

Saksutredning

Arkivreferanse: 2020/83-12

Saksbehandler: Estela Garcia Novo

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
------------	----------	--------

Privat detaljregulering Vasshaug utleiehytter, PID 1927201902; merknadsbehandling etter høring og planvedtak

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse Vasshaug Utleie_07042020
- 2 Reguleringsbestemmelser Vasshaug Utleie_03042020
- 3 Plankart_20042020
- 4 Samordnet høringsuttalelse til reguleringsplan for Vasshaug utleiehytter i Senja kommune
- 5 Høringsuttalelse Vasshaug utleiehytter og Skrollsvik havn_Senja kommune
- 6 Uttalelsene til offentlig ettersyn og høring - forslag til reguleringsplan for Vasshaug utleiehytter
- 7 21219-2Uttalelse til forslag til reguleringsplan for Vasshaug utleiehytter på gnr. 12 bnr. 5 i Senja kommune - plan ID 1927201902.pdf
- 8 Oppsummering merknader+vurdering_Vasshaug utleiehytter

Rådmannens innstilling

Utvalg for samfunnsutvikling som planutvalg i Senja kommune tilrår:

Senja kommunestyre vedtar detaljregulering for Vasshaug utleiehytter PID 1927201902 med tilhørende planbestemmelser rev. 3.4.20, planbeskrivelse rev. 30.3.20 og plankart rev. 20.4.20.

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

- **Kort oversikt:**

Eiendommene som inngår i reguleringsplanforslag er gnr 212, bnr 5 og 96. Planområdet består av 9,36 da:

- 2,66 da fritids- og turistformål
- 1,02 da fritidsbebyggelse
- 0,40 da lekeplass
- 2,49 da grønstruktur

Resten av arealet skal avsettes til veggrunn.

Planen omfatter et relativt lite areal og skal hjemle etablering av 4 fritidstomter i forbindelse med næringsvirksomhet, samt felles infrastruktur, grønstruktur og nødvendig tekniske anlegg. Hver tomt skal være under 700 m² med utnyttelsesgrad 35 % BYA (bebygd areal). Maks. mønehøyde er satt til 8m over gjennomsnittlig planert terreng.

Planen skal ha adkomst fra fv 8600. Det nære området i strandsone har adkomst ved privat vei per i dag. Adkomsten skal opprettholdes med ny planlagt adkomst som skal erstatte den eksisterende.

Arealet som reguleres ligger i strandsone men berører ikke fjære på en direkte måte. Minste avstand mellom byggegrense og nærmeste punkt mot sjøen ved høyeste vannstand er på ca. 25 meters. Det finnes allerede 2 naust i området, mellom planen og fjære. Minste avstand mellom planlagt byggegrense og eksisterende sandstrand er på ca. 50 meter.

Planen er ganske beskjeden og det planlagt utbyggingsområde føyer seg inn i utbyggingsmønsteret langs veien.

- **Planforslaget:**

Forslag til detaljregulering for Vasshaug utleiehytter, plan ID 1927201902 er mottatt fra Oddvar Vasshaug, konsulenten Senja Prosjektering AS.

Det forslaget til detaljregulering som foreligger til behandling består av:

- Planbeskrivelse datert 07.april 2020. Vedlegg 1.
- Planbestemmelser datert 03.april 2020. Vedlegg 2.
- Plankart datert 20.april 2020. Vedlegg 3.

- **Hensikt med regulering:**

Hensikten med detaljregulering er å legge til rette for utbygging av utleiehytter i forbindelse med næringsvirksomhet (fritids- og turistformål).

- **Eiendomsforhold:**

Hjemmelshavere i området er:

- Oddvar Mustonen Vasshaug
- Lars Ivar Simonsen
- Renée Beate Simonsen
- Troms og Finnmark fylkeskommune

Naboeiendommer som har adkomst ved planen til fylkesveien:

- Arve Lennart Knutsen (gnr 212 bnr 102)
- Eivind Arnt Knutsen (gnr 212 bnr 102)
- Tor Ove Knutsen (gnr 212 bnr 102)
- Erlend Magne Edvardsen (gnr 212 bnr 105 og 116)

Det skal tinglyses veirett for å formalisere og sikre nåværende bruk for disse eiendommene.

- **Forhold til overordnede planer:**
Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til turist og fritidsformål BFT11 i KPA plan ID, 1927201801, vedtatt 18.06.2019. Kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan.
- **Førstegangs behandling:**
Forslag til reguleringsplan for Vasshaug utleiehytter ble lagt ut til offentlig ettersyn og høring etter vedtak i planutvalget i Tranøy, hovedutvalg for plan, næring og drift (PND) sak 88/19.
- **Innkommne merknader:**
Forslag til reguleringsplan for Vasshaug utleiehytter ble lagt ut til offentlig ettersyn og høring etter vedtak i planutvalget i Tranøy, hovedutvalg for plan, næring og drift (PND) sak 88/19. Utlegging ble foretatt den 18.01.2020 med høringsfrist 10.03.2020.
Innkommne merknader beskrives og kommenteres i vedlegg 8.
- **Innsigelser:**
Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommune, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområdet blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.
- **Lovhjemler:**
I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til planvedtak.
- **Innkommne merknader:**
Vurdering av de enkelte innkommne uttalelsene fremgår av vedlegg 8.

Når det gjelder **universell utforming** ser kommunen positivt på at BFT1 og BFT2 universell utformes, men samtidig vil gi forslagstilleren rom for ytterligere og nærmere vurdering slik han ønsker. Forslag til bestemmelse for UU fra Fylkesmannen er blitt inkludert i planbestemmelser:

«Ved søknad om rammetiltak skal det dokumenteres hvordan universell utforming er ivarettatt i planområdet. Det skal i tillegg legges fram en kotesatt uteromsplan som viser hvordan fremkommeligheten og orienterbarheten er løst i planforslaget. Uteromsplanen bør minimum vise avstand og fremkommelighet til: parkering, inngangsparti, trinnfri adkomst, avfallshåndtering, eventuelt sykkelparkering og fremkommelighet til alle aktivitetsarealene.»

Når det gjelder **lekeplassen** er det ikke lett å flytte den til arealet som finnes mellom tomtene og sjøen pga terrengets utforming og stigning. Så det er nå byttet med p_SPA2 for at det blir lengre avstand mellom lekeplass og fylkesveien.

Når det gjeldet **allmannsretten** og tilgjengelighet til strandsone, skal dette opprettholdes ved planlagt vei som vil gi tilgang til eksisterende vei mellom planområdet og fjære.
Det er nå inkludert i planbeskrivelse en liten beskrivelse av ferdsel i nære turområder og strandsone.

- **Infrastruktur:**
Det skal bygges ny adkomst til fv 8600 i tråd med vegnormalen. Eksisterende adkomst til strandsone og noen private eiendommer som ligger på den venstre siden av planen skal erstattes med den nye adkomsten til planområdet. Den nye veien i planområdet skal være privat. For å ivareta interessene til disse eiendommene som ligger i strandsone utenfor planen og som skal ha adkomst over planområdet, skal det tinglyses veirett.

- **Konsekvensutredning:**

Planforslaget er vurdert i henhold til Forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-845) kapittel 2, §§ 6, 8 eller 10 og krever ikke konsekvensutredning.

Det vedlegges KU som ble gjennomført i forbindelse med gjeldende kommuneplanens arealdel for gjeldende område BFT11 i vedlagt planbeskrivelse.

- **Naturmangfoldsloven:**

Det er gjort funn av **Catabrosa aquatica** (kildegras) innenfor området. I forbindelse med dette er det kommet inn innspill fra Forum for natur og friluftsliv Troms. De har anbefalt nye bestemmelser for å ivareta kildegras i området. Disse bestemmelsene er nå inkludert i planen.

Vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Planen er ganske beskjeden og kommunen er ikke kjent med interessemotsetninger.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at foreslått detaljreguleringsplan for Vasshaug utleiehytter, Plan ID 1927201902 vedtas.