert i aktsomhetsområde for flom og området er under marin grense. Store deler av arealet er ellers tett bebygd og kan gi risiko for oppsamling av overflatevann hvis det ikke finnes konkrete løsninger i dag. Det vil være viktig å hindre forurensning i havneområdet og sikre at området håndterer de klimaendringene som er forventet på en god måte.

Kulturminner, kulturmiljøer og landskap:

- Det er registrert arkeologiske kulturminner i planområdet, og det er ellers SEFRAK-registrert bygg i planområdet. Kulturmyndighetene vil få tilsendt oppstarts varsel, og muligheter for å komme med merknader.

Landbruk:

- Det er registrert fulldyrka jord i planområdet. Planen vil beslaglegge noe av dette arealet nordvest i området.

Samferdsel herunder adkomst fra offentlig vei og parkering:

Det er generelt lite trafikk i området (høyst ÅDT 300). Med utvikling må man regne med at det skapes mer trafikk. Det vil ses nærmere på hvordan planforslaget påvirker aktivitetsnivået sammenlignet med dagens situasjon. Eksisterende avkjørsel ned til fabrikk vil videreføres.

Vesentlige interesser:

Statlige interesser. Planen samsvarer ved statlige interesser.

100-meters beltet: Utbygging tar del av et område som allerede er tett utbygd fra før. Utbyggingen berører ikke urørte områder eller områder med spesielle friluftinteresser.

Klima, energiplanlegging og klimatilpasning: Planen legger til rette for utleieboliger for ansatte og må ses på som et positivt bidrag i forhold til persontrafikk og utslipp. Planen vil videre hensynta dagens og fremtidens klima. Planen legger til rette for utnyttelse av restråstoff som vil gi et positivt bidrag på miljøavtrykket til bedriften.

Samordnet bolig-, areal og transportplanlegging: Planen er positiv i forhold at det legges til rette for å utvikle et bærekraftig tettsted hvor det legges til rette for verdiskaping gjennom næring. Planen vil fortette eksisterende industri som gir flere arbeidsplasser.

Nabo interesser. Det er noen boliger ved fylkesvegen som er lokalisert rundt samme plass som avkjørsel ned til fabrikk. Støy og utsikter andre temaer som vil være interessante for naboer.

Risiko og sårbarhet:

- Det skal i planarbeidet gjennomføres en ROS vurdering, med skala for sannsynlighet og konsekvens, og definisjon av akseptabelt nivå i samsvar med hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas. Ulike tema er sjekket og i henhold til plankonsulent gir det lite signaler om at det er vanskelige temaer som vil stille særskilte krav til sikkerhet. Konfliktnivået er generelt lite. Miljø og klimaendringer vil selvfølgelig legge sine føringer. I planarbeidet vil det ellers være viktig å hensynta registrerte kulturminner i området. Vi er også godt kjent med at det er en del sjøfugl i området. I planforslag vil dette redegjøres nærmere i en særskilt NML-vurdering. Vi vil også vurdere planforslag mot flere tema i en detaljert ROS-analyse.

Folkehelse:

- Bedriften har gitt gratis treningsstudio til allmenn bruk i bygda

Teknisk infrastruktur - vann og avløp, overvannshåndtering (offentlig og privat):

- Privat vann og avløp videreføres.
- Spørsmål om VAO-plan sendes til va@senja.kommune.no

Renovasjon, bredbånd, kraftforsyning, m.fl.:

- Skal redegjøres i planbeskrivelse.
- Ny strømforsyning for hele Lenvikhalvøya vurderes i samarbeid med Troms Kraft.
- Det er behov for økt strømforsyning. Areal nytt trafo-rom tas med på plankart.

Andre nødvendige utredninger, f.eks. støy, geoteknikk/stabilitet, miljø, m.fl.:

- Partene er enige om at nye momenter kan fremkomme under planutarbeidelsen og medføre behov for ytterligere utredninger.
- Det skal gjennomføres nye geotekniske undersøkelser for å avklare sikker byggegrunn. Rambøll som har gjort tidligere grunnundersøkelser på området (blant annet i 2003) er engasjert som konsulent. Undersøkelsene starter i mars. Ferdig rapport forventes i løpet av mai. Vedlagt følger borrepunkt plan grunnundersøkelse Kårvik.

Klima / miljø:

Skal redegjøres for i planbeskrivelse.

Konsekvensutredning:

- Planinitiativ er kontrollert opp mot forskrift om konsekvensutredning §6 og §8, og planutvalget konkluderer at aktuelt planarbeid utløser krav om konsekvensutredning uten planprogram (Se [saksfremlegg møte UFS, 11.2.21](#))
- Viktigste utredningstema er sikker byggegrunn, landbruk og andre interesser tilknyttet utvidet byggeområde i strandsonen

Reguleringsbestemmelser:

Foreløpig vurdering vedr. behov for rekkefølgebestemmelser:

- Teknisk infrastruktur som vei, vann og avløp skal være opparbeidet før ny bebyggelse i planområdet tas i bruk.

Utbyggingsavtaler:

- Utbyggingsavtale per dags dato ikke aktuelt.

Relevante privatrettslige forhold / tinglyste rettigheter som har betydning for planprosessen:

- Forslagsstiller skal avklare eventuelle privatrettslige forhold under planprosessen.

2. Relevante regionale og kommunale planer, retningslinjer og forskrift som kan ha betydning for planarbeidet

Fokusområder i samfunnsdel Senja kommune 2020 – 2032:

Senja kommune – Barnas kommune

- Hjørnesteinsbedrift i lokalsamfunn.

Senja kommune – et godt sted å leve hele livet

- Hjørnesteinsbedrift blir like viktig for alle i lokalbefolkningen, ung som gammel.

Senja kommune – utviklingsmotor i Nord – senjasamfunnet bygger på bærekraft

Mål 1. Økt lokal verdiskaping og flere lønnsomme bedrifter.

Sånn gjør vi det: Herunder; sikre tilgang på næringsarealer i alle deler av kommunen. For å støtte den positive næringsutviklingen i hele kommunen skal det legges til rette for å opprettholde og utvikle levende bygder i kommunen.

Mål 2. God tilgjengelighet og framkommelighet i hele Senja kommune (samferdsel og infrastruktur). Sånn gjør vi det: Herunder; sikre tilgang på næringsarealer i alle deler av kommunen. Sikre god framkommelighet i farleder og havner i hele kommunen.

Forslag til ny detaljregulering for Kårvikhamn næringsområde vil likevel bryte med hovedprinsippene i gjeldende kommuneplanens arealdel. Arealplaner er juridisk bindende, i motsetning til kommuneplanens samfunnsdel.

Bærekraft er et av hovedmålene i samfunnsdelen. Livskvalitet og livsgrunnlag skal deles mellom nålevende og framtidige generasjoner! En bærekraftig utvikling skal tilfredsstillende dagens behov uten å ødelegge framtidige generasjoners mulighet til å tilfredsstillende sine behov.

En viktig strategi er at dyrket mark skal forvaltes på en langsiktig og bærekraftig måte. Dyrka og dyrkbar mark skal prioriteres til matproduksjon. Minst mulig dyrka og dyrkbar mark skal omdisponeres. Innenfor LNF-delen av planområdet (Ca. 17 daa) er det registrert ca. 8 daa fulldyrka jord.

Det er imidlertid nødvendig å oppgradere industrianlegget for å imøtekomme dagens behov for næringsmiddelproduksjon samt kunne opprettholde dagens fabrikk på lang sikt. Planen vil legge til rette for mer verdiskaping og vil gi flere arbeidsplasser som er positivt både lokalt og regionalt. Den samsvarer med dette med statlige planretningslinjer, samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det legges til rette for utvikling av et bærekraftig tettsted hvor det legges til rette for verdiskaping gjennom næring og boligbygging. På bakgrunn av dette tilrår rådmannen en omdisponering av dyrka mark og utvidelse av planområdet som foreslått.

Senja kommune – en kompetent og omstillingsdyktig og offensiv organisasjon

- Ikke relevant.

Regional næringsplan for Midt-Troms:

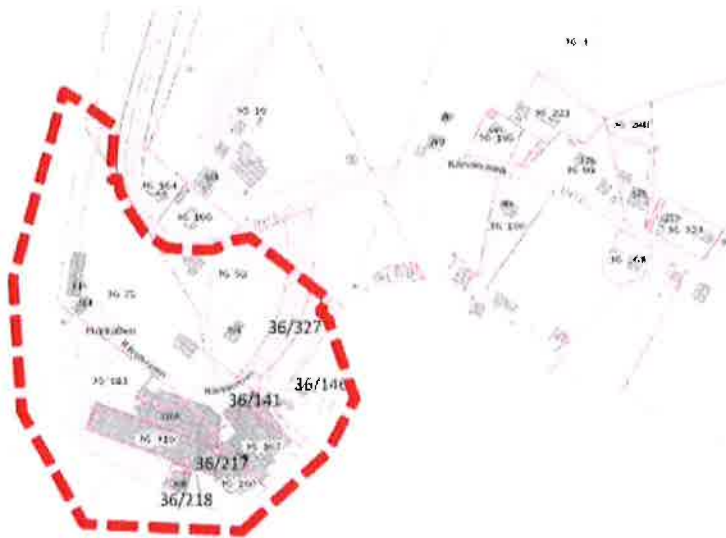
- Sjømat som vekstområde i Midt-Troms. Det er et mål at Midt-Troms/Senja regionen skal bli Norges viktigste på sjømat. Kommunene må aktivt legge til rette med næringsareal og næringsområder for sjømatnæringen og servicenæringer/leverandørnæringer til sjømatnæringen.

Relevante regionale planer og strategier:

<https://www.tffk.no/tjenester/plan-og-horinger/gjeldende-planer-og-strategier/>

3. Kart og planavgrensning

Kart foreløpig planavgrensning:



4. Krav til planforslag – innhold og materiale

- Det vises til regjeringens veiledere og informasjon under: <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/pblveiledere/id2009055/>
- Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med kart- og planforskriften

5. Krav til fagkyndige

- Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

6. Planlagt opplegg for medvirkning

- Det holdes et informasjons møte med nærmeste naboer i løpet av mars.
- All medvirkning skal skriftlig dokumenteres.

7. Krav til varsel om planoppstart

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse (f.eks. Folkebladet) og brev til berørte parter med kopi til Senja kommune. Varsel om oppstart med annonse sammen med vedlegg legges ut på forslagsstillerens/plankonsulentens hjemmeside?

Annonsen skal inneholde:

- Orientering om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.
- I annonsen skal det fremkomme om planforslaget utløser krav om konsekvensutredning (KU), eller om kravet til KU er vurdert og ikke krevd av kommunen.
- Eventuell inngåelse/utarbeidelse av utbyggingsavtale skal også fremgå av annonsen. Utbyggingsavtalen pleier normalt å følge reguleringssaken og legges som oftest ut til offentlig ettersyn samtidig med planforslaget.
- Dersom rammetillatelse skal fremmes parallelt med detaljreguleringen, skal søknad om rammetillatelse kunngjøres samtidig med oppstart.
- Oversiktskart hvor planområdet er avmerket.
- Frist for innspill (min. 3 uker), kontaktadresse forslagsstiller / plankonsulent og henvisning til forslagsstillerens / plankonsulentens hjemmeside

Vedlegg til brev til regionale myndigheter og forslagsstillerens / plankonsulentens hjemmeside?:

- Planinitiativ
- Referat fra oppstartsmøte
- Saksprotokoll og saksredegjørelse fra UFS (behandling av planinitiativ)

Adresseliste grunneiere og regionale og kommunale sektor- og fagmyndigheter:

- Kommunal saksbehandler sender adresseliste grunneiere og fagmyndigheter til forslagsstilleren etter at planinitiativ er behandlet i UFS, og utvalget har fattet positivt vedtak.

Digitalt basiskart (SOSI):

- Kan bestilles via e-torg: <https://senja.e-torg.no/>

8. Politisk behandling av planinitiativ i Utvalg for samfunnsutvikling (UFS)

- Planinitiativ er behandlet i UFS møte 11.2.21. UFS er positiv til reguleringsplanforespørsel i henhold til planinitiativ. Herunder endringer i kommuneplanens arealdel og kystsoneplan fra LNFR område og NFFF område til utbyggingsformål.

9. Framdrift og kontaktinformasjon

Framdriftsplan med milepæler

Forskriften stiller krav om at forslagsstiller / plankonsulent utarbeider overordnet framdriftsplan for planprosessen, med milepæler, i tillegg til at partene enes om følgende:

- Varsling om planoppstart i løpet av uke 8/9.
- Planforslag medio august 2021
- 1 gangs behandling av plan i UFS den 2.9.21
- Godkjent plan desember 2021 Senja kommunestyre.

Det er informert om saksgang etter plan- og bygningsloven.

Forslagstiller sender framdriftsplan så fort som mulig til kommunen.

10. Plangebyr

Senja kommune har gebyr på planbehandling (privat planinitiativ). Gebyrregulativet finnes på kommunens hjemmeside: www.senja.kommune.no under «Betalingssatser». Planinitiativ kom i 2020 så det er dette gebyrregulativet som legges til grunn.

Faktura for gebyr sendes til:

Navn/kontaktperson: Arnfinn Semmingsen, Stella Polaris AS

Adresse: Stella Polaris AS, Kårvikveien 306, 9307 Finnsnes

Organisasjonsnummer: 920 044 735

e-post: arnfinn@stella.polaris.no

Tel. / mobil: 99 23 02 03

11. Bekreftelse og forbehold

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Interesser som ikke har vært drøftet før, uavklarte forhold, protester fra naboer, beboerorganisasjoner, krav fra statlige/regionale myndigheter mv., vil kunne ha innvirkning på planprosessen og kan utløse eventuelle krav om endring av prosjektet og framdriften.

12. Vedlegg til referat

- Referat fra oppstartsmøte 18.2.21
- Adresseliste til grunneiere/rettighetshavere + regionale og kommunale sektor- og fagmyndigheter.
- ROS-analyse-MAL Senja kommune
- Vurdering etter naturmangfoldloven
- Borrepunkt plan geoteknisk undersøkelse i Kårvik.
- Saksutredning planinitiativ med protokoll fra møte i utvalg for samfunnsutvikling 11.2.21
- Sjekkliste- leveranse av plandata til kontroll/godkjenning
- Melding om ny plan til planregister

Kommunehuset i Vangsvik, den 19.2.21

Senja kommune

v/ Audun Sivertsen

Audun Sivertsen

Forslagsstiller / regulant

v/