

Saksutredning

Arkivreferanse: 2020/2115-13

Saksbehandler: Marius Jarvin

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Utvalg for samfunnsutvikling

Saksframlegg - Detaljregulering for C8 i sentrumsplan Finnsnes - Utlekking offentlig ettersyn og høring

Vedlegg:

- 1 C8 Planbeskrivelse revidert 29.04.2020
- 2 C8 Planbestemmelser revidert 29.04.20
- 3 RP 55-001 - Detaljregulering felt C8 i Sentrumsplan Finnsnes, 29.04.20
- 4 Vurdering iht naturmangfoldloven
- 5 Saksprotokoll UMF sak 128-16_Lenvik

Rådmannens innstilling

Utvalg for samfunnsutvikling som planutvalg i Senja kommune tilrår:

Senja Formannskap vedtar at forslaget til privat detaljregulering «C8 i sentrumsplan Finnsnes» med reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse, datert 31.03.2020 og plankart, datert 29.4.20 legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

Saksopplysninger

Tidligere politiske behandlinger:

Utvalg for miljø og forvaltning som planutvalg i Lenvik kommune vedtok i sak 128/16, den 17.11.16 at privat detaljregulering for felt C8 i områderegulering Sentrumsplan Finnsnes kan startes opp (ESA arkiv sak 16/3002).

I vedtaket presiserer UMF bl.a. at planarbeidet skal hensynta almen interesser i tilgrensende friområde og at fri ferdsel langs strandsonen skal sikres. Saksprotokoll UMF sak 128/16 er lagt ved saken.

Formål:

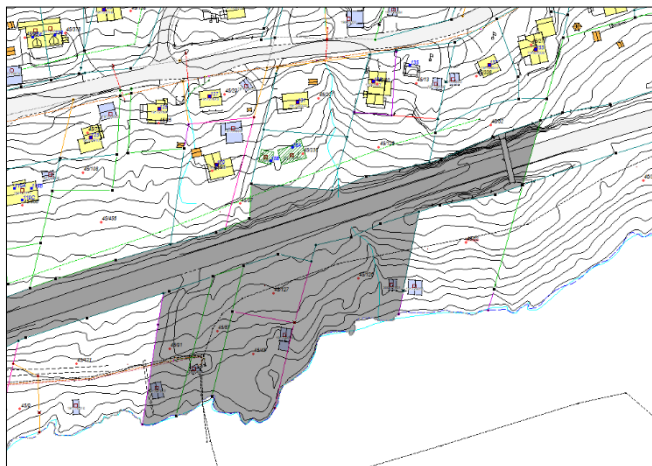
Planen skal legge til rette for kontorbygg og garasje for Gardia Vakt og Alarmservice AS. I tillegg er området i oppstartvedtaket fra kommunen utvidet til å gjelde deler av naboeiendommen i øst, Gnr/Bnr. 45/126. I vest omfatter planen kommunens pumpestasjon, parkering og ny adkomst fra Fv. 86.

Bakgrunn:

Foruten om avkjørsel fra hovedvegen, ligger det en kommunal pumpestasjon, en ubebodd bolig og en delvis opparbeidet steinfylling i planområdet. Bakgrunnen for steinfyllingen er at området i tidligere plan har vært regulert til industri. Forslagsstiller ønsker nå å bygge et nytt bygg for sin bedrift, Gardia Vaks og Alarmservice AS på området, og samtidig bearbeide og ta i bruk steinfyllingen. I dag ligger virksomheten i utkanten av sentrum, med lite plass for utvidelsesmuligheter. Planområdet grense til friområde på begge sider, og ferdsel mellom disse to områdene ivaretas i detaljreguleringen.

Eierforhold:

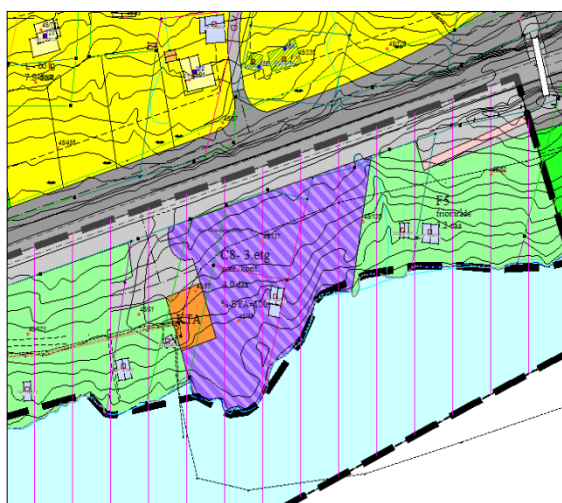
Forslagsstiller er Gardia Vakt og Alarmservice AS ved Truls Johansen. Planen omfatter eiendommene, 45/43, 45/127, 45/87, 45/91, 45/121, 45/126 og 45/42. De eies av henholdsvis; Truls Johansen, Yngve Lie Hanssen, Wenche og Roger Gjendahl, Annie Albrigtsen, Bengt Arne Ludvigsen, Statens Vegvesen og Troms Fylkeskommune.



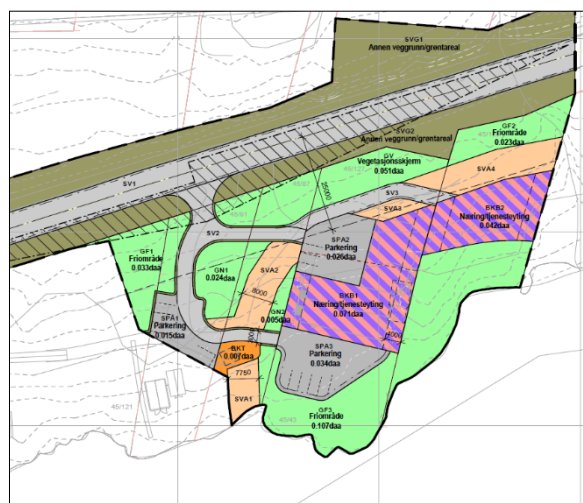
Figur 1: Grunneiendommer tilhørende planområdet.

Statens Vegvesen og Troms Fylkeskommunes eierskap begrenser seg hovedsakelig til regulert vegareal (Fv. 86) og starten på avkjørselen.

Figur 2: Gjeldende planstatus



Figur 3: Plankart «detaljregulering C8»



Planens innhold:

Planområdet ligger på nedsiden av Fv86, og avkjørselen fra fylkesvegen er lagt i samme område som eksisterende avkjørsel, med en liten forskyvning vestover. Det er lagt inn siktlinjer i begge retninger med krav om rydding av vegetasjon i bestemmelsene. Veggen inn i området deler seg i to, med et øvre og et nedre plan.

Det øvre planet fører til hovedinngangen for BKB1 og til BKB2. For BKB1 er formålsgrensen lagt slik at

det dannes en plass mot vest der garasjeanlegg i en etasje skjærer BKB1 mot BKB2. I overkant av plassen går vegen videre inn til BKB2. Denne er lagt i eksisterende trasé for vann- og avløp slik at inngrepene i området blir minst mulig. Vegbiten er også en tilkobling til traktorsporet/ stisystemet som går videre østover, og som igjen kobler seg på overgangen utenfor planområdet.

Det nedre planet er der kommunens pumpestasjon ligger, og på vegen ned dit har det over tid dannet seg et parkeringsområde. Dette er videreført og utvidet noe i detaljreguleringen slik at det flate området vest for pumpestasjonen forbeholdes parkering for funksjonshemmete. Mellom disse to parkeringsarealene knytter planområdet seg til eksisterende traktorspor vestover.

Den eksisterende vegen på det nedre planet videreføres i en liten vegbit fra fyllingen pumpestasjonen står på, og bort til BKB1. Plassen foran nedre del av BKB1 vides ut og steinsettes mot friområdet og sjøen. Det er i dette området den eksisterende fyllingen ligger. Dette nedre planet gir plass for 5 parkeringsplasser og adkomst inn til garasje og lager for virksomheten.

Formålet Vann- og avløpsnett, er lagt på eksisterende traseer med 4 meters bredde på hver side av koordinatfestet plassering av rørene der disse ikke krysses/ dekkes av veg eller parkering. Unntaket er vestsiden av trasé fra pumpehuset og ned til sjøen. Her er det 3 meter grense for å lette muligheten for nytt naust vest for planområdet, på Gnr.45 Bnr.87.

Byggegrense mot Fv86 er satt til 25 meter, og i store deler av planområdet faller denne inn under formålene Vann- og avløpsnett og Veg.

Grøntområdene som blir liggende innimellom internvegen, BKB1 og vann- og avløps traséen har fått formålet Grønnstruktur. Disse områdene får sammenfallende bestemmelser for skjøtsel. Grøntområdene som kobler seg direkte på friområdet i Sentrumsplan Finnsnes, får formålet Friområde. Mellom øvre del av internvegen og Fv86 er det lagt inn vegetasjonsskjerm for å dempe lysforurensning mot hovedvegen.

Risiko og sårbarhetsanalyse:

ROS-analyse utført av plankonsulent.

Tema	Kontrollert	Merknad
Naturgitte forhold:		
Skredfare (stein, jord, leire og snø)	OK	Området er ikke skredutsatt
Flom	OK	Nærmeste flomutsatte område er Skogelva 350 meter øst for planområdet.
Tidevann	OK	Ivaretatt gjennom bestemmelse om høyde over middelvann i 2. <i>Fellesbestemmelser – 2.3 Havstigning</i>
Radon	UN	Temakart aktsomhet for radon viser moderat til lav forekomst. Radon i inneluft avhenger også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radon-forebyggende tiltak. Dette er forhold som ivaretas gjennom TEK 17 ved søknad om tiltak.
Værforhold (lokale fenomener)	OK	Ingen spesielle lokale fenomen
Infrastruktur:		
Kraftlinjer og transformatorer (nærhet til elektromagnetiske felt)	OK	Ingen kraftlinje eller transformator i nærheten
Trafikk (transport av farlig gods, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplass)	IA	Ikke aktuelt

Industri og næringsliv nærmiljøet/næringskonflikter (farlig industri, eksplosiver, fryserier, olje, bensinstasjoner, propan og gass, syrer og avfallsdeponier/ fyllplasser)	OK	For BKB1 etableres oljeutskiller i garasje på øvre plan for opptining/ vasking av egne biler. For BKB2 avklares dette eventuelt ved søknad om tiltak. Ellers ingen andre farlige kilder.
Byggegrunn/sigevann (forurenset grunn og sjøsedimenter)	UN	Ikke kjent forurenset grunn, prosedyre ved funn lagt inn i 2. <i>Fellesbestemmelser – 2.8 Terrengbehandling.</i>
Prosjektgitte forhold:		
Utbyggingsrekkefølge	IA	Ikke aktuelt
Friområder og lekeområders plassering i forhold til mulig fare (sjø, elver, trafikk og kraftlinjer/transformatorer)	OK	Friområde langs sjø, ikke tilrettelagt som lekeplass.
Adgang til kollektivtrafikk	OK	Nærmeste buss stopp ligger i Sandvikvegen rett nord for planområde. Adkomst via undergang i vest, avstand for gående er ca. 350 meter.
Uønskede snarveier	OK	Eksisterende bevegelsesmønster gjennom planområdet er beholdt via vegene eller ved at fjæresonen tilrettelegges, ryddes. Vurdere trapp ned fra nedre plan BKB1, se <i>8.1 Bevegelsesmønster og siktlinjer</i>
Reguleringsbestemmelser	OK	
Tilrettelegging for nødnetter, brannforsyning	OK	Tosidig tilgang for BKB1, for BKB2 må tilrettelegging sikres ved søknad om tiltak.
Drikkevannsforsyning og plassering i forhold til mulig fare (selve kilden og objekters plasseringer ved denne)	IA	Ikke aktuelt, påkobling offentlig vann ved pumpestasjon, ingen drikkevannskilde i nærheten.
Skjæringer og fyllinger, høyder og terrengvinkler, autovern og gjerder	UN	OK for BKB1, for BKB2 utredes dette nærmere ved søknad om tiltak

Konsekvensutredning

Plankonsulenten har valgt å ikke vurderer forskrift om konsekvensutredning grunnet fylkesmannens uttalelser om at område C8 i Sentrumsplan Finnsnes ikke er konsekvensutredet. Se vurdering for rådmannens vurdering av konsekvensutredning. Rådmannen konkluderer at planen ikke er underlagt krav om KU.

Infrastruktur

Adkomst til planområdet er fra innfartsvegen til Finnsnes, dvs Fv. 86. Plassering av adkomst er tilsvarende eksisterende veg inn i området. Denne er i tråd med Statens Vegvesens sin håndbok N100 «Veg- og gateutforming». For avkjørselen er det utført trafikkberegning. Det forutsettes av avkjørselen utformes som et T-kryss uten siktforstyrrende vegetasjon. Planområdet tilknyttes kommunalt vann og avløp. Avløpsnett passerer i dag begge de foreslåtte byggeområdene. Påkobling vann og avløp direkte til pumpestasjonen etter avtale med kommunen.

Naturmangfoldloven

Det skal vurderes om planen vil berøre naturmangfoldet, jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12. Analysen er utført av rådmannen. Kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold er ivaretatt gjennom vurderinger mot data i artsdatabanken, miljødirektoratets kartløsninger naturbase, rovbaser og miljøstatus. Det er ingen kjente sårbare arter innenfor planområdet. Det er gjort observasjoner av hagelupin i områder rundt planavgrensningen. Planområdet er ikke en del av viktige naturtyper. Det er

ikke registrert spesielle miljøverdier i det aktuelle planområdet som gjør at planforslaget ikke burde fremmes

Områdets strandsoner ligger innenfor et område som i Lenvik kommunes kartlegging ble kartlagt som et viktig friluftslivsområde.

Konklusjon fra rådmannen er som følger:

Planområdets eksisterende utforming sett i sammen med planforslagets foreslåtte arealbruk forårsaker ingen ulemper for naturen og dets mangfold. Basert på kommunens kunnskapsgrunnlag vurderes planen som fullt forsvarlig å gjennomføre i forhold til naturmangfoldloven.

Se vedlegg nr. 4 Vurdering iht. naturmangfoldloven for en mer detaljert gjennomgang.

Universell utforming

Planen stiller krav til universell utforming av parkeringsarealer tilhørende friområdet og kontorbygningen.

Vurdering

Fylkesmannen sier i sin uttalelse til varsel om oppstart at planen vil kreve konsekvensutredning, da det aktuelle området ikke er konsekvensutredet i gjeldende plan. Sentrumsplanen Finnsnes ble vedtatt desember 2015 uten at Fylkesmannen stilte krav om KU for område kalt C8. Sentrumsplanen legges til grunn i vurdering av konsekvensutredning. Rådmannen opplyser også om at det hele det aktuelle området var regulert til industri før Sentrumsplanen ble vedtatt. I samme uttalelse til varsel om oppstart ber Fylkesmannen kommunen om å gjøre en vurdering av § 11 *ansvarlig myndighets vurdering av planer etter § 8 første ledd bokstav a.*

Opplysninger som er gitt av forslagstiller viser at detaljreguleringens størrelse og formål ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. forskriftens § 10.

Fra tidligere er området planert og utformet slik at det er godt egnet til utbygging. I tillegg er det i planforslaget frigjort et stort areal langs sjøen og det kartlagte friluftslivsområdet kalt «Sandvika». Rådmannen mener at det frigjorte arealet ivaretar friluftslivsinteressene som er i området.

Rådmannen har vurdert forskrift om konsekvensutredning §§ 6, 8 og 11, samt regjeringens veileder for konsekvensutredning (februar 2020). Med bakgrunn i planforslagets innhold og at den foreslåtte reguleringen er i tråd med overordnet områderegulering «341, Sentrumsplan Finnsnes», mener rådmannen at detaljreguleringen ikke utløser krav om KU.

Rådmannen understreker at regjeringens veileder for konsekvensutredning (februar 2020) er tydelig på at det ved tilrettelegging for 15000 m² ny næringsutbygging vil utløse krav om KU, noe som ikke er relevant for det aktuelle området.

I det vedlagte planforslaget har rådmannen valgt å komme med noen mindre justeringer. Plankonsulenten fikk beskjed om hva kommunen vil ha med i et planforslag, men plankonsulenten valgte kun å imøtekomme deler av endringsforslagene. I tillegg skyver plankonsulenten spørsmålet om konsekvensutredning over på kommunen og velger dermed å ikke gjøre sin egen vurdering av forskriften. Derfor har rådmannen med tanke på sin egen tidsplan, planens fremdrift og plankonsulentens bekvemmelighet, valgt og selv gjøre de nødvendige endringene i planen.

På bakgrunn av saksutredning og vurderinger mener rådmannen grunnlaget for å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn er til stede.

Møteprotokoll

Utvalg: Senja formannskap
Møtested: Senja rådhus-Kommunestyresalen
Dato: 02.06.2020
Tidspunkt: 10:00--16:45

Til stede:

Navn	Parti	Funksjon	Varamedlem for
Jan Fredrik Jenssen	H	Medlem	
Tom-Rune Eliseussen	SP	Leder	
Anne Grete Normann	SP	Medlem	
Roy Alapnes	SP	Medlem	
Nina Frantzen	H	Nestleder	
Line Miriam Haugan	FRP	Medlem	
Arnold Nilsen	AP	Medlem	
Marit Stubberud Hanssen	AP	Medlem	
Nicklas Johansen	AP	Medlem	
Herbjørg Valvåg	SV	Medlem	
Jon Kvistad	SL	Medlem	
Tonni Nylund	FRP	Varamedlem	
Anne Kaja Knutsen	AP	Varamedlem	

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Kaja Risto Godtlibsen	Konsulent
Hogne Eidissen	Rådmann
Alf Ingvart Rørbakk	Kommunalsjef

Rune Hoholm	Kommunalsjef
Jorid Meyer	Kommunalsjef
Geir-Henning Iversen	Kommunalsjef
Hege Vigstad	Rådgiver
Rikke Steiro	
Sylvia Friedrich	
Ann Kristin Trondsen	Sektorleder

Merknad i møte:

Innkalling: Godkjent

Sakslista: Godkjent m/spørsmål, uttalelse og endring på sakslista

Spørsmål:

- Jon Kvistad (SL): Status på «korona-anbud», fremdrift på Senjahopen og fjordhavna, og spørsmål ang kreftkordinator og diabetessykepleier stillingene.
- Marit Stubberud Hansen (AP): Flytte sak 83/20 etter sak 74/20 pga habilitet og vara. Og spørsmål ang. Ad-hoc utvalget.

Line Miriam Haugan (FrP) fremmet en uttalelse på vegne av SP, FrP og H:

UTTALELSE FRA SENJA FORMANNSKAP ANGÅENDE GANG- OG SYKKELVEI TROLLVIK-LEIKNES

Trollvikveien fv 7874 har i mange tiår stått på prioriteringsliste for gang-og sykkelsti.

På grunn av manglende fylkeskommunal finansiering ble den ikke bygget i hht det som var forespeilet og utarbeidet reguleringsplan. Strekingen er ikke bundet sammen og fremstår som ufullstendig.

Dette er en vei som er sterkt trafikkert og et stort utbyggings- og boligområde. Det er en skolevei der mange barn går til og fra skole og fritidsaktiviteter. Strekningen er farlig for myke trafikanter og det har vært utallige «nestenulykker»

Senja formannskap viser derfor til tidligere vedtatt prioriteringsliste for gang- og sykkelveier i Lenvik kommune, og stadfester at sammenbinding av etablert gang- og sykkelvei i Leiknes/ Trollvik med etablert fortau på Nygård også vil være første prioritet i Senja kommune.

Denne strekningen må prioriteres snarest. Det er på tide å bygge ferdig gang- og sykkelstien og gi innbyggerne tryggheten og sikkerheten de er lovet i flere ti-år!

Uttalelsen var enstemmig vedtatt

Formannskapet gjennomførte generalforsamling i Flerbrukshuset.

Møteprotokollen er godkjent i møte/blir godkjent i neste møte

Utvalg: Senja formannskap
Møtedato: 02.06.2020
Sak: 90/2020-

Behandling

Samtlige 11 repr. tilstede

Jan Fredrik Jensen (H) fremmet et tilleggsforslag på vegne av SP, H og FrP:

Inntil sentrumsplanen er vedtatt skal alle andre regulerings saker behandles fortløpende og ikke som en del av sentrumsplanen

Innstilling var enstemmig vedtatt

Tilleggsforslaget var enstemmig vedtatt

Vedtak

Senja Formannskap vedtar at forslaget til privat detaljregulering «C8 i sentrumsplan Finnsnes» med reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse, datert 31.03.2020 og plankart, datert 29.4.20 legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

Inntil sentrumsplanen er vedtatt skal alle andre regulerings saker behandles fortløpende og ikke som en del av sentrumsplanen
