

Nye Seljestad

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Plan ID 1931201803

Arkivnummer 18/1512

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å skape grunnlag for utvikling og bygging av sentrumsnær, konsentrert boligbebyggelse, henholdsvis i form av småhus med inntil 8 boenheter (i hvert bygg) innenfor feltene BKS og blokkbebyggelse i felt BBB, og samtidig ivareta det vernede Seljestadhuset og en siktakse i retning ned mot Olderhamna.

Detaljreguleringen baseres på hovedtrekk i gjeldende Sentrumsplan Finnsnes (områdeplan).

2. Reguleringsformål

Formål i henhold til plan- og bygningsloven §12-5	Feltnavn	Areal m ²	Eierform
§12-5 nr. 1 – Bebyggelse og anlegg			
Boligbebyggelse (1110)	B1	616	privat
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (1112)	BKS1 – BKS2	5 705	privat
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (1112)	BKS3	1 650	offentlig
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)	BBB1	4 085	privat
Lekeplass (1610)	BLK1 – BLK2	1503	felles
§12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
Kjøreveg (2011)	SKV1 – SKV5	1 872	offentlig
Kjøreveg (2011)	SKV6	228	felles
Fortau (2012)	SF1 – SF7	989	offentlig
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	SVG1-3, SVG	1 506	offentlig
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	SVG4 – SVG5	277	felles
Parkering (2080)	SPA	94	offentlig
§12-5 nr. 3 – Grønnstruktur			
Blågrønnstruktur (3001)	G1 – G4	1 353	privat
SUM arealformål i planen		19 877	

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- 1) Bebyggelse og anlegg skal prosjekteres og utføres slik at det er tilpasset aktuell bruk og skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene.
- 2) Grenseverdiene for støy i retningslinje T-1442/2016 skal legges til grunn i både anleggsfasen og driftsfasen i hele planområdet. (pbl. §12-7 nr.3)
 - a. Grenseverdier for støy skal tilfredsstille grenseverdier i forskrifter og NS 8175.
 - b. Støy fra virksomhet og vegtrafikk i planområdet skal ikke overskride $L_{DEN} = 55$ dBA.
 - c. Hvis virksomheter avgir impulslyd, jf. T-1442/2016 er grenseverdien $L_{DEN} = 50$ dBA.
 - d. Dersom det er behov skal det benyttes materialer og vinduer med lydreduserende egenskaper.
 - e. Støy på felles og privat uteoppholdsareal skal ikke overskride $L_{DEN} = 55$ dBA.
 - f. Ved etablering av balkonger mot støyutsatt fasade må disse skjermes for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Eventuelle takterrasser skjermes med tett rekkverk for tilfredsstillende lydnivå.
 - g. Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side (lavere enn $L_{DEN} = 55$ dB).
 - h. Halvparten av alle støyfølsomme rom, herunder minst ett soverom, skal vende mot stille side.
- 3) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av offentlig vei og fortau slik at de kan benyttes av flest mulig mennesker på en likestilt måte (pbl. §12-7 nr.4)
- 4) Uteoppholdsareal og lekeplasser skal tilfredsstille følgende krav (pbl. §12-7 nr.4):
 - a. Opparbeides, drives og vedlikeholdes av utbygger/tiltakshaver/beboere
 - b. Plasseres sentralt/ lett tilgjengelig i boligområdene, og kunne brukes ved alle årstider
 - c. Det tillates at inntil 1/3 av påkrevd uteoppholdsareal/ lekeplass etableres på tak. Uteoppholdsareal/ lekeplass på tak skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk.
 - d. Balkonger og terrasser regnes som privat uteoppholdsareal
 - e. Møbler og utstyr med gode flerbruks- og funksjonsegenskaper
 - f. Trygg adkomst og være tilfredsstillende sikret og belyst
 - g. Støyforhold som ikke overskrider $L_{DEN} = 55$ dBA
 - h. Sol på minst halve plassen kl 15.00 ved vår- og høstjevndøgn
 - i. Lekeplassareal kan ikke benyttes til snødeponi
 - j. Størst mulig del, og ikke mindre enn 50% av lekeplassareal skal være universelt utformet
- 5) Dersom det under arbeid i områder skulle komme frem gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i områder, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til kulturvernmyndighetene ved Troms Fylkeskommune og Sametinget jfr. § 8 i Kulturminneloven (pbl. §12-7 nr.6)
- 6) Nettstasjoner (elkraft) tillates plassert innenfor byggeområder etter netteiers anvisning, og i henhold til anbefalinger om magnetfelt og avstander fra Statens strålevern. Bygningsmyndigheten skal høres med hensyn til plassering. Alle kabler skal føres frem som jordkabler.
- 7) Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Det skal legges vekt på at bygninger tilpasses terreng og ikke motsatt. Grøfter, vegskjæringer og skråninger beplantes dersom mulig eller behandles på tiltalende måte. (pbl. §12-7 nr.9)
- 8) Alle tiltak skal kunne gjennomføres uten fare for skade på selve tiltaket eller på omgivelsene (masseutglidning, rasfare, setningsskader, grunnvannsendringer mv.). Der hvor det er usikre eller dårlige grunnforhold, dårlig kvalitet på berggrunn eller lignende, skal det, før det gis tillatelse til tiltak, foretas nødvendige undersøkelser og/eller vurderinger som dokumenterer at skader ikke kan påregnes. Avbøtende tiltak beskrives ved søknad om tillatelse til tiltak (pbl. §§12-7 nr.10 og 12)

- 9) Kjøre- og gangadkomst samt friområder/grønnstruktur/turveier skal være allment tilgjengelig. Det skal ikke settes opp gjerder eller stengsler (pbl. §12-7 nr.14)
- 10) Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- 1) Bebyggelse skal gis en tidsmessig og god utforming i samsvar med tiltakets funksjon, og slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til seg selv og omgivelsene (pbl. §12-7 nr.1)
- 2) Alle boliger i reguleringsområdet skal tilknyttes kommunalt vann og avløp. (pbl. §12-7 nr.2)
- 3) Avkjøring til byggeområder er vist på kart med piler. Det tillates å justere plasseringen.
- 4) Ny bebyggelse med bruksareal over 500 m² skal tilrettelegges for vannbåren varme, og knyttes til fjernvarmeanlegg. (pbl. §12-7 nr.8)
Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energi- og miljømessig er minst likeverdige med fjernvarme.
- 5) Ved oppføring av fire eller flere boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal for beboerne i det aktuelle feltet. Areal beregnes med 25 m² pr boenhet, men skal ikke være mindre enn samlet 100 m². Deler av arealet tilrettelegges som lekeplass til småbarn 2-6 år, andel 10 m² pr boenhet.
- 6) Lekeplass ved inngang (areal inngår i forrige punkt)
 - a. Ved oppføring av 4 eller flere boenheter kreves minst 10 m² pr boenhet tilrettelagt for barn i alder 2-6 år. Minste størrelse er likevel 100 m² totalt.
 - b. Avstand maksimalt 50 m fra bolig
 - c. Skal tilrettelegges for variert lek, og med møteplass for voksne i eller ved lekeplass
- 7) Nærlekeplass
 - a. Ved oppføring av flere enn 30 boenheter innenfor et formålsområde, skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass for barn 5-13 år. Det skal beregnes kreves minst 10 m² pr boenhet, men minimum areal er likevel 1500 m² totalt. Arealet kan ev. deles opp i 2 deler.
 - b. Avstand maksimalt 150 m fra bolig
 - c. Skal tilrettelegges for varierte aktiviteter tilpasset aldersgruppen.
- 8) Ved søknad om byggetillatelse skal det følge med (pbl. §12-7 nr.12):
 - a. Fasade-, plan- og snittegninger M 1:100
 - b. Utomhusplan/situasjonsplan M 1:200 eller 1:500 som skal vise:
 - i. Plassering av omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen
 - ii. Målsetting: ytre mål, avstander til grense, senterlinje vei, nabobebyggelse
 - iii. Hvordan ubebygde deler av tomt skal planeres og utnyttes (gangareal, uteoppholdsareal, lekeareal, snødeponi og annen disponering)
 - iv. Adkomst, parkering, renovasjon
 - v. Forstøtningsmur, trapper, støyskjermer, gjerder og lignende
 - vi. Representative terrengprofiler som viser bebyggelsens høydeplassering i forhold til omkringliggende bebyggelse, opprinnelig og ferdig planert terreng
 - vii. VA-plan og håndtering av overvann og fjernvarme
 - viii. Beskrivelse av material- og fargebruk, redegjørelse for estetikk
 - ix. Støyteknisk utredning og beskrivelse av tiltak ved bygging i gul og rød sone
 - c. Separat søknad om godkjenning av vann- og avløpsplan. Eksisterende eller nye VA-ledninger skal tas hensyn til i byggesøknaden, og søkes omlagt dersom nødvendig. Det er ikke tillatt å bygge nærmere enn 4 m fra kommunal VA-ledninger.

- d. Skriftlig samtykke fra aktuell grunneier dersom tiltaksområdets adkomst eller vann- og avløp krever kryssing av annen manns eiendom
- 9) Grad av utnytting angis som %-BYA. Adkomst og parkeringsareal inngår i BYA. (§ 12-7 nr. 1)
- 10) Til hver boenhet skal det etableres minimum 1 parkeringsplass for bil og 1 for sykkel under tak. I tillegg skal det etableres 0,25 gjesteparkeringsplass for bil pr boenhet.
- 11) Det skal etableres anlegg for felles renovasjon, eventuelt felles oppstillingsplass for containere, med tømmeadkomst fra offentlig veg innenfor formålsområder for bygging. Slikt anlegg tillates plassert inntil eiendomsgrenser.

4.1.2 Boligbebyggelse (felt B1)

- 1) Eksisterende bevaringsverdige bygning søkes opprettholdt, tiltak tillates i tråd med nærmere angitte bestemmelser for hensynssone H570_1.
- 2) Utforming (§12-7 nr. 1):
 - a. Tillatt grad av utnytting er 45%-BYA.
 - b. Boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser
 - c. Frittliggende garasjer og andre uthus inntil 50 m² tillates plassert inntil 1 m fra eiendomsgrense.
 - d. Bebyggelsen kan føres opp med gesimshøyde maksimalt 7,5 m og mønehøyde maksimalt 9,5 m målt fra laveste bygningspunkt mot terreng.
 - e. Garasjer og uthus skal ha maksimal gesimshøyde 4,0 m og mønehøyde 5,5 m.
 - f. Det tillates saltak i området med takvinkel tilsvarende eksisterende bygning.
 - g. Materialbruk skal samsvare med eksisterende bygning.
 - h. Terrengoverflater på uteoppholdsareal skal ikke forsegles med asfalt eller annet fast dekke som hindrer fordrøyning av overflatevann
- 3) Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):
 - a. Boliger med tilhørende uteareal skal prosjekteres med tilgjengelighet i henhold til gjeldende teknisk forskrift og aktuell boligtype
 - b. For bevaringsverdig bygning tillates at krav til utforming, tekniske krav mv. fravikes
- 4) Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)
 - a. Område B1 skal benyttes til enebolig, generasjonsbolig eller enebolig med én sekundærleilighet og tilhørende anlegg.
- 5) Støyskjermer kan plasseres i eiendomsgrenser der dette er nødvendig
- 6) Eierform er privat

4.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1, BKS2)

- 1) Utforming (§12-7 nr. 1):
 - a. Tillatt grad av utnytting er 50%-BYA.
 - b. Boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser
 - c. Frittliggende garasjer og andre uthus inntil 50 m² tillates plassert utenfor byggegrense, inntil 1 m fra eiendomsgrense
 - d. Bebyggelsen kan føres opp med gesimshøyde maksimalt 7,5 m og mønehøyde maksimalt 9,5 m målt fra laveste bygningspunkt mot terreng. Bebyggelse med flatt tak eller pulttak tillates med gesimshøyde 9,5 m
 - e. Garasjer og uthus skal ha maksimal gesimshøyde 4,0 m og mønehøyde 5,5 m. Bebyggelse med flatt tak eller pulttak tillates med gesimshøyde 5,5 m
 - f. Takform skal samordnes innen det enkelte formålsområde
 - g. Møneretning prosjekteres med hensyn til terreng, utsiktsforhold og skyggevirkning
 - h. Materialbruk skal samordnes innen det enkelte formålsområdet

- i. Terrengoverflater på uteoppholdsareal skal ikke forsegles med asfalt eller annet fast dekke som hindrer fordrøyning av overflatevann
- 2) Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):
 - a. Boliger med tilhørende uteareal skal prosjekteres med tilgjengelighet i henhold til gjeldende teknisk forskrift og aktuell boligtype
- 3) Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)
 - a. Det tillates konsentrert småhusbebyggelse med inntil 8 boenheter i hvert bygg
 - b. Det tillates maksimalt 12 boenheter totalt innenfor BKS1
 - c. Det tillates maksimalt 18 boenheter totalt innenfor BKS2
- 4) Støyskjermer kan plasseres i eiendomsgrenser der dette er nødvendig
- 5) Eierform er privat

4.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS3)

- 1) Utforming (§12-7 nr. 1):
 - a. Tillatt grad av utnytting er 50%-BYA. Adkomst og parkeringsareal inngår i BYA
 - b. Boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser
 - c. Frittliggende garasjer og andre uthus inntil 50 m² tillates plassert inntil 1 m fra eiendomsgrense
 - d. Bebyggelsen kan føres opp med gesimshøyde maksimalt 7,5 m og mønehøyde maksimalt 9,5 m målt fra laveste bygningspunkt mot terreng. Bebyggelse med flatt tak eller pulttak tillates med gesimshøyde 9,5 m
 - e. Garasjer og uthus skal ha maksimal gesimshøyde 4,0 m og mønehøyde 5,5 m. Bebyggelse med flatt tak eller pulttak tillates med gesimshøyde 5,5 m
 - f. Tillatte takformer er flatt tak, saltak, pulttak og valmtak
 - g. Møneretning prosjekteres med hensyn til terreng, utsiktsforhold og skyggevirkning
 - h. Materialbruk skal samordnes innen det enkelte formålsområdet
 - i. Terrengoverflater på uteoppholdsareal skal ikke forsegles med asfalt eller annet fast dekke som hindrer fordrøyning av overflatevann
- 2) Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):
 - a. Boliger med tilhørende uteareal skal prosjekteres med tilgjengelighet i henhold til gjeldende teknisk forskrift og aktuell boligtype
- 3) Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)
 - a. Det tillates konsentrert småhusbebyggelse med inntil 8 boenheter i hvert bygg
 - b. Det tillates maksimalt 8 boenheter innenfor BKS3
- 4) Støyskjermer kan plasseres i eiendomsgrenser der dette er nødvendig
- 5) Eierform er offentlig

4.1.5 Boligblokkbebyggelse (felt BBB1)

- 1) I felt BBB1 kan det føres opp blokkbebyggelse med inntil 6 etasjer.
- 2) Maksimal byggehøyde innenfor feltet er kote + 32 moh
- 3) Boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser
- 4) Frittliggende garasjer og andre uthus inntil 50 m² tillates plassert inntil 1 m fra eiendomsgrense
- 5) Utforming (§12-7 nr. 1):
 - a. Tillatt grad av utnytting er 180%-BRA (rev. 21.06.2019)
 - b. Terrengoverflater på uteoppholdsareal skal ikke forsegles med asfalt eller annet fast dekke som hindrer fordrøyning av overflatevann
 - c. BLK1 og BLK2 regnes som uteoppholdsareal tilhørende bebyggelse i BBB1, og inngår dermed som MUA ved beregning

- d. Det tillates inntil 6 etasjer inklusive parkeringskjeller
 - e. Sikringstiltak og støyskjermer for utearealer på tak skal monteres tilbaketrukket i forhold til fasadeliv og kan ha en maksimal høyde på 1,8 m over gesims.
 - f. Tekniske anlegg tillates anlagt på tak og skal trekkes minimum 3 m inn fra gesims.
 - g. Bebyggelsens takform, møneretning, materialbruk, fargesetting og annen formgivning skal være samordnet i formålsområdet
 - h. Siktakse i fortsettelse av grønstruktur G4 er angitt som bestemmelsesområde #2. Har skal formgivning gi et tydelig skille i form av åpent luftrom
- 6) Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):
- a. Boliger med tilhørende uteareal skal prosjekteres med tilgjengelighet i henhold til gjeldende teknisk forskrift og aktuell boligtype
- 7) Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)
- a. Det tillates blokkbebyggelse med inntil 50 boenheter totalt innenfor området
- 8) Det skal plasseres sammenhengende støyskerm i eiendomsgrensen mot FV 86 og ellers der dette er nødvendig for å sikre området mot støy og veistøv.
- 9) Eierform er privat

4.1.6 Lekeplass (felt BLK1 – BLK4)

- 1. Områdene BLK1 og BLK2 skal benyttes til felles lek- og uteoppholdsarealer for boliger i felt BBB1, og hjemmelshavere i dette felt er ansvarlig for drift og vedlikehold.
- 2. Områdene BLK3 og BLK4 skal benyttes til felles lek- og uteoppholdsarealer for boliger i henholdsvis felt BKS4 og BKS3, og hjemmelshavere i dette felt er ansvarlig for drift og vedlikehold.
- 3. Plassering og utforming av områdene BLK3 og BLK4 kan justeres med inntil 20 m, forutsatt at endelig arealet er innenfor formålsområde og at avsatt antall kvm beholdes. Arealene kan ikke deles opp.
- 4. Arealene opparbeides med utemøbler, lekeapparater og andre installasjoner som har gode flerbruks- og funksjonsegenskaper.
- 5. Områdene skal ha trinnfri adkomst som er bred nok for rullestol, og være tilpasset bevegelsehemmede. Det tillates at deler av arealet ikke er tilgjengelig ut fra naturgitte terrengforhold
- 6. Støyskjermer kan plasseres i eiendomsgrenser eller formålsgrensen og ellers der dette er nødvendig for å sikre området mot støy og veistøv.
- 7. Eierform er felles

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 1. Veger, kryss, avkjørsler og tilhørende anlegg skal utformes i henhold til retningslinjer i vegvesenets håndbøker. (§12-7 nr. 1)
- 2. Prosjektering og utførelse skal være i henhold til vegvesenets håndbøker, og tilpasset den aktuelle vegklasse, kjøretøytype og trafikkmengde. (§ 12-7 nr. 4)
- 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i området er offentlig med mindre annet er særskilt angitt på plankart eller i bestemmelser.
- 4. Avkjørsler til privat eiendom skal legges vinkelrett på offentlig veg, og bygges slik at det blir god oversikt i krysset (min. 20 m sikt i 0,5 m høyde)

4.2.2 Offentlige kjøreveger, (felt SKV1 – SKV5)

- 1. Områdene skal benyttes til kjørebane for kommunal veg.

1. Vegene skal ha fast dekke i bredde som angitt på plankart.
2. Det tillates stigning på inntil 8%.
3. Maksimal fartsgrense skal være 30 km/t.
4. Eierform er offentlig

4.2.3 Private adkomstveger, (felt SKV6)

2. Området skal benyttes til kjørebane for privat adkomstveg.
3. Vegene skal ha fast dekke i bredde som angitt på plankart.
4. Det tillates stigning på inntil 10%.
5. Maksimal fartsgrense skal være 30 km/t.
6. Eierform er felles

4.2.4 Fortau (felt SF1 - SF7)

1. Områdene skal benyttes til fortau langs offentlig veg.
2. Fortau skal ha fast dekke og kantstein.
3. Bredde skal være minst 2,5 m.
4. Eierform er offentlig

4.2.5 Annen veggrunn, grøntareal (felt SVG1 – SVG11)

1. Områdene SVG skal benyttes til annen veggrunn- grøntareal.
2. Arealene omfatter grøfter, skjæringer og fyllinger langs veganlegg.
3. Terrengoverflater skal ordnes og eventuelt tilsåes der det er egnede forhold.
4. Eierform er felles for felt SVG4 og SVG5
5. Eierform er offentlig for øvrige felt

4.2.6 Parkering (felt SPA)

1. Område SPA skal benyttes til parkeringsplass
2. Eierform er offentlig

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Grønnstruktur (felt G1 – G4)

1. Områdene er avsatt for å ivareta en grønn akse der tidligere gårdsvei og allé er, for å ivareta kulturlandskap tilknyttet Seljestadgården, og for å sikre en snarvei /gangpassasje til Olderhamna via gangbro over hovedveg.
2. Det tillates å etablere gangbane med grus i bredde inntil 1,8 m.
3. Det tillates å bygge terrengtrapper lagt i terrengskråninger.
4. Eksisterende vegetasjon tillates fornyet. Områdets karakter med allé av lauvtre skal ivaretas.
5. Terrenginngrep skal være mest mulig skånsomt.
6. Eierform er privat

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

1. Frisiktsonen skal til enhver tid holdes ryddet for vegetasjon og annet som kan hindre fri sikt.

5.2 Særlige hensyn til kulturmiljø bygning (§ 11-8 c) (sone H570_1)

1. Eksisterende bygning innenfor hensynssone H570_1 er bevaringsverdig
2. Endring, tilbygg eller riving av bygning kan tillates etter søknad til bygningsmyndighet.

3. Kommunen skal ved behandling av byggesøknad påse at tiltak får en god estetisk utforming, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Fargeforslag skal følge byggesøknaden og godkjennes av kommunen
4. Søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter før sluttbehandling.

5.3 Særlige hensyn til kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570_2)

1. Hensynsone H570_2 er avsatt for å videreføre en viktig del av Seljestadområdets karakter med tidligere gårdsvei og allé.
2. Innenfor hensynssonen tillates virksomhet som bestemt gjennom bestemmelsesformål så langt det er forenlig med kulturmiljøets bevaringsverdi.
3. Stablesteinsmur skal ivaretas i sin nåværende form. Eventuelle skader må repareres med naturstein slik at murens utseende og karakter beholdes.

6. Bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområder #1 og #2

1. Bestemmelsesområdenes intensjon er å sikre en naturlig siktlinje og et visuelt skille av bygninger gjennom området i fortsettelse av hensynssone H570_2
2. Maksimal tillatt høyde på bebyggelse i område #1 er kote + 21 moh
3. Maksimal tillatt høyde på bebyggelse i område #2 er kote + 18 moh

7. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 10)

7.1 Før igangsettingstillatelse

1. Før opparbeiding av veg og infrastruktur igangsettes, skal det foreligge godkjente planer og avtaler for etablering, drift og vedlikehold av anleggene for hele planområdet.
2. Før igangsetting av nye tiltak i bebyggelsesområder tillates, skal tilhørende infrastruktur være etablert og ha tilstrekkelig brukbarhet og sikkerhet for bruk. Det kreves ikke at veger er asfaltert før igangsetting av tiltak.
3. Tiltakshaver skal ta kontakt med kraftselskap for avklaring om behov og utforming før igangsetting av tiltak.

7.2 Før bebyggelse tas i bruk

1. Fortau langs alle veier og i Hågen fra Sandvikveien til Helsesenterveien skal være etablert for å sikre sikker skolevei.
2. Kommunaltekniske anlegg, kjøreveg, vann, avløp, renovasjon og energianlegg skal være etablert.
3. Nødvendig uteoppholdsareal og areal til lek i samsvar med bestemmelser tilhørende det aktuelle tiltaket skal være opparbeidet.
4. Trafikksikker og funksjonell adkomst og parkeringsplasser for bil og sykkel skal være opparbeidet

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Plankart, dato 18.2.2020

Planbestemmelser, dato 6.2.2020

Planbeskrivelse, dato 6.2.2020

Støyutredning vegtrafikkstøy, Norconsult, dato 31.01.2020

PLANBESKRIVELSE

PLANID 1931201803

Detaljreguleringsplan for Nye Seljestad



Seljestad på Finnsnes i Lenvik kommune



Aktør Prosjektering AS, postboks 223, 9305 Finnsnes

DATO: 6.2.2020

Nr	Tekst	Dato	Sign
A	Revisjoner etter møte med kommunens saksbehandler 06.05.2019	09.05.2019	MBSS
B	Nivå parkeringskjeller. Utnyttelsesgrad BBB1		
C	Revisjoner etter høring	07.11.2019	IA
D	Revisjoner etter merknadsbehandling	06.2.2020	IA
E	Vedtatt Senja kommunestyre, sak 28/2020	7.5.2020	

Innhold

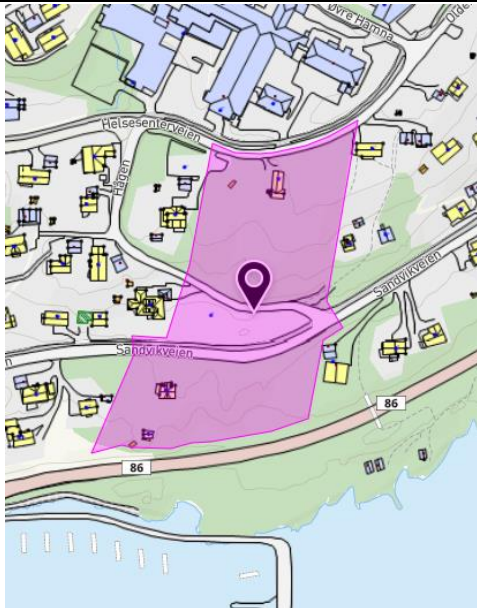
1	Sammendrag	6
2	Bakgrunn	7
2.1	Formål med planarbeidet.....	7
2.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold.....	7
2.2.1	Organisering	7
2.2.2	Eiendommer som inngår i planområdet	7
2.3	Tidligere vedtak i saken	7
2.4	Utbyggingsavtaler.....	8
2.5	Konsekvensutredning.....	8
2.5.1	Plangrunnlag.....	8
2.5.2	Planens innhold	8
2.5.3	Forskrift	8
2.5.4	Vurdering om plan kommer inn under vedlegg I:	9
2.5.5	Vurdering om plan kommer inn under vedlegg II:	9
2.5.6	Konklusjon	9
3	Planprosessen.....	10
3.1	Fremdriftsplan	10
3.2	Planprosessen.....	10
3.3	Medvirkning	10
3.3.1	Varsel om oppstart av planarbeid	10
3.3.2	Samrådsmøter	10
3.3.3	Gjennomgang av plandokumenter.....	11
4	Planstatus og rammebetingelser.....	12
4.1	Fylkesplaner og regionale planer	12
4.2	Kommuneplanens arealdel.....	12
4.3	Tilgrensende planer.....	12
4.4	Gjeldende planer som erstattes helt eller delvis	12
4.5	Sektor- og temaplaner.....	12
4.6	Lov, forskrift og statlige retningslinjer	12
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	13
5.1	Beliggenhet.....	13
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	13
5.3	Stedets karakter	14
5.4	Landskap.....	14
5.4.1	Overordnet på stedet	14

5.4.2	Planområdet	15
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	17
5.6	Naturverdier	18
5.7	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	18
5.8	Landbruk	18
5.9	Trafikkforhold	18
	Vegsystem	18
	Kjøreatkomst	18
	Trafikkmengde	19
	Ulykkessituasjon	19
	Trafikksikkerhet for myke trafikanter	19
	Kollektivtilbud	19
5.10	Barns interesser	19
5.11	Sosial infrastruktur	20
	Helse	20
	Skole og barnehage	20
	Kultur	20
5.12	Universell utforming	20
5.13	Teknisk infrastruktur	21
	Vann, avløp og overvann (VAO)	21
	Elkraft og transformatorer	22
	Fjernvarme	23
5.14	Grunnforhold	24
5.15	Støyforhold	25
5.16	Luftforurensing	25
5.17	Risiko og sårbarhet	26
6	Beskrivelse av planens innhold	27
6.1	Planlagt arealbruk	27
6.1.1	Arealformål i henhold til plan- og bygningsloven §12-5:	27
6.1.2	Hensynssoner i henhold til plan og bygningsloven §12-6:	28
6.1.3	Særlige hensyn til landskap, grønnstruktur, bevaring av natur- eller kulturmiljø	28
6.1.4	Bestemmelsesområder	28
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	29
6.2.1	Bebyggelse og anlegg, jf. §12-5 nr. 1	29
6.2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf. §12-5 nr. 2	30
6.2.3	Grønnstruktur jf. §12-5 nr. 3	31
6.2.4	Hensynssoner	31

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming.....	31
6.3.1 Bebyggelsens høyde	31
6.3.2 Grad av utnytting.....	31
6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling	31
6.4 Boligmiljø/ bokvalitet	32
6.4.1 Uteareal, tursti, møteplasser og lekeplasser.....	32
6.4.2 Boligstruktur.....	32
6.4.3 Tilgjengelighet	32
6.4.4 Skolevei.....	32
6.4.5 Sentrums kvaliteter	33
6.4.6 Støyforhold.....	33
6.5 Parkering	36
6.6 Tilknytning til infrastruktur.....	36
6.7 Trafikkløsning	36
6.7.1 Oversikt valg	36
6.7.2 Beregning av turproduksjon i planområdet:	36
6.7.3 Kjøreatkomst	37
6.7.4 Utforming av veger.....	39
6.7.5 Krav til samtidig opparbeidelse	40
6.7.6 Tilgjengelighet for gående og syklende.....	40
6.7.7 Felles atkomstveger, eiendomsforhold.....	40
6.8 Planlagte offentlige anlegg.....	40
6.9 Miljøoppfølging	40
6.10 Universell utforming.....	40
6.11 Uteoppholdsareal.....	40
6.12 Landbruksfaglige vurderinger.....	40
6.13 Kollektivtilbud.....	40
6.14 Kulturminner	41
6.15 Sosial infrastruktur	41
6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	41
6.17 Plan for avfallshenting/ søppelsug.....	42
6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	42
6.19 Rekkefølgebestemmelser	42
7 Konsekvensutredning.....	42
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	43
8.1 Overordnede planer	43
8.2 Landskap.....	44

8.3 Stedets karakter	44
8.4 Byform og estetikk.....	44
8.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	45
8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	45
8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	45
8.8 Uteområder	45
8.9 Støy og luftkvalitet	46
8.10 Trafikkforhold	46
8.11 Barns og unges interesser	46
8.12 Sosial infrastruktur	47
8.13 Universell utforming og tilgjengelighet.....	47
8.14 Energibehov – energiforbruk	48
8.15 ROS	48
8.16 Jordressurser/landbruk	49
8.17 Teknisk infrastruktur	49
8.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	49
8.19 Konsekvenser for næringsinteresser.....	49
8.20 Interessesmotsetninger	49
8.21 Supplerende redegjørelse vedrørende hensynssone kultur og siktakse	49
8.22 Redegjørelse for klimamål.....	52
9 Innkomne innspill	53
10 Høringsuttalelser og merknadsbehandling	61
11 Avsluttende kommentar	69
Vedlegg.....	69
Kilder	70

1 Sammen drag

Plan nummer	1931201803
Plan navn	Nye Seljestad
Forslagsstiller	Consept Eiendom AS
Plankonsulent	Aktør Prosjektering AS
Planmyndighet	Lenvik kommune/Senja kommune
Saksbehandler	Geir Fredriksen
Planens hensikt	Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i tråd med prinsipper i områdeplan 341 Sentrumsplan Finnsnes.
Planavgrensning	Reguleringsplanområdet ligger sentralt på Finnsnes. Planområdets areal er 19,9 dekar. Plangrense er plassert primært i eiendomsgrenser. 
Organisering	Privat planforslag
Fremdriftsplan	Planforslag leveres mars 2019 1. gangs behandling i planutvalg april/mai 2019 Vedtak plan i kommunestyret mai 2020
Grunnlag	Plan og bygningsloven, LOV-2008-06-27-71 Sist endret, LOV-2018-04-20-12

2 Bakgrunn

2.1 Formål med planarbeidet

Det ønskes å utarbeide privat forslag til detaljregulering med utgangspunkt i gjeldende områdeplan 341 – Sentrumsplan Finnsnes.

Planinitiativet omfatter et areal på ca. 20 daa totalt. Foreløpige vurderinger er at det ønskes etablert inntil 88 boenheter fordelt på to delområder. Bebyggelsen blir variert, med konsentrert småhusbebyggelse i nordre del av planområdet og blokkbebyggelse på sørsiden av Sandvikveien.

Noe av kulturlandskapet som forteller noe om historien til Seljestad-eiendommen ønskes bevart som et element som tilfører området kvalitet. Dette gjelder en del av grønnstruktur og gårdsvei med steinmur og allé. Det er også planlagt en omforent plassering av areal avsatt til grønnstruktur og adkomstveger i forhold til gjeldende områdeplan.

Forslagsstiller eier gnr 45 bnr 3 og 83. Disse eiendommene ligger sentralt på Finnsnes, og tilrettelegges for bebyggelse til boligformål. Eiendommen 45/3 består av flere parseller, som ikke er sammenhengende.

Parsell som ligger mellom Sandvikveien og Hågen utnyttes til småhusbebyggelse på fradelte enkelt-tomter, for eksempel tomanns- og firemannsboliger og eneboliger, eventuelt med utleieenhet.

Parsell mellom Sandvikveien og Storgata (fylkesveg 86) er pålagt reguleringsplankrav. Parsellen utnyttes til blokkbebyggelse. Her tenkes eventuelt en felles sammenhengende parkeringskjeller, og boligbygninger i flere etasjer oppå denne. Det plassering av areal avsatt til grønnstruktur er omforent i forhold til gjeldende plan.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

2.2.1 Organisering

Rolle	Organisasjon og saksbehandler	Kontaktinformasjon
Forslagsstiller stedfortreder	Consept Eiendom AS Johnny Bårdsen	Postboks 513, 9305 Finnsnes johnny@conseptinv.no mobil 91673002
Plankonsulent	Aktør prosjektering AS Monica Schultz	Postboks 223, 9305 Finnsnes monica@asb.no – mobil 92067288
Planmyndighet	Lenvik kommune Geir Fredriksen	Postboks 602, 9306 Finnsnes geir.fredriksen@lenvik.kommune.no

2.2.2 Eiendommer som inngår i planområdet

Eiendom	Hjemmelshaver (fester, kontaktinstans mv)
45/3	Consept Eiendom AS
45/12	Lenvik kommune
45/83	Consept Eiendom AS
45/239	Lenvik kommune
45/317	Lenvik kommune
45/429	Sylvia Claudia Friedrich

2.3 Tidligere vedtak i saken

Nr	Dato	Innhold
63/18	31.05.2018	1. Planutvalg stiller seg positiv til planinitiativ

		2. Sentrumsplanen legges til grunn for detaljreguleringskart og bestemmelser. Siktlinje søkes ivarettatt i plan. Plan skal være endelig vedtatt før søknad om tiltak kan behandles. 3. Planutvalg fastslår at planen ikke krever konsekvensutredning jf forskrift. 4. Forslagsstiller kan varsle planstart når administrativt oppstartsmøte er gjennomført.
--	--	---

2.4 Utbyggingsavtaler

Det legges til grunn at utbygging skal skje på bakgrunn av inngått utbyggingsavtale med Lenvik kommune. Slik avtale foreligger ikke pr. dags dato, men må foreligge før utbygging igangsettes.

2.5 Konsekvensutredning

2.5.1 Plangrunnlag

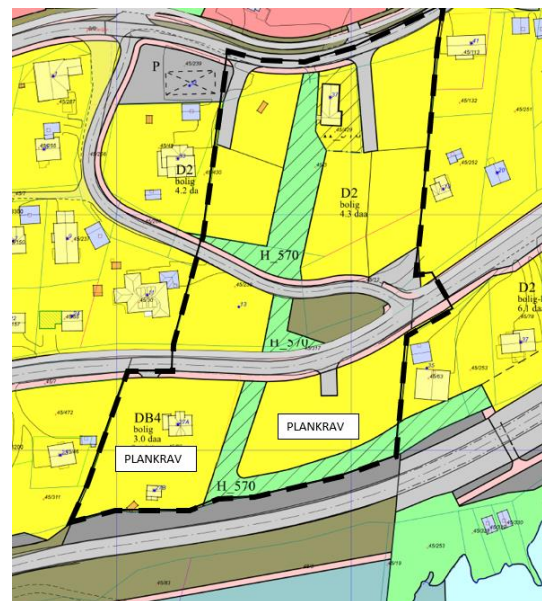
Områdeplan 341 Sentrumsplan Finnsnes gjeldende fra 9.10.2015 legges til grunn for planarbeidet.

Detaljreguleringsplanen samsvarer i prinsipp med overordnet plan.

Det ble gjennomført konsekvensutredning i forbindelse med plan 341, reguleringssone D (planbeskrivelse side 115 – 118). Konklusjon for område D, konsentrert småhusbebyggelse, er at det samlet sett er små konsekvenser av gjeldende plan.

Det er avsatt et belte med grønnstruktur med hensynssone bevaring midt gjennom planområdet.

Dette grøntområdet er justert i detaljreguleringsplan. Gårdsallé med steinoppmuring i øvre felt beholdes, mens nedre del av grøntområde legges som åpen siktlinje mot havet. Grøntstrukturen tas igjen mot øst.



2.5.2 Planens innhold

Hele planområdet har et areal på cirka 20 daa.

Planens innhold er boligområder, veier, fortau og grønnstruktur.

Det er satt rammer for type boligbebyggelse i kart og bestemmelser. Konsentrert småhusbebyggelse i område mellom Helsesenterveien og Hågen, maksimalt 30 boenheter, mellom Hågen og Sandvikveien maksimalt 8 boenheter. Blokkbebyggelse mellom Sandvikveien og fylkesveg 86 med maksimalt 50 boenheter.

2.5.3 Forskrift

Gjeldende forskrift om konsekvensutredning er FOR-2017-06-21-854, ikrafttredelse 01.07.2017. Aktuelle bestemmelser i vurdering om planen skal konsekvensutredes er §6.b) og §8.a) og b)

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

- a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II
- b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

2.5.4 Vurdering om plan kommer inn under vedlegg I:

25) Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Detaljregulering vil foreslå noen justeringer i forhold til gjeldende overordnet plan.

Justeringene vil ikke være av et slikt omfang at det er formålstjenlig med konsekvensutredning.

2.5.5 Vurdering om plan kommer inn under vedlegg II:

Ingen aktuelle tema for denne planen.

2.5.6 Konklusjon

Plankonsulent konkluderer med at vesentlige tema i planarbeidet vil bli belyst i tilstrekkelig grad gjennom ROS-analyse, NML-vurdering, beregning av trafikkmengde og konkrete vurderinger i prosjektet. Det er ikke nødvendig med en særskilt konsekvensutredning for denne planen.

Konklusjon etter vurdering:

Det kreves ikke konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredning av 01.07.2017 §§6 og 8

3 Planprosessen

3.1 Fremdriftsplan

Aktivitet	Startdato	Sluttdato/ Vedtak	Ansvar
Initiering av planarbeid	21.03.2018	31.05.2018	FS
Reguleringsspørsmål behandlet		31.05.2018	UMF
Oppstartmøte (administrativt)		19.06.2018	
Varsling om planstart og høring	21.06.2018	15.08.2018	FS
Frist for innspill til planoppstart		15.08.2018	FS
Utarbeidelse av komplett planforslag	15.08.2018	Mars 2019	FS
1. gangs behandling av planforslag		Mai 2019	UMF
Høring/off. ettersyn planforslag	Februar 2019	Juni 2019	
2. gangs behandling av planforslag (merknad og sluttbehandling)		November 2019	UMF
Vedtak av reguleringsplan		Desember 2019	KS

FS=forslagsstiller, UMF=utvalg for miljø og forvaltning, KS=kommunestyre

3.2 Planprosessen

Arbeidet med planen startet med utarbeidelse av planinitiativ, som ble levert til Lenvik kommune i mars 2018. Planspørsmålet ble behandlet i planutvalget 31.05.2018 med positivt utfall, og oppstartmøte ble avholdt 19.06.2018.

Da fagleder for plan og byggesak er grunneier av 45/429, som inngår i planområdet, blir hele plangruppen å betrakte som inhabil. Det er derfor teknisk sjef Geir Fredriksen som er saksbehandler for denne detaljreguleringsplanen.

3.3 Medvirkning

3.3.1 Varsel om oppstart av planarbeid

Planstart og høring av planprogram ble annonsert i Folkebladet 26.06.2018.

Varselbrev til grunneiere i planområdet, tilgrensende naboer og høringsinstanser i henhold til liste mottatt fra Lenvik kommune ble sendt ut 21.06.2018.

Frist for innspill utløp 15.08.2018, men innspill som er kommet senere enn dette er også hensyntatt i planarbeidet.

3.3.2 Samrådsmøter

Det har vært nærmere dialog med flere parter i utarbeidelsesprosessen.

Lenvik kommune som grunneier av 45/239 har i eposter gitt tilbakemelding om at eiendommen ønskes avsatt til boligformål. (Selvsagt utenom nødvendig veiareal)

Lenvik kommune ved fagleder vei/vann/avløp har hatt arbeidsmøte med plankonsulent, og der angitt nødvendige påkoblingspunkter og omlegging av traséer for vann, avløp og overvann. Det ble også opplyst om trasé for fjernvarmeledning og plassering av brannkummer.

Troms kraft nord har gjennom telefonsamtaler og eposter gitt nærmere opplysninger om eksisterende elkraftnett og nødvendig ny transformator og påkoblingspunkt.

3.3.3 Gjennomgang av plandokumenter

Det ble avholdt et møte med Lenvik kommune som planmyndighet for gjennomgang av plandokumenter den 18.01.2019, referat ført av Lenvik kommune.

Det ble avholdt et møte med Lenvik kommunes saksbehandler for gjennomgang av planforslag innsendt 25.03.2019, den 06.05.2019. Plankonsulent fikk informasjon om justeringer som må gjøres før saken kan tas opp til behandling i planutvalget.

Plandokumentene er redigert i forbindelse med høring og merknadsbehandling.

4 Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer og øvrige planer som kan ha betydning for utarbeidelse av planen.

4.1 Fylkesplaner og regionale planer

Gjeldende planer er tilgjengelig her: <http://tromsfylke.no/tjenester/planlegging/planer-og-strategier/>

Planer som er aktuelle for denne detaljreguleringen:

- Regional klima og energistrategi for Troms 2015-2025
- Regional transportplan for Troms 2018-2029

4.2 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel dekker ikke det aktuelle området.

Kommunedelplan for bynære områder er under utarbeidelse av Lenvik kommune.

4.3 Tilgrensende planer

Planområdet ligger i sin helhet innenfor gjeldende områdeplan 341 Sentrumsplan Finnsnes.

4.4 Gjeldende planer som erstattes helt eller delvis

Gjeldende planer pr i dag er områdeplan 341 Sentrumsplan Finnsnes. Ved vedtak av detaljregulering for «Nye Seljestad» vil denne gjelde foran plan 341 innenfor planområdet.

4.5 Sektor- og temaplaner

Lenvik kommune har ingen gjeldende sektor- og temaplaner som er aktuelle for denne planen.

4.6 Lov, forskrift og statlige retningslinjer

Lover som angår planarbeidet og planen:

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 (endret 01.07.2015)
- Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 2009 (endret 20.06.2014)
- Lov om kulturminner av 15.02.1979 (endret 01.01.2010)
- Lov om vegar av 01.01.1964 (endret 22.06.2012)
- Lov om vern mot forurensninger og om avfall av 01.10.1983 (endret 19.06.2015)
- Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker av 01.01.1970 (endret 09.05.2014)
- Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne av 01.01.2014
- Lov om klimamål av 16.6.2017

Sentrale forskrifter:

- Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan og bygningsloven
- Kart og planforskriften

Statlige planretningslinjer:

- Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Klima- og energiplanlegging i kommunene
- Barn og unges interesser i planleggingen

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

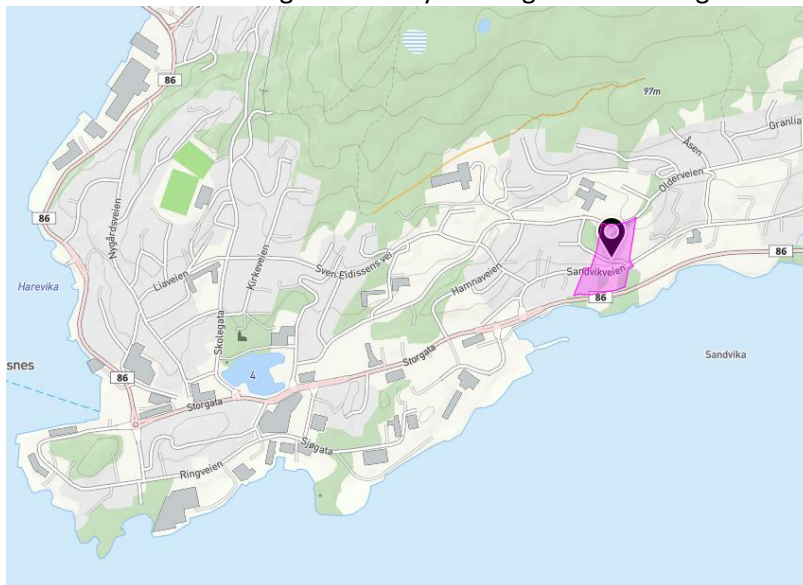
5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt på Finnsnes med kort avstand til alle funksjoner i Finnsnes sentrum. Den sentrumsnære beliggenheten gjør området attraktivt som boligområde i byutviklingssammenheng.

Noen avstander i luftlinje, målt fra midt i planområdet:

Til sted	Ca. m
Barnehage	400
Barneskole	450
Ungdomsskole	550
Helsesenter	150
Rådhus	900
Dagligvare	430
Kjøpesenter	930
Finnsnesvannet	950
Utmark - skogsvei	370
Fjære/strandsone	150

*Finnsnes sentrum, kartutsnitt
(kommunekart.com)*

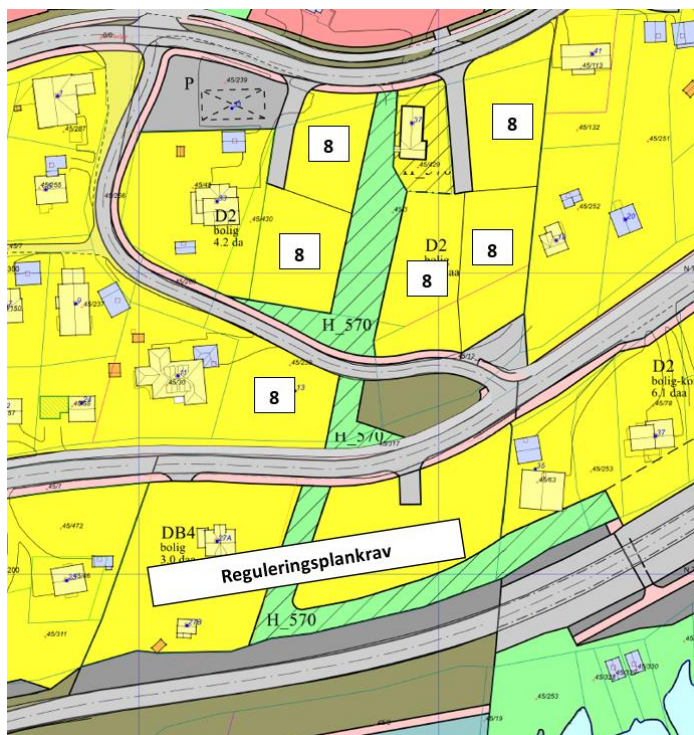


5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er regulert gjennom sentrumsplanen, men er i svært liten grad utbygd per i dag.

På eiendommen 45/429 står et bevaringsverdig bolighus, status er uendret i detaljreguleringsplanen. På eiendommen 45/83 står det to gamle bolighus, som er i dårlig forfatning og skal rives. Det største huset ble for en del år siden rammet av brann, og er totalskadet av brann og vann.

Gjeldende sentrumsplan gir rom for bebyggelse med et maksimalt antall boenheter på om lag 56 boenheter nord for Sandvikveien, og ikke fastsatt begrensning på sørsiden (reguleringsplankrav):



5.3 Stedets karakter

Finnsnes er en nordnorsk liten kystby, som ligger på et nes ut i Gisundet. Bebyggelsen strekker seg ut fra dette neset langs strandlinja mot nord og øst. Finnsnes er kommunesenter for nåværende Lenvik kommune, og Senja kommune fra 1.1.2020. Boligområdene er preget av mye småhusbebyggelse, med veier og gateløp i en organisk utforming ut fra landskapsforhold.

I sentrum er det et rikt handelsliv, offentlige tjenester, skoler og barnehager i tillegg til boligbebyggelse. I de senere år har Finnsnes utviklet seg til å bli mer bymessig med blant annet høyhus på 8 etasjer sentralt på Lundneset.

Fylkesveg 86 går gjennom sentrum, nær strandlinja men noen steder er det bebyggelse mellom strandlinja og veien. Hoveddelen av bebyggelse ligger ovenfor denne ferdselsåren, som er forbindelsen fra fastlandet over til Senja via Gisundbrua.

Kystkulturen preger Finnsnes, med havneområde for Hurtigrute, hurtigbåt, fiskebåter, lastebåter mv. i Harrevika, og flere småbåthavner. Olderhamna småbåt- og fiskerihavn ligger like nedenfor det aktuelle planområdet.

5.4 Landskap

5.4.1 Overordnet på stedet

Planområdet ligger i en sørvendt helling. Terreng nord for bebyggelsen stiger opp mot Høgda, Helvetesbergan, Sandvikliene og helt opp til Vardfjellet med høyde 453 moh.

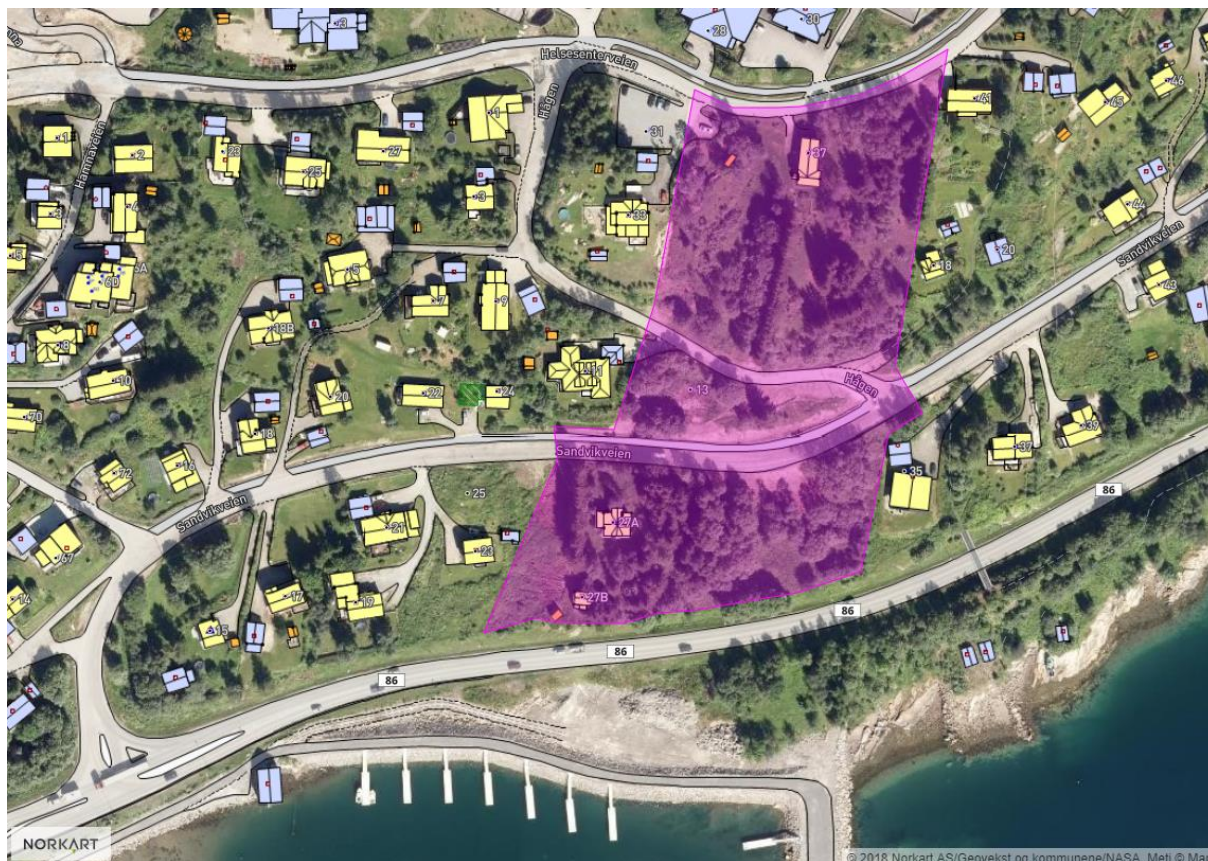
Gisundet er et sentralt landskapselement for hele Finnsnes-området. Fra planområdet mot sør har man utsikt utover Finnfjorden, over til Senja med Klauva og Vågen.

De naturgitte forholdene gir gode muligheter for rekreasjon i nærområdet for stedets innbyggere, med lett adkomst fra boligfeltene og skoler rett ut i marka.



Kartutsnitt fra www.norgeskart.no

5.4.2 Planområdet



Planområdet – ortofoto (www.kommunekart.com)

- Topografi og landskap

Planområdet ligger sørvendt, i høyde fra 7 moh til 38 moh. Hellingsgraden varierer innenfor planområdet, som også avskjæres av eksisterende kommunale adkomstveier.

Deler av området er dekket av storvokst gran, som i tillegg til å være et fremmedelement i dette området, også stjeler mye lys og utsyn. Det er også en del lauvskog og kratt innenfor planområdet.

Grunnforhold er mye fjell i dagen.

- Solforhold

Området har gode solforhold med sin sørlige - sørvestlige orientering.

- Lokalklima

Typisk nordnorsk kystklima med fremherskende vindretning fra nord og vest. Området er mest eksponert for vindretninger fra sørøst, sør og sørvest. Vegetasjonen på stedet viser at det aktuelle planområdet ikke er spesielt vindutsatt.



- Estetisk og kulturell verdi

Beliggenheten nært sjøen, med Gisundet som en travel ferdselsåre og utsikt utover Olderhamna representerer en verdi for området. Innenfor planområdet er det rester av en gammel gårdsvei og allé og et bolighus som representerer verdier av estetisk og kulturell art.



5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Helt nord i planområdet ligger det gamle bevaringsverdige Seljestadhuset, og en kan se rester av en gårdsvei og allé nedover mot Hågen fra dette huset. Dette er elementer som er verdt å ta vare på for å vise en del av Finnsnes' historiske bebyggelse.



Gårdsveien med allé eksisterer enda, og er synlig i området. I en viss utstrekning er steinmuren i rimelig grei forfatning. Alléen består av seljer og bjørk på vestsiden, og grantrær på østsiden. Alt av trær er en del forvokst, og tar mye lys og utsikt fra området rundt. Noen trær ser også ut til å være i dårlig forfatning.



5.6 Naturverdier

Det er mye grønn vegetasjon innenfor planområdet, men det er ikke drevet skjøtsel av denne på lang tid, og skogen fremstår som betydelig overvokst. Ellers er det ikke funnet noen arter i flora og fauna som har spesiell verdi. Noe grønnstruktur bør bevares ved utbygging og fortetting i området.



5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Innenfor området fremstår vegetasjon som upleid og forvokst, med unntak av boligeiendom 45/429, der det gamle Seljestad-huset står.

Områdets nærhet til strandsone og småbåthavn er viktige elementer for rekreasjon i umiddelbar nærhet. Nærhet til skog og mark nord for bebygde områder, med stier og løyper er gode aktivum for befolkningen på hele Finnsnes.

Like øst for planområdet ligger ei fotgjengerbru for å komme seg trygt over fylkesvegen til strandsonen.

5.8 Landbruk

Planområdet berører ikke landbruksområde eller dyrkbar mark.

5.9 Trafikkforhold

Vegsystem

Området ligger med avgrensing i fylkesveg 86 i sør og Helsesenterveien i Nord. Hågen og Sandvikveien skjærer gjennom planområdet og skiller områdene for konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Kjøreatkomst

Adkomst til boligbebyggelse i planområdet vil være fra kommunal vei Helsesenterveien og Sandvikveien.

Trafikkmengde

Trafikkmengde på fv. 86 er ÅDT 8350 i 2017 (kilde vegvesent.no pr 03.01.2019).

Støykartlegging datert 09.09.16, utarbeidet av Rambøll for Lenvik kommune angir trafikkmengde ÅDT 1500 i 2015 på Sandvikveien.

Det finnes ikke tilgjengelig data for trafikkmengde på Helsesenterveien.

Ulykkessituasjon

Det er registrert to utforkjøringer på Sandvikveien innenfor planområdet, begge ved snø/islagt vei. I kryss Sandvikveien / fv 86 er det registrert 5 ulykker av ulik alvorlighetsgrad i perioden 1989-1999.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er bygget fortau langs hele Sandvikveien, på nordsiden. På nordsiden av Helsesenterveien er det etablert gang- og sykkelvei.

Kollektivtilbud

Nærmeste tilrettelagte stoppested for buss er på begge sider av Sandvikveien, cirka 60 m øst for planområdet.



5.10 Barns interesser

Det er i dag (før utbygging) ingen tilrettelagte anlegg som representerer barns interesser innenfor planområdet. Skolen, som ligger i underkant av 400 m fra planområdet har lekeplass, balløkke, sykkelgård m.v. Det er også et tilrettelagt aktivitetsområde i marka ovenfor skolen – «hundremeterskogen».

Området i seg selv er ikke tilrettelagt, men skog og mark i seg selv kan være et positivt og viktig element for barns aktivitet.

5.11 Sosial infrastruktur

Helse

Planområdet er tett opptil sentrale funksjoner som Distriktshelsesenter, omsorgssenter og sykehjem som ligger på nordsiden av Helsesenterveien.

Skole og barnehage

Skoleområde med barnehage, barneskole og ungdomsskole ligger 400-500 m fra planområdet.

Det er altså kort gangavstand til Nye Blomli barnehage, Finnsnes barneskole og Finnsnes ungdomsskole. I tilknytning til ungdomsskolen er det også svømmehall.

Kultur

Finnsnes kulturhus, rådhus og kirke ligger cirka 900 m fra planområdet.



5.12 Universell utforming

Terrenget er stedvis nokså bratt innenfor planområdet, noe som kan vanskeliggjøre universell utforming. Fortau langs Sandvikveien og gang/sykkelvei langs Helsesenterveien er tilgjengelig for rullestolbrukere. Busstopp langs Sandvikveien er universelt utformet. For øvrig er det per i dag ikke universell utforming innenfor planområdet.

5.13 Teknisk infrastruktur

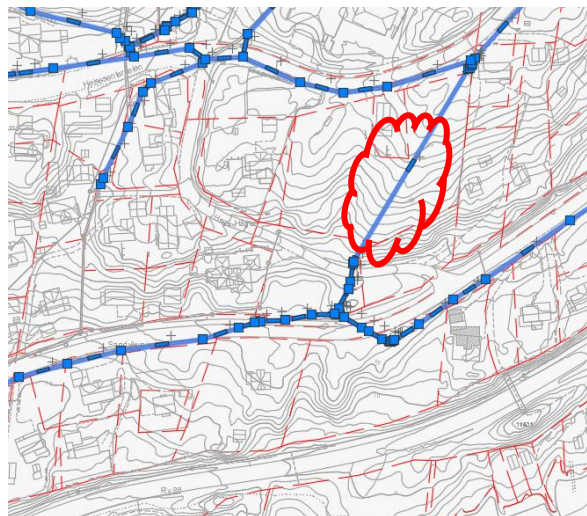
Vann, avløp og overvann (VAO)

Eksisterende forhold

Det er kommunalt anlegg for vann og avløp på Finnsnes, og all ny bebyggelse skal tilknyttes dette.

Oversiktskart eksisterende vannledninger:

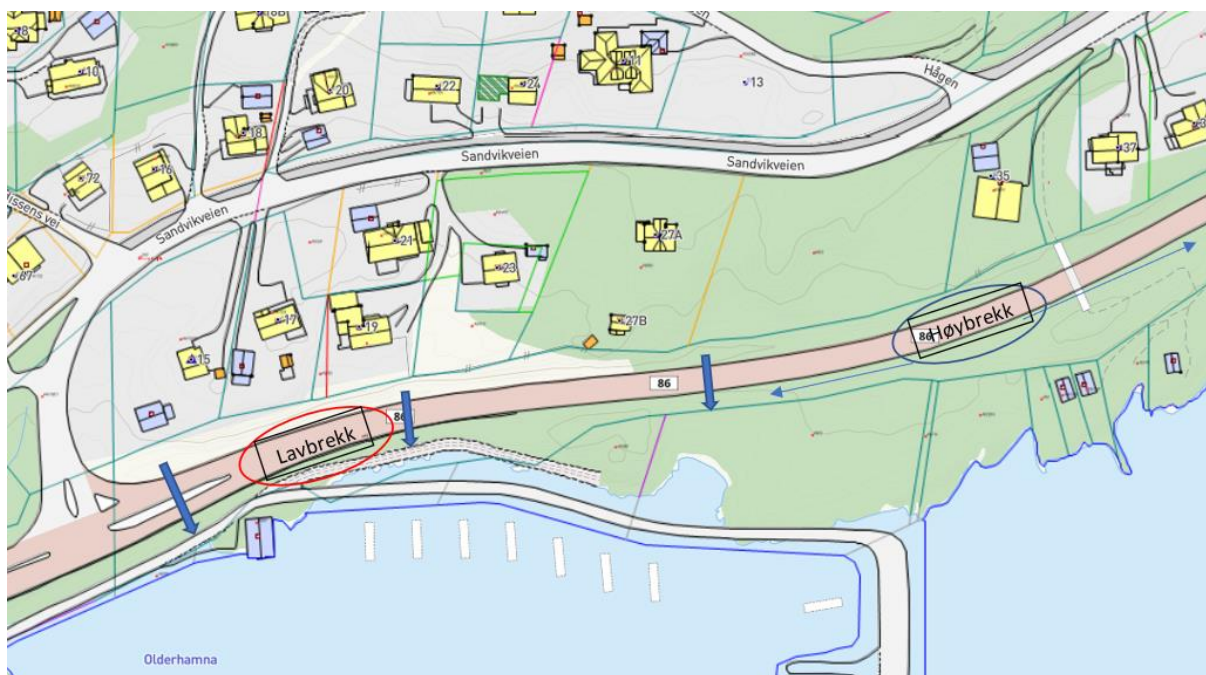
Det ligger en vannledning tvers over planområdet. Denne må eventuelt legges om, dersom det ikke er mulig å planlegge ny bebyggelse slik at den ikke berøres.



Oversiktskart eksisterende avløpsledninger:



Oversiktskart registrerte kulverter gjennom fv 86 (cirka plassering):



Elkraft og transformatorer

Eksisterende forhold

Energinett elkraft eies av Troms Kraft Nett AS (TKN). Kart og opplysninger nedenfor er mottatt den 14.11.2018.

Det er forholdsvis lite nett i det aktuelle området som må hensyntas i forhold til utbygging slik det ser ut i dag. Forklaring: Blått (striplet) er Høyspenningskabler, Grønn (striplet) er lavspenning jordkabel og Grønn (heltrukket) er luftstrekk.



Kapasitet og behov for nytt elkraftanlegg

TKN har i dag 2 nettstasjoner i området som kan ivareta forsyning til den øvre del av feltet (mellom Helsesenterveien og Sandvikveien), med småhusbebyggelse. Effektbehov er stipulert til ca 200-300 kW (16-20 boenheter).

Den nedre delen av feltet (mellom Sandvikveien og innfartsveien fv 86) må sannsynligvis ha forsyning fra en ny nettstasjon som må plasseres i den nedre delen av feltet.

Skjøtepunkt for kabler er angitt i området kryss Hågen/ Sandvikveien. (Rød ring på kartutsnitt)

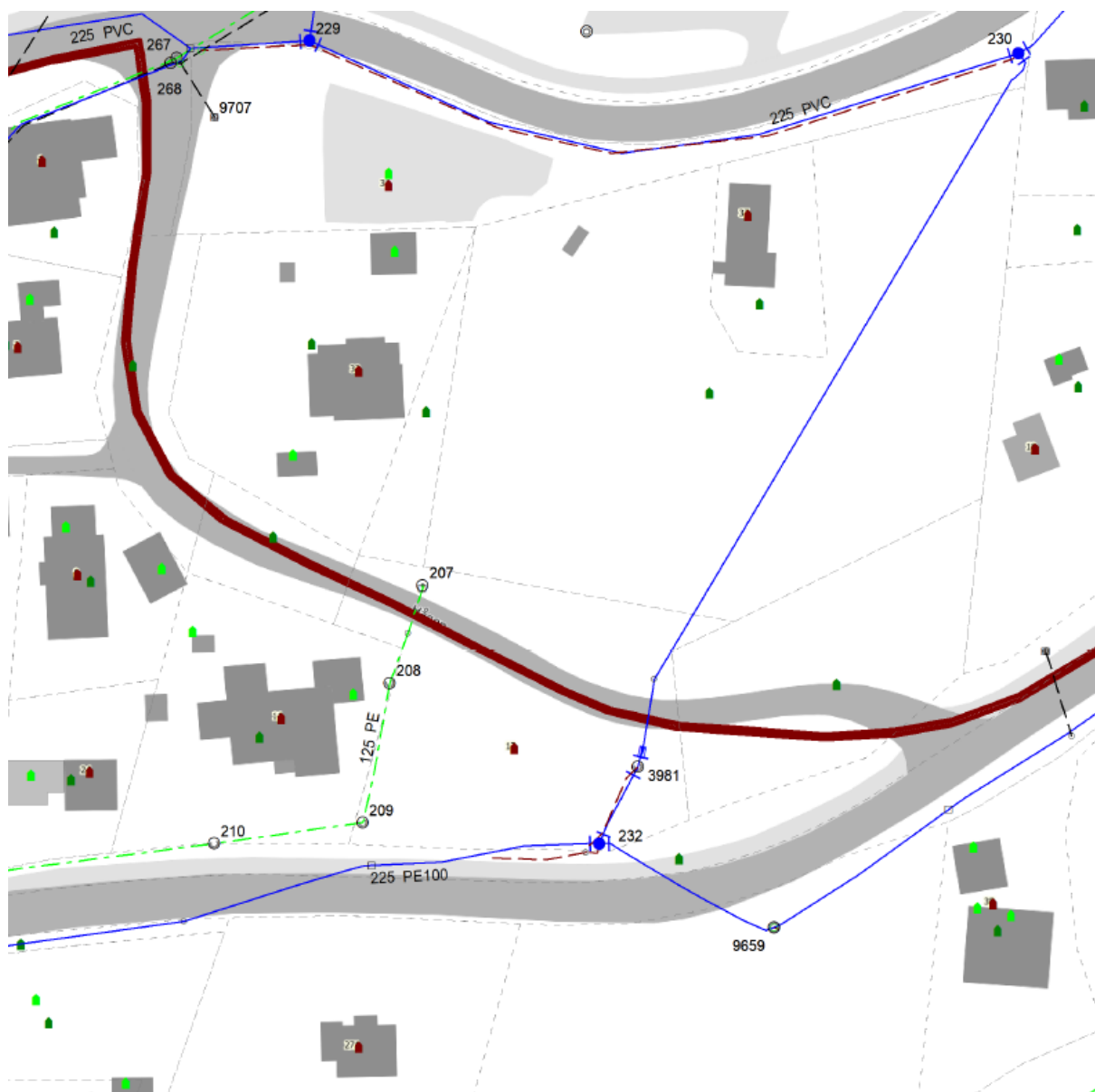
Dersom det reguleres frittstående nettstasjon, må det hensyntas at det skal være min 5m til nærmeste brennbare overflate. Dersom det skal bygges Nettstasjon i bygg må den være i henhold til REN blad 6002 og 6017, en slik løsning må også prosjekteres med hensyn til Elektromagnetiske felt.

Videre må det også tas inn at det ønskes en trase, med min 2 m bredde som skal være for høyspenningskabler og røranlegg for dette. Det gjelder både nye og eksisterende høyspenningskabler. Kabeltraséer kan følge trasé for annen teknisk infrastruktur.

Fjernvarme

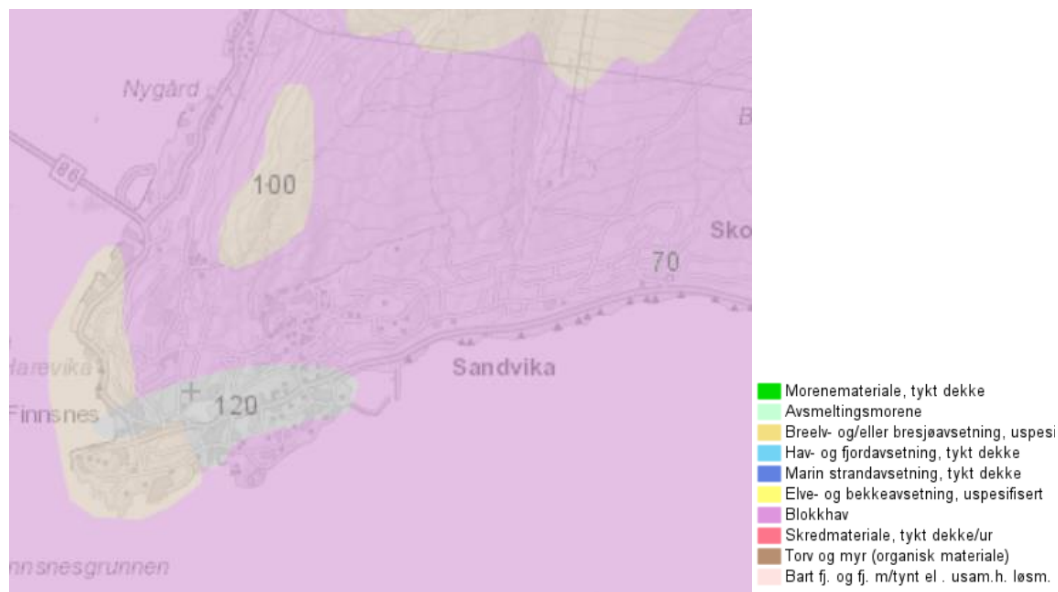
Arealet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg (Finnsnes fjernvarme).

Trasé for fjernvarme ligger gunstig plassert midt gjennom planområdet, langs Hågen. (Rød linje)



5.14 Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense. Løsmassekartene til NVE (se utklipp) viser at området består av blokkhav og fjell, med stedvis tynt dekke. Det er derfor liten fare for kvikkleire i området.



Dette bekreftes av observasjon i området, som viser gode grunnforhold, med en del fjell i dagen (se bilde). Det er ikke rasfare i området.

Det antas å være tilstrekkelig dokumentert at det er stabile og uproblematisk grunnforhold innenfor planområdet. Nærmere dokumentasjon og prøvegraving kan foretas i forbindelse med den enkelte søknad om tillatelse til tiltak.

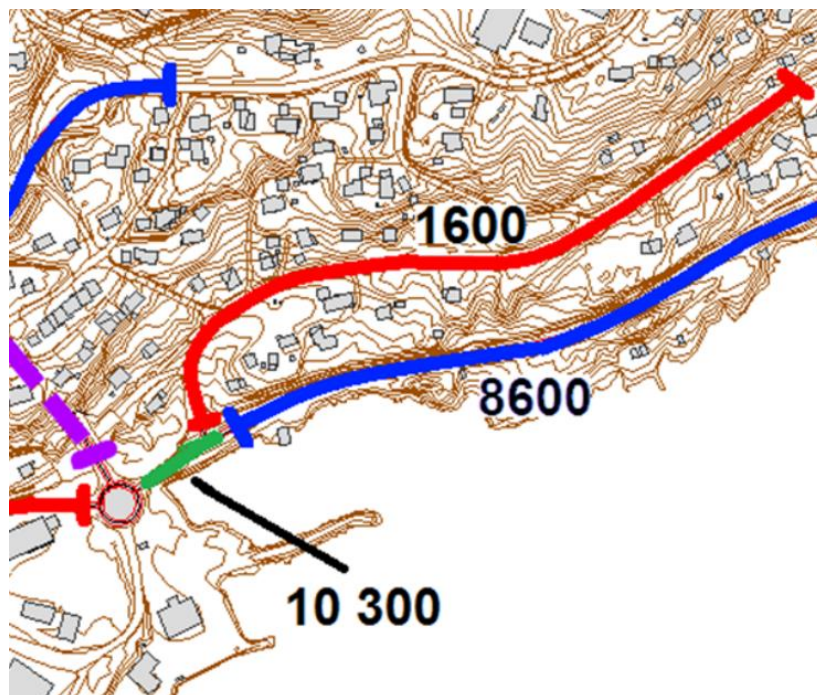


Det finnes ikke dokumentasjon i forhold til radonforekomster i området. Dette må enten dokumenteres, eller fremtidige bygg må sikres slik at de er radonsikre.

5.15 Støyforhold

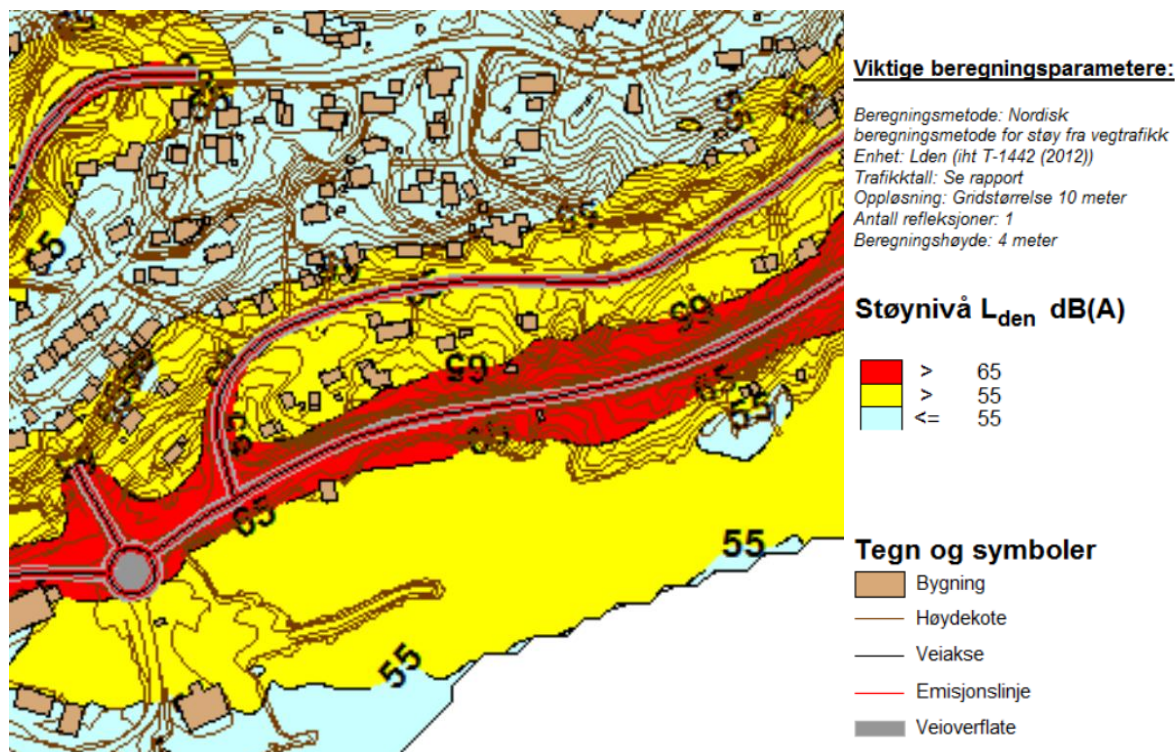
Det er ingen virksomheter på stedet som medfører støy av betydning for utnyttelse av området.

Innfartsveien til Finnsnes ligger inntil planområdet sørøstlige grense, og vil være den viktigste støykilden til planområdet. I vurdering av trafikkstøy, henviser vi her til støysonekart som tilhører plan 341 «Sentrumsplan Finnsnes» og til egne utførte støyvurderinger beskrevet i kap. 6.4.6. Utsnitt er fra vedlegg 2 til sentrumsplanen (vedtatt plandokument).



Trafikkmengde (ÅDT)
prognose 2032:

Støysonekart for trafikkmengde (ÅDT) prognose 2032:



5.16 Luftforurensing

Det finnes ikke målinger eller modelleringer av luftkvalitet knyttet til planområdet. Planområdet ligger ved vei som har >8000 ÅDT pr år og dette er trolig den viktigste kilden til luftforurensing i området. Vedfyring og smelteverket i Finnfjorden kan være en annen kilde til luftforurensning. Bedriften produserer ferrosilicium og har utslipp til både luft og vann.

Veitrafikk er den viktigste kilden til lokal luftforurensning i Norge. Veitrafikk bidrar til luftforurensning både gjennom eksosutslipp og slitasjepartikler. Eksos fra kjøretøy med forbrenningsmotor kan bestå av blant annet små svevestøvpartikler og nitrogendioksid (NO₂). En annen viktig kilde til lokal luftforurensning er slitasjepartikler fra vei, bildekk og bremses (veistøv). Alle typer kjøretøy bidrar til slitasjepartikler, men det dannes langt mer veistøv når kjøretøy bruker piggdekk. Svevestøv fra veitrafikk kan virvles opp igjen om det ikke skylles bort av nedbør eller fjernes ved renhold.

Trafikk på hovedveg med ÅDT 8600 vil være cirka 6 m lavere enn terrengplan for nærmeste bygning. Den nederste etasjen i blokkbebyggelse planlegges til parkering, og boligetasjer vil komme i et nivå omkring 3 m over dette. Det vil si 9 m over hovedveien, og i en avstand på minst 25 m fra senterlinje.

Klimatiske forhold på stedet er preget av åpen, kystnær plassering og dermed sjelden stillestående luft. Det er derfor liten fare for opphoping av luftforurensning, men støvproblem fra trafikken kan bli et problem særlig vinterstid. Det bør derfor etableres en barriere i som kan begrense støvplagen.

5.17 Risiko og sårbarhet

Det er utført en ROS-analyse, datert 19.11.2108. Rapport er vedlagt plandokumenter.

Analysen er utført med basis i mal fra Lenvik kommune.

Kartlagt risiko i planområdet:

Konsekvens: Sannsynlighet	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig	19,20,33,38	14,29		
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig		6,7,8,15,44	46	
1. Lite sannsynlig	1,2	50	45	

Tabell 3 Oppsummering

Det er høy sannsynlighet for at følgende forhold berøres, men ubetydelige konsekvenser:

- 19 Kraftforsyning
- 20 Vannforsyning
- 33 Høyspentlinje
- 38 Støy og støv fra trafikk forårsaket av planen

Det er høy sannsynlighet for at følgende forhold berøres, og mindre alvorlige konsekvenser:

- 14 Kulturminne/-miljø
- 29 Støy og støv fra trafikk

Det er mindre sannsynlig at følgende forhold berøres, men kan ha alvorlige konsekvenser:

- 46 Ulykke ved anleggsarbeid

6 Beskrivelse av planens innhold

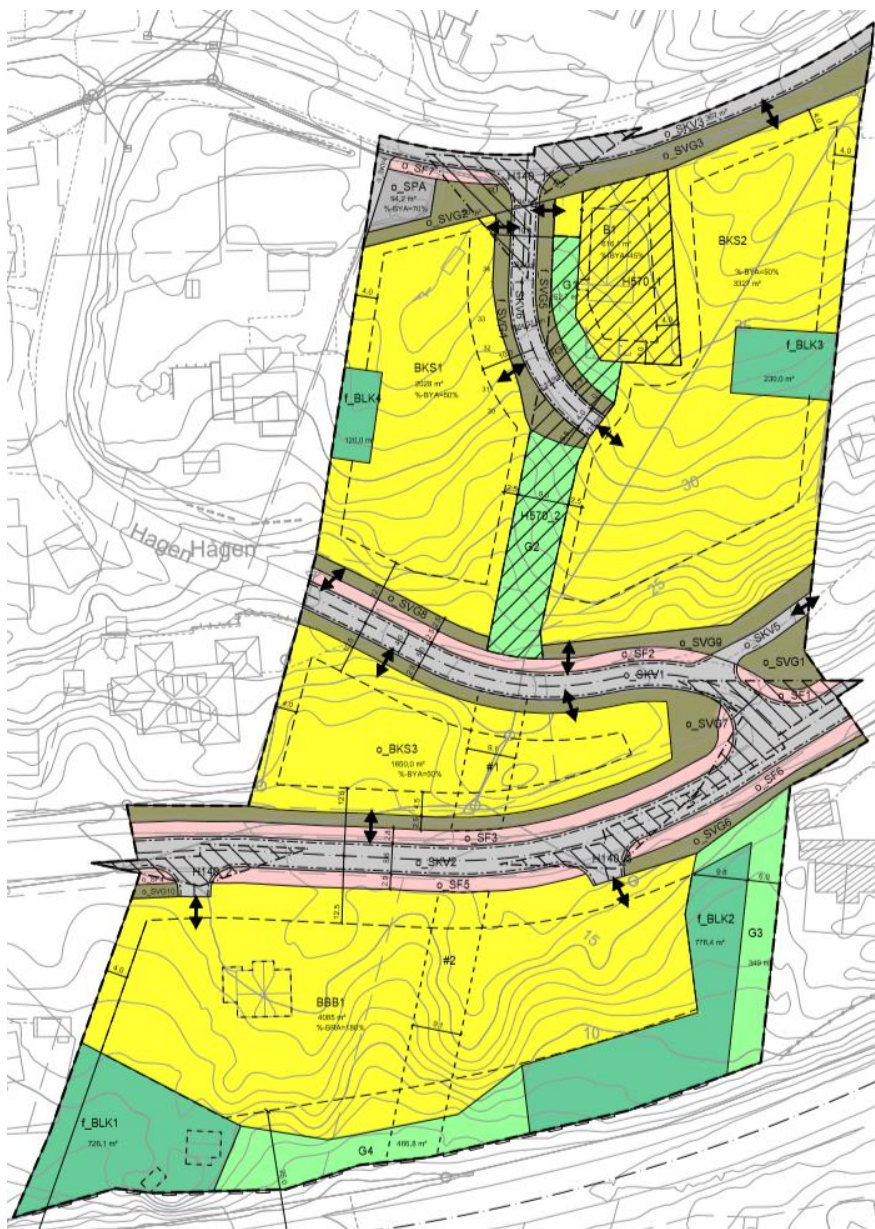
6.1 Planlagt arealbruk

Gjeldende sentrumsplan danner grunnlag for hovedstrukturen i planforslaget.

Reguleringsplanen inneholder byggeområder for boligbebyggelse med tilhørende anlegg og lekeplasser. Tilhørende kjøreveier, fortau og annen veigrunn har også blitt satt av i plan. Sentralt i planområdet er det også avsatt blågrønnstruktur med hensynsspore for bevaring kulturmiljø, som ivaretar et kulturhistorisk element i form av gårdsvei med stablesteinsmur og allé.

Boligbebyggelsen skal ha bymessig karakter med blokker innenfor område mellom Sandvikveien og fylkesvei. I feltene mellom Helsesenterveien og Sandvikveien kan det bygges småhus med inntil 8 boenheter i hver bygning, rekkehus og eventuelt eneboliger.

Planområdet har kapasitet for om lag 100 boenheter totalt ved maksimal utbygging.



6.1.1 Arealformål i henhold til plan- og bygningsloven §12-5:

Formål i henhold til plan- og bygningsloven §12-5	Feltnavn	Areal m ²	Eierform
§12-5 nr. 1 – Bebyggelse og anlegg			

Boligbebyggelse (1110)	B1	616	privat
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (1112)	BKS1 – BKS2	5 355	privat
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (1112)	BKS3	1 650	offentlig
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)	BBB1	4 085	privat
Lekeplass (1610)	BLK1 – BLK4	1 853	felles
§12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
Kjøreveg (2011)	SKV1 – SKV5	1 872	offentlig
Kjøreveg (2011)	SKV6	228	felles
Fortau (2012)	SF1 – SF7	989	offentlig
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	SVG1-3, SVG	1 506	offentlig
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	SVG4 – SVG5	277	felles
Parkering (2080)	SPA	94	offentlig
§12-5 nr. 3 – Grønnstruktur			
Blågrønnstruktur (3001)	G1 – G4	1 353	privat
SUM arealformål i planen		19 877	

6.1.2 Hensynssoner i henhold til plan og bygningsloven §12-6:

a.1 Sikringssoner

Frisiktsoner, H140_, 3 soner

Areal 849 m²

6.1.3 Særlige hensyn til landskap, grønnstruktur, bevaring av natur- eller kulturmiljø

Bevaring kulturmiljø, H570_, 2 soner

Areal 1223 m²

6.1.4 Bestemmelsesområder

Utforming, #1 og #2

Areal 687 m²

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Bebyggelse og anlegg, jf. §12-5 nr. 1

Boligbebyggelse

Feltnavn:	B1
Formål:	Kode 1110. Boligbebyggelse
Hensynssone:	H570_1
Areal:	616 m ²
Tillatt grad av utnytting:	45 %-BYA
Rekkefølgebestemmelser:	Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til infrastruktur og utearealer.
Beskrivelse av felt:	Omfatter eiendom med bevaringsverdig bebyggelse. Delområdet har adkomst fra Helsesenterveien.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn:	BKS1 – BKS3
Formål:	Kode 1112. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
Hensynssone:	-
Areal:	7355 m ²
Tillatt grad av utnytting:	50 %-BYA
Rekkefølgebestemmelser:	Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til infrastruktur og utearealer.
Beskrivelse av felt:	Delområdene har adkomst fra Helsesenterveien, Hågen og Sandvikveien som angitt på plankart. Arealene skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg og uteområder. Det tillates inntil 8 boenheter i én bygning.

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Feltnavn:	BBB1
Formål:	Kode 1113. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Hensynssone:	-
Areal:	4085 m ²
Tillatt grad av utnytting:	180 %-BRA
Rekkefølgebestemmelser:	Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til infrastruktur og utearealer.
Beskrivelse av felt:	Delområdet har adkomst fra Sandvikveien, og skal benyttes til boligblokker i inntil 6 etasjer, inkludert parkeringskjeller. Tilhørende dette området er 2 lekeplasser avsatt på plankart (BLK1-2)

Lekeplass

Feltnavn:	BLK1 –4
Formål:	Kode 1610. Lekeplass
Hensynssone:	Ingen
Areal:	1503 + m ²
Tillatt grad av utnytting:	Det tillates å sette opp små installasjoner, som for eksempel gapahuk, grillbu, lekehus, lekeapparater, benker m.v.
Rekkefølgebestemmelser:	Arealene skal være opparbeidet før bebyggelse kan tas i bruk.
Beskrivelse av felt:	Lekeplassene er beregnet som uteområder til boligområde. Lekeplass/uteoppholdsareal som skal utstyres med funksjonelle utemøbler og

lekeapparater. Terrengoverflaten skal generelt sett ha liten stigning og ha en jevn overflate for å tilstrebe universell utforming. Der de naturgitte forhold gjør det vanskelig eller spesielt ugunstig å tilordne tilnærmet flatt terreng, kan det likevel tillates delareal(er) som ikke er universelt utformet.

6.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf. §12-5 nr. 2

Kjøreveg

Feltnavn:	SKV1 – SKV6
Formål:	Kode 2011. Kjøreveg
Hensynssone:	Frisiktsoner/frisiktlinjer
Areal:	2100 m ²
Tillatt grad av utnytting:	Tillates ikke bebygd
Rekkefølgebestemmelser:	Det er knyttet rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse i tilknytning til tiltak i byggeområder.
Beskrivelse av felt:	Arealene skal benyttes til kjørevei. Det er satt av arealer til henholdsvis private og kommunale veier. Vei-oppbygging og –utforming skal være i henhold til håndbøker fra Statens vegvesen. I arealet inngår kjørefelt og veiskulder. Det skal være fast dekke på veier.

Fortau

Feltnavn:	SF1 – SF7
Formål:	Kode 2012. Fortau
Hensynssone:	Frisiktsoner/frisiktlinjer
Areal:	989 m ²
Tillatt grad av utnytting:	Tillates ikke bebygd
Rekkefølgebestemmelser:	-
Beskrivelse av felt:	Arealene skal benyttes til offentlig fortau i minimum 2,5 m bredde. Det er satt av areal til fortau langs kommunale veier. Fortau skal ha fast dekke og kantstein mot kjørevei. Utforming og stigningsforhold skal være i henhold til prinsipper om universell utforming.

Annen veggrunn, grøntareal

Feltnavn:	SVG1 – SVG11
Formål:	Kode 2019. Annen veggrunn grøntareal
Hensynssone:	Frisiktsoner/frisiktlinjer. Bevaring kulturmiljø.
Areal:	1783 m ²
Tillatt grad av utnytting:	Tillates ikke bebygd
Rekkefølgebestemmelser:	-
Beskrivelse av felt:	Arealene skal benyttes til sidearealer for veg, herunder grøft, skjæring og fylling. Terrengoverflater tilordnes og såes der det er forhold for det.

Parkeringsplasser

Feltnavn:	SPA
Formål:	Kode 2080. Parkeringsplass
Hensynssone:	-
Areal:	94 m ²
Tillatt grad av utnytting:	Tillates ikke bebyggd
Rekkefølgebestemmelser:	-
Beskrivelse av felt:	Arealet skal benyttes til parkeringsplasser.

6.2.3 Grønnstruktur jf. §12-5 nr. 3

Blågrønnstruktur

Feltnavn:	G1 – G4
Formål:	Kode 3001. Blågrønnstruktur
Hensynssone:	Bevaring kulturmiljø.
Areal:	1353 m ²
Tillatt grad av utnytting:	Tillates ikke bebyggd
Rekkefølgebestemmelser:	-
Beskrivelse av felt:	Område G1-2 ivaretar kulturmiljø med allé og gårdsvei. Grønnstruktur vil kunne fungere som turvei og snarvei gjennom planområdet fra Helsesenterveien og helt ned til strandsone.

6.2.4 Hensynssoner

Det er avsatt hensynssoner for friskt i kryss.

Det er avsatt hensynssone for bevaring av kulturmiljø; det gamle Seljestad-huset og gårdsvei med allé.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Det skrånende terrenget i området er et godt premiss for slik utnyttelse med hensyn til sol og utsikt.

Tillatt høyde på bebyggelse er angitt i bestemmelser, og er relatert til eksisterende terreng for områder som er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS3). I disse områdene er det lagt opp til bebyggelse i 2-3 etasjer.

For område BBB1 – boligblokk, tillates inntil 6 etasjer totalt innenfor formålsområdet. Det er dessuten avsatt et særskilt bestemmelsesområde, som sikrer en visuell adskillelse og siktlinje gjennom planområdet, fra det gamle Seljestadhuset på gnr 45 bnr 429, ned til Olderhamna. Dette er en videreføring av prinsippet i gjeldende sentrumsplan for Finnsnes.

6.3.2 Grad av utnytting

Tillatt grad av utnyttelse er angitt på plankart og i planbestemmelser, som %BYA eller %BRA. Det er lagt opp til en forholdsvis høy utnyttelse med bakgrunn i den sentrale beliggenheten, jf. intensjoner i samordnet bolig- og transportplanlegging og ønsket utvikling i Finnsnes sentrum. Like utenfor planområdet ligger holdeplasser for kollektivtransport langs fv. Sandvikveien i planområdet. Det er også gangavstand til skoler og barnehager på Finnsnes fra planområdet. Samlet sett er dette gode premisser for attraktive og bymessige boliger.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Planen tilrettelegger for inntil 90 boenheter totalt, fordelt slik:

Område	Antall	Type / kommentar
B1	2	Enebolig, eventuelt med en utleiedel. Bevaringsverdig bygning i 2 etasjer står der per i dag.
BKS1	12	Konsentrert småhusbebyggelse med inntil 3 etasjer. Kan være for eksempel rekkehus, kjedehus, «flermannsbolig» med vertikal- og/eller horisontalskille.
BKS2	18	Konsentrert småhusbebyggelse med inntil 3 etasjer. Kan være for eksempel rekkehus, kjedehus, «flermannsbolig» med vertikal- og/eller horisontalskille.
BKS3	8	Konsentrert småhusbebyggelse med inntil 3 etasjer. Kan være for eksempel rekkehus, kjedehus, «flermannsbolig» med vertikal- og/eller horisontalskille.
BBB1	50	Boligblokk med parkeringskjeller + inntil 5 boligetasjer. Bestemmelser og angitt bestemmelsesområde sikrer utforming som medfører oppsplitting i to blokker. Totalt inntil 50 boenheter.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

6.4.1 Uteareal, tursti, møteplasser og lekeplasser

Innenfor planområdet er det satt av 4 arealer beregnet for lek og uteopphold. I tillegg er det avsatt arealer til grønnstruktur. Ved utbygging av boliger i alle byggeområdene, stilles det krav til avsetting av uteoppholdsareal og lekeareal. En del av slike arealer kan med fordel etableres på flate tak som er tilgjengelig for beboerne og deres besøkende. Alle tilrettelagte lekearealer og uteområder må sikres i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

6.4.2 Boligstruktur

Boligfeltene vil ha rimelig høy utnyttelsesgrad, i samsvar med en ønsket utvikling innenfor sentrum (God arealutnyttelse av et sentralt areal). Bygninger plasseres, orienteres og utformes med tanke på å få best mulig sol- og utsiktsforhold. Utforming og valg av boligtyper og -størrelser vil i stor grad være styrt av etterspørselen i markedet, innenfor rammene gitt i reguleringsplanen.

6.4.3 Tilgjengelighet

Offentlige arealer skal som en hovedregel være universelt utformet. Private arealer skal tilfredsstille tilgjengelighet i henhold til teknisk forskrift (TEK17).

Terrenget i planområdet er stedvis nokså bratt. Med adkomst fra flere veier og bevisst utforming av bygninger og uteområder, vil det likevel i stor grad være mulig å tilrettelegge for bevegelseshemmede i store deler av planområdet.

6.4.4 Skolevei

Planområdet ligger nært grunnskoler og offentlig barnehage.

Gangavstand som vist med rød linje i kart er cirka 500 m. Det legges inn rekkefølgekrav om at det skal etableres fortau langs hele veien i Hågen fra Sandvikveien til Helsesenterveien.



6.4.5 Sentrumsqualiteter

Planområdet ligger meget sentralt på Finnsnes, med gangavstand til butikker, skoler, barnehager og dertil hørende arbeidsplasser. Holdeplass for buss ligger like utenfor planområdet, på begge sider av Sandvikveien. Busstopp ved skole ligger ved Helsesterveien, i gangavstand på cirka 320 m fra planområdet. Transport til skoler og arbeidsplasser utenfor Finnsnes er derfor lett tilgjengelig.

Samtidig som det legges opp til en høy utnyttelsesgrad i byggeområdene, så inneholder planområdet grøntområder som gir viktige kvaliteter og rekreasjonsmuligheter.

6.4.6 Støyforhold

En sentral beliggenhet har mange fordeler, men også utfordringer. En viktig bomiljøfaktor er å sikre akseptable støyforhold. I dette tilfellet er det veitrafikk som vil være den støykilden som har betydning og krever tiltak der støynivå på uteområder og utenfor fasadeliv overstiger Lden 55 dBA.

Det ble tidlig i planprosessen gjennomført støyberegninger etter Nordisk metode (datert 18.03.2019) ved hjelp av beregningsprogrammet NoMeS med støyskjerm plassert kun ved uteplass1 (høyde støyskjerm 1,5 m), og illustrerende bygning-boligblokk i kart.

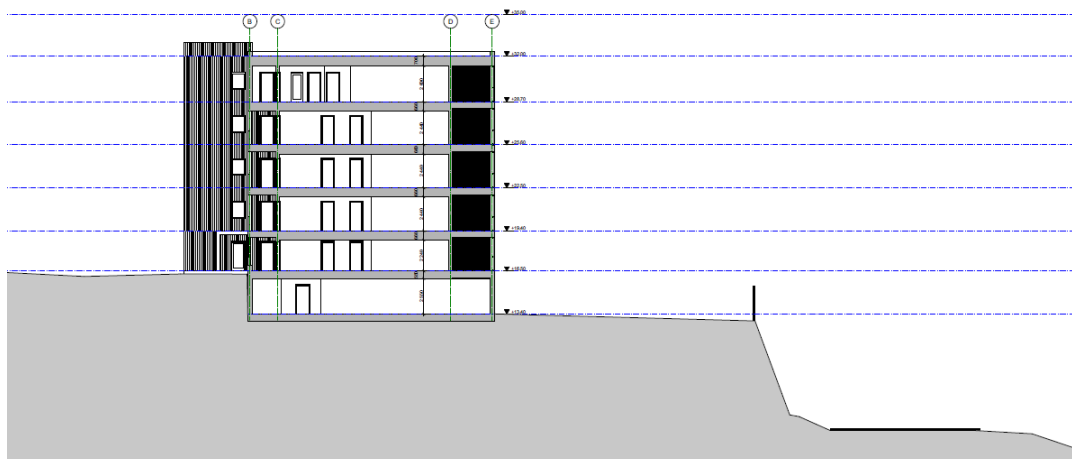
Resultatene av disse støyberegningen viser at støynivået ved uteoppholdsarealet (uteplass 1) ved formålsområde BBB1 ble tilstrekkelig redusert med en støyskjerm. I ettertid er det bestemt å forlenge støyskjermen ved lekeplassen slik at den følger eiendomsgrensen forrest. En slik støyskjerm vil i tillegg verne mot innsyn og beskytte mot støvplager fra trafikken.

Forlenget støyskjerm mellom fylkesveg og uteareal ved BBB1 – ny støyberegning

I ettertid av offentlig høring (med høringsfrist 30.08.2019) er det gjort endringer som ytterligere forbedrer situasjonen og kvaliteten på uteoppholdsarealet i forkant av boligblokk ved BBB1. Endringene innebærer oppbygging av plastret skråning mot FV86 med en oppsatt støyskjerm som følger hele eiendomsgrensen langs FV86 som vist i illustrasjonene nedenfor.



Oppsatt støyskjerm langs fronten av uteoppholdsarealet ved formålsområde BBB1



Snitt-tegning av blokk, uteoppholdsareal med oppsatt støyskjerm.

Oppbygging av skråningen vil skape større høydeforskjell mellom fylkesveg og uteareal. En kontinuerlig støyskjerm vil gi bedre effekt på grøntområdet nedenfor blokk ved BBB1 enn det som til nå er vist i beregninger.

På bakgrunn av disse endringene er det i januar 2020 utarbeidet en ny støyvurdering utarbeidet av Norconsult. Nytt støysonekart viser støykoter beregnet 1,5 m over terreng med ny bebyggelse og bearbeidet terreng innenfor planområdet og med anbefalte skjermingstiltak. I tillegg er det beregnet støynivå foran fasade i alle etasjer.

Hus	Etasje	Høyeste fasadenivå, Lden (dB). Fasade mot			
		Sør	Vest	Nord	Øst
Hus A	1	51	55	57	52
	2	54	55	57	53
	3	58	54	56	54
	4	62	55	56	57
	5	64	56	56	60
Hus B	1	55	52	56	55
	2	60	53	56	60
	3	63	56	56	62
	4	64	55	56	63
	5	65	54	56	64

Tabellen viser høyeste fasadenivåer per. etasje med foreslått skjermingstiltak (støyskjerm) som vist i støykart X03.

6.5 Parkering

Beregning av parkeringsplasser skal gjøres i henhold til nøkkel som angitt i planbestemmelser, og skal fremkomme ved søknad om rammetillatelse.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Planområdet tilknyttes kommunalt anlegg for vann og avløp. Det skal utarbeides planer og prosjekteres i samråd med Lenvik kommune, og bygges ut med bakgrunn i utbyggingsavtale.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Oversikt valg

Statens vegvesen, Håndbok N100 vegutforming, tabell C.2 er grunnlag for dimensjoneringsklasser.

Veg	ÅDT (2032)	Fartsgrense	Dim klasse	Bredde	Stigning	Stopsikt
FV86	8600	40/70 km/t	H1	8,5 m	6%	45 m
Sandvikveien	1600	30 km/t	Sa2	6,25 m	8%	20 m
Hågen	Ikke målt	30 km/t	A1	5 m	8%	20 m
Helsesenterveien	Ikke målt	30 km/t	Sa2	6,25 m	8%	20 m

6.7.2 Beregning av turproduksjon i planområdet:

Håndbok V713 er benyttet ved beregning av turproduksjon, sammen med en skjønnsmessig vurdering av bruk av bil sett opp mot sentrumsnær beliggenhet.

Den sentrale beliggenheten til planområdet anses å medvirke til begrenset bruk av privatbil. Det er kort gangavstand til skoler, butikker, offentlige tjenester og mange arbeidsplasser. Med bakgrunn i dette settes turproduksjon til laveste verdi i variasjonsområdet, det vil si 2,5 bilturer per boenhet per døgn.

Maksimal utnyttelse innenfor planens rammer, bebyggelse med adkomst fra Sandvikveien (område BKS 3 og BBB1):

Type bebyggelse	Antall	Enhet	Turer/enhet	Sum tur
Boenheter, totalt	58	Stk	2,5	2,5*58 = 145

Konklusjon: det legges til grunn en turproduksjon på 145 kjøretøy per døgn i planområdet

TURPRODUKSJON PR. ENHET PR. DØGN

AREALBRUK	ENHET	TURPRODUKSJON		
		Person-turer	Bil-turer	Variasjons-område
BOLIG - eget eller andres hjem	pr. bolig pr. person		3.5 1.0	2.5 - 5.0 0.5 - 1.5
	pr. bolig pr. person	9.0 3.0		7 - 12 2 - 4
INDUSTRI - fabrikk - lager - verksted - engros	pr. ansatt pr. 100 m2		2.5 3.5	1.5 - 5 2.0 - 6
	pr. ansatt pr. 100 m2	4.0 6.0		3 - 8 4 - 10
HANDEL - detalj - kiosk - bensinstasjon - kjøpesenter	pr. ansatt pr. 100 m2		25 45	10 - 45 15 - 105
	pr. ansatt pr. 100 m2	50 90		20 - 80 30 - 150
KONTOR - post - bank - helse - off. kontorer	pr. ansatt pr. 100 m2		2.5 8	2 - 4 6 - 12
	pr. ansatt pr. 100 m2	4 12		2 - 6 5 - 20

Beregning turproduksjon – overslag til bruk i valg av vegklasse/ÅDT.

6.7.3 Kjøreatkomst

Adkomst til planområdet er fra de kommunale veiene Helsesenterveien, Hågen og Sandvikveien.

Adkomst fra Helsesenterveien til B1, BKS1 og BKS2:



Adkomst fra Hågen til nedre del av BKS1:



Adkomst fra Sandvikveien til BBB1:



Adkomst fra Sandvikveien til BKS3:



Adkomst fra Hågen til BKS3:



6.7.4 Utforming av vegger

Vegger utformes i henhold til Statens vegvesens håndbøker.

6.7.5 Krav til samtidig opparbeidelse

Rekkefølgekrav i planbestemmelser legges til grunn. Det er spesielt lagt vekt på å sikre at lekeplasser, sikker skolevei og infrastruktur blir opparbeidet før bebyggelse tillates tatt i bruk.

6.7.6 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er avsatt arealer til fortau og gang/sykkelveg i planen. Løsning langs fylkesveger er etter samråd med Statens vegvesen. Fortau inn i planområdet mest trafikkerte veitrasé, og med gang/sykkelveg i nordre ende av planområdet som tilknyttes videre med naboplanens g/s-veg.

Offentlige vegarealer skal være universelt utformet.

6.7.7 Felles adkomstveger, eiendomsforhold

Det er tre felles adkomstveger i planen, for å sikre adkomst til eiendommer som ikke grenser direkte til kommunal veg. Planbestemmelser angir hvilke områder som tilhører felles vegarealer.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Veger og kommunaltekniske anlegg i planområdet må prosjekteres og utføres i tråd med utbyggingsavtale mellom utbygger og Lenvik kommune.

6.9 Miljøoppfølging

Planen innebærer ikke stor fare for miljø generelt sett. Aktiviteten i planområdet bidra noe til støv, luft og støy som følge av intern trafikk. Det vurderes at den sentrale plasseringen er gunstig med tanke på å redusere bruk av personbil, og å initiere til økt gang- og sykkeltrafikk.

Planforslaget bidrar ikke til ny rasfare. Det vil bli en nivåforskjell fra hovedvei opp til platå for blokkbebyggelse vil med stor sannsynlighet bli på om lag 6 m (koter 6-12 moh). Bearbeiding av terreng med oppfylling, uttak og eventuelle støttemurer er søknadspliktig i seg selv eller i forbindelse med tillatelse til bygningstiltak, og prosjektering dokumenterer valg av løsninger.

6.10 Universell utforming

Planen stiller krav om universell utforming av offentlig tilgjengelige arealer, herunder lekeplasser. Det innbefatter minst en trinnfri adkomst, lav stigning (1:15), begrenset tverrfall (1:50), fast dekke og visuell og taktil avgrensning jf. TEK17. Der terrenget er for bratt kan det tillates større stigning for deler av arealet. Uteområde bør være godt belyst og ha gode kontraster. Uterommene skal være åpne og inkluderende samtidig som de oppleves som trygge plasser for alle.

6.11 Uteoppholdsareal

Planrådets byggeområder har en høy utnyttelsesgrad, og det er derfor satt av 2-4 områder til lek på plankart og i tillegg bestemmelser med krav om ytterligere arealer beregnet ut fra antall boenheter. Det er også avsatt grøntarealer som vil kunne fungere som en tursti for å sikre både kvalitet og kvantitet.

Det er stilt krav om og tegnet inn støyskjerm mot FV 86 i BBB1 som sikrer BKL1 og 2 både i forhold til støy, støv og som hinder mot trafikkert areal. Det er i tillegg stilt krav om dokumentasjon i søknad om tillatelse til tiltak som skal vise uteoppholdsarealer og beregning av disse.

Opparbeidelse av lekeplasser er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Det er ingen landbruksinteresser i planområdet.

6.13 Kollektivtilbud

Det er holdeplass for buss på begge sider av Sandvikveien, cirka 60 m øst for planområdet.

6.14 Kulturminster

Kulturminner innenfor planområdet er sikret bevaring gjennom hensynssoner og tilhørende bestemmelser. Disse områdene og det bevaringsverdige bolighuset som ligger innenfor planområdet anses som et positivt tilskudd for området som et hele.

6.15 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger nært skole, barnehager og helsesenter på Finnsnes. Det er lagt til rette for trygg skoleveg gjennom rekkefølgekrav og arealer til fortau i planen.

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Nye traseer og tilkoblingspunkter

Prinsippskisse for VAO-traséer.

Etablering av ny bebyggelse i området krever i liten grad etablering av nye kummer og traséer for vann og avløp. Skissen viser tilkoblingspunkter anvist av Lenvik kommune ved fagleder VA i møte den 14.11.2018. Nødvendige nye vann- og avløpsledninger er skissert inn.

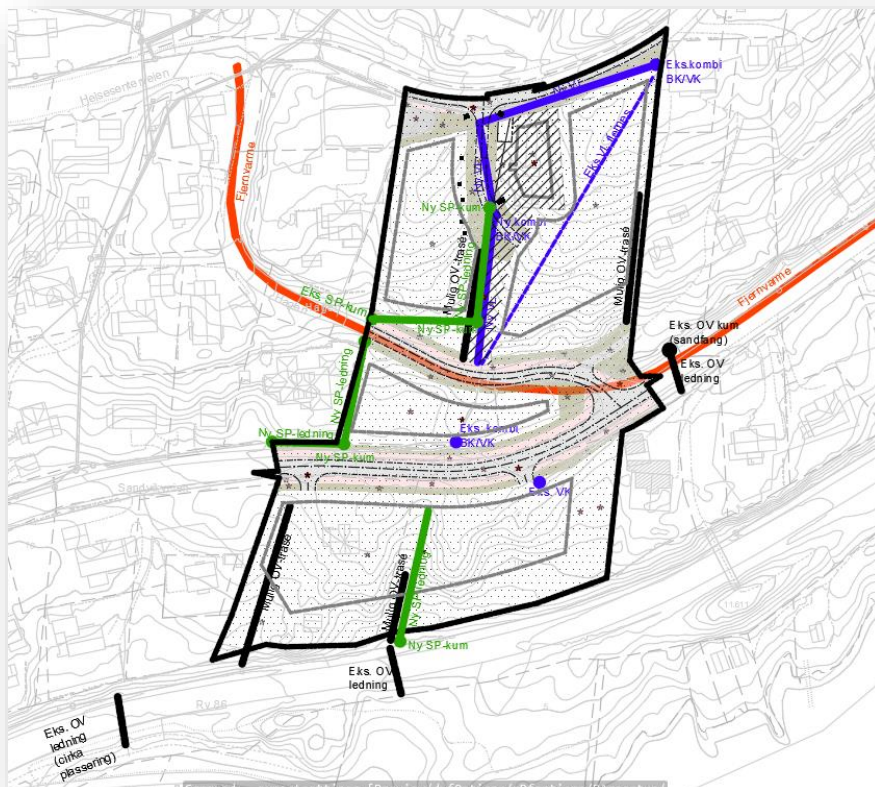
Overvann forutsettes i hovedsak løst ved åpen terrengavrenning og grøfter.

Planområdets øvre del mellom Helsesenterveien og Hågen har avrenning til grøft langs Hågen, som leder til eksisterende overvannskum. Felt mellom Sandvikveien og innfartsvei FV 86 planlegges med sammenhengende bebyggelse. Avrenning fra terreng vil gå ned til grøft langs FV86, og følge eksisterende fallretning (mot vest) og overvannskulverter.

Fjernvarme

Bestemmelser om tilknytningsplikt til fjernvarme tilsvarer bestemmelse i gjeldende overordnet plan (Sentrumsplanen) pr 15.11.2018.

Traséer for vann, avløp og overvann skal etter avtale med Lenvik kommune i hovedtrekk være slik:



6.17 Plan for avfallshenting/ søppelsug

Det er ikke utarbeidet egen plan for renovasjon. Dette må løses ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor de ulike byggeområdene. Plassering og utforming skal gjøres i forståelse med avfallsselskap.

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

I henhold til ROS-analyse som gjengitt i punkt 5.17, anbefales følgende tiltak:

Punkt	Tema	Tiltak
19	Kraftforsyning	Plassering av, eller bestemmelse om ny transformator i blokkbebyggelse.
20	Vannforsyning	Omlagging av traséer etter utbyggingsavtale mellom utbygger og Lenvik kommune som anleggseier.
33	Høyspentlinje	Hensynssoner for høyspenttraséer angis på plankart.
38	Støy og støv fra trafikk forårsaket av planen	Beregning av trafikkfall forårsaket av ny bebyggelse i byggeområde for blokk. Eventuelt ta med økning utover prognose i sentrumsplanens tilhørende trafikkmengde 2032
14	Kulturminne/-miljø	Hensynssone for gamle Seljestad-hus angis på kart.
29	Støy og støv fra trafikk	Beregning av støynivå for uteområder og ny bebyggelse. Etablering av støyskjerm langs fylkesveg 86. Sannsynlig bygging av innglassede balkonger for blokk.
46	Ulykke ved anleggsarbeid	Høye krav til SHA-arbeid i prosjektering og utførelsesfase. For eksempel varslingsplaner, riggplaner, skiltplaner, inngjerding m.v.

Det er usikkert om det er radon i grunnen i området. I forbindelse med byggesak må tiltakshaver dokumentere radonforekomster, eller det må benyttes bygningsmessige løsninger som stopper avgassing av radon fra grunnen, jf. TEK 17.

Støykrav for uteoppholdsarealer skal ikke overskride LDEN= 55 dBA. For å skjerme uteoppholdsplasser knyttet til BBB1 for støy og støv skal det etableres sammenhengende støyskjerm mot FV 86. Dette vil i tillegg verne mot innsyn og beskytte mot støvplager fra trafikken. Tiltak for å redusere støy ved andre uteoppholdsareal er skjerming av uteareal, ved montering av støyskjerm mellom oppholdsareal og støykilde.

For boligblokkens fasade (BBB1) vil det i tillegg være nødvendig med ytterligere. Avbøtende tiltak skal avdekkes i nærmere byggesak, dette kan for eksempel innebære tiltak på bygning ved å bruke materialer og vinduer med lydreduserende egenskaper, bygge innglassede balkonger eventuelt tilleggsisolasjon av vegg. Andre tiltak er plasseringer og utforming av bygningsmasse.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Planbestemmelser inneholder rekkefølgebestemmelser som sikrer spesielt infrastruktur og uteoppholdsarealer, med tanke på brukbarhet, trafiksikkerhet og barn og unges interesser.

7 Konsekvensutredning

Gjeldende forskrift om konsekvensutredning er FOR-2017-06-21-854, ikrafttredelse 01.07.2017. Aktuelle bestemmelser i vurdering om planen skal konsekvensutredes er §6.b) og §8.a) og b)

Plankonsulent konkluderer med at vesentlige tema i planarbeidet vil bli belyst i tilstrekkelig grad gjennom ROS-analyse, NML-vurdering, beregning av trafikkmengde og konkrete vurderinger i prosjektet. Det er ikke nødvendig med en særskilt konsekvensutredning for denne planen.

Konklusjon etter vurdering:

Det kreves ikke konsekvensutredning jf forskrift om konsekvensutredning av 01.07.2017 §§6 og 8

Nærmere vurdering i henhold til forskrift er gjort i punkt 2.5

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

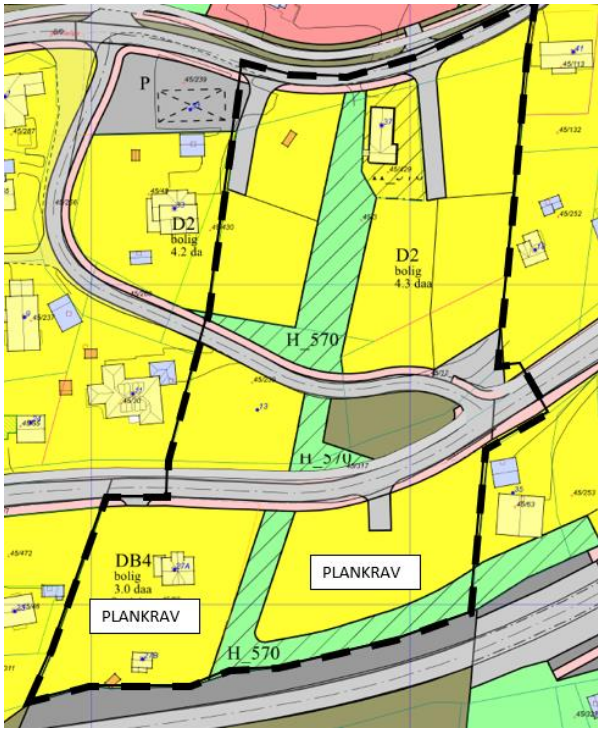
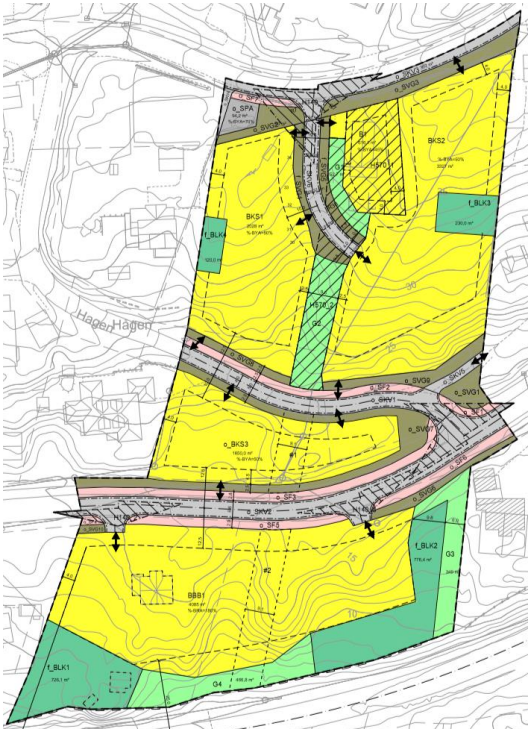
Som vist i punkt 2.5 og 7, utløser ikke planen krav om konsekvensutredning. Det er likevel nødvendig å belyse virkningen av planen, og dette gjøres gjennom beskrivelse i det følgende, uten å tallfeste eller vurdere/veie konsekvenser som i en ordinær konsekvensutredning. Kapitelet tar for seg planens virkninger med utgangspunkt i en fullstendig realisering.

8.1 Overordnede planer

Overordnet plan for dette området er Sentrumsplan Finnsnes, PID 1931-341 av 09.10.2015.

Detaljreguleringsplan er i prinsippet i samsvar med overordnet plan.

Angivelse av endringer i forhold til gjeldende plan:

Områderegulering «Sentrumsplanen»	Detaljregulering «Nye Seljestad»
	
Byggeområder (betegnelser i hht sentrumsplanen)	
Boligområder D2	Formål videreføres, i prinsipp tilsvarende sentrumsplanen for BKS1 og BKS2. BKS3 er noe utvidet mot øst.
Boligområder DB4 – plankrav	Arealer mellom Sandvikveien og fylkesveien foreslås omdisponert. Grønnstruktur flyttes mot øst, og sikrer fortsatt allmenn ferdsel over eiendommen til gangbru over fylkesvei. Siktakse gjennom planområdet ned mot sjø sikres gjennom eget bestemmelsesområde for utforming. Det er videre satt av 2 arealer til lek.
Adkomst og veier	
2 separate adkomstveier fra Helsesenterveien	1 adkomstvei fra Helsesenterveien, sentralt plassert og slik at område rundt bevaringsverdig bygning sikres mest mulig åpent rom.

	1 privat adkomst til et begrenset antall boliger markert med pil direkte fra Helsesenterveien. I tillegg tillates private adkomster til et begrenset antall boliger markert med pil direkte fra Hågen.
2 separate adkomstveier fra Sandvikveien til formålsområder DB4 med plankrav	Adkomster videreføres i detaljplan med samme plassering.
1 adkomstvei fra Hågen – ved østre plangrense	Videreføres i detaljplan, men splittet i formål kjørevei og annet veiareal grønt.
Fortau	Videreføres som angitt i sentrumsplanen. Mindre tilpassing langs Helsesenterveien, fortau frem til sentralt plassert adkomstvei.
Grønnstruktur	Struktur som omfatter allé og gårdsvei beholdes med litt justering i utstrekning. Grønnstruktur fra Hågen og videre nedover mot sjø utgår fra plan. Området erstattes av bestemmelsesområde vedrørende bygningsutforming for å bevare siktlinjen fra gjennværene allé helt mot sjøen . Grønnstrukturen tas igjen mot østlig del av området hvor ønsker å skape forbindelse til overgang over FV 86 ned til sjøen. Se også kommentar vedr. boligområde DB4

8.2 Landskap

Nåsituasjon er et område som er beskjedent utbygget.

Konsekvens av planforslaget er tilrettelegging for en tidsriktig utnyttelse og bebyggelse, i tråd med prinsipper i overordnet plan.

Tiltak er høydebestemmelser for bebyggelse relatert til eksisterende terreng, slik at bebyggelsen underordnes terrengformer.

8.3 Stedets karakter

Nåsituasjon er et lite utbygd område, mye overgrodd av stor gran og lauvtre som fremstår som upleid og kaster mye skygge.

Konsekvens av planforslaget er tilrettelegging for ny bebyggelse og infrastruktur, samt bevaring av fine kulturhistoriske elementer, samtidig med fornying, pleie og skjøtsel av gammel vegetasjon.

Tiltak er avsatt sone for bevaring av kulturmiljø og bestemmelser for skjøtsel tilknyttet grønnstruktur. Videreføring av sentrumsplanens bestemmelse om maksimalt 8 boenheter i hvert småhus i arealer mellom Helsesenterveien og Sandvikveien.

For å bevare siktlinjen fra alléen og ned mot sjøen er det lagt bestemmelsesområde i siktakse fra alléen og gjennom planområdets sørlige del som skal sikre fri sikt ned til sjøen. (Formålsområder BKS3 og BBB1).

8.4 Byform og estetikk

Nåsituasjon er et område som fremstår lite utnyttet, til tross for den sentrale plasseringen på Finnsnes.

Konsekvens av planforslaget er tilrettelegging for et attraktivt boligområde nært et sterkt bysentrum i vekst.

Tiltak er bestemmelser som inneholder krav til estetisk utforming i henhold til tiltakenes funksjon i seg selv og utforming i relasjon til omkringliggende bebyggelse.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø

Nåsituasjon - Det gamle Seljestadhuset lengst nord i planområdet er et positivt element. Gammel gårdsvei med steinmur og allé midt gjennom området er også fine elementer som tilfører nærområdet en fin opplevelse.

Konsekvens av planforslaget er sikring av fortsatt bevaring av det gamle Seljestadhuset og rester av gårdsvei med allé.

Tiltak er avsatte hensynssone i kart og bestemmelser. Bestemmelse om at kulturmyndigheter skal varsles om eventuelle funn.

8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Nåsituasjon – ingen truede eller sårbare arter m.v.

Konsekvens av planforslaget er liten innvirkning på prioriterte, truede eller sårbare arter.

Det er gjennomført en NML-vurdering basert på skjema fra Lenvik kommune. Det er gjort vurdering etter NML §§ 8-12. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være god, også basert på funn i artsdatabaser, lokal kjennskap til stedet og kartlegging av biologisk mangfold, Lenvik kommune (2007). Kunnskapskravet anses å stå i rimelig forhold til tiltakets størrelse og omfang.

Det er ikke gjort funn av miljøverdier eller arter som gjør at behovet for å ta i bruk føre-var-prinsippet er tilstede. Aktuell plan vurderes ikke å påvirke et spesielt/særegent økosystem.

Det ansees ikke aktuelt at tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet da det ikke er registrert spesielle naturmiljøverdier, - rødlistearter eller - naturtyper for området.

Gjennomføring av detaljreguleringsplanen berører ingen spesielle og sårbare naturverdier. Naturmangfoldet vil ikke lide overlast som følge av detaljregulering for Nye Seljestad. Tiltak er ikke nødvendig.

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Nåsituasjon – ikke tilrettelagte områder, tett og stor skog, en del ulendt terreng. Sentrumsplanen har angitt grønnstruktur-soner.

Konsekvens av planforslaget er bebyggelse av områder, videreføring av en del grøntarealer, og omforent omplassering av andre grøntarealer. Samlet sett ivaretar planforslaget en sentral grønn passasje, og tilgang som en «snarvei» gjennom grønnstruktur til strandsonen. Området ligger sentralt plassert i forhold til småbåthavn, strandområde og bymarka med stier ut i populært turterreng.

Tiltak er avsetting av arealer og bestemmelser om allmenn adkomst.

8.8 Uteområder

Nåsituasjon – lite aktuelt, idet det er få boliger innenfor planområdet. Ikke tilrettelagte arealer.

Konsekvens av planforslaget er utbygging og tilhørende opparbeidelse av utearealer.

Tiltak er sikring av arealer til alle boenheter. Noen lekeplassareal er kartfestet, og i tillegg bestemmelser om avsetting av uteoppholdsarealer tilpasset antall boenheter. Utearealer skal synliggjøres i søknad om tillatelse til tiltak. Det stille krav om støyskjerm mot FV86 for BBB1 og BLK 1

og 2. Plassering av skjerm tegnes inn på plankart. Dersom beregnet støy fra trafikk på andre uteoppholdsarealer overstiger Lden 55 dBA, stilles det krav om støyskjermer også for disse.

8.9 Støy og luftkvalitet

Nåsituasjon- beliggenhet nær FV86 medfører støv og støy. Boligområde BBB1 som ligger nærmest fylkesveien vil være mest utsatt. Uteareal og fremtidige fasader vil ikke oppnå tilfredsstillende støy og støvforhold uten tiltak.

Konsekvenser av støv kan være helseskader, først og fremst i luftveier som irritasjon av øyne, nese og hals, men også bronkitt og bihulebetennelse. På lengre sikt kan svevestøv føre til kronisk hoste og forsterke astma og allergi. Svevestøv kan dessuten på lang sikt bidra til å utvikle både KOLS, lungekreft og hjerte- og karsykdommer. Hovedproblemet i forhold til luftkvalitet i dette området vil være svevestøv. Lange tørre perioder på vinteren kan gi støvplager fra veitrafikk. Utslipp av NOx-partikler er i ferd med å reduseres på landbasis som følge av biler med strengere utslippskrav og større andel elbiler. Støyproblemer kan føre til søvnproblemer og stressreaksjoner, med medfølgende depresjon, nervøsitet og rastløshet

Syke personer (særlig personer med lungesykdom, hjertekarsykdom og diabetes), samt fostre, spedbarn, barn /ungdom og eldre er følsomme grupper for helsekonsekvenser av svevestøv. Astmatikere, allergikere og barn er de mest følsomme gruppene for helseeffekter av NO2. Av hensyn til disse gruppene, er det viktig å redusere nivåene av NO2.

At bolig og lekeplasser ligger på et høyere nivå enn veien vil virke noe avbøtende i forhold til støy og støv. Lekeområdene er 3-6 m over veinivå og bør sikres spesielt. Avbøtende tiltak vil være å etablere støyskjermer mot FV86 og andre trafikkareal. Dette vil bidra til reduksjon av både støy og svevestøvkonsentrasjonen i ute- og oppholdsarealet. I tillegg bør det beplantes langs støyskjem. Vegetasjon har en viss evne til å absorbere gasser og vil også kunne fungere som en deponiflate for veistøv. I enkelte sammenhenger kan også vegetasjon påvirke luftstrømmene og sørge for bedre fortykning av forurensningene. For boligblokk vil det være nødvendig med skjerming i form av innglassede balkonger for å dempe støy på fasade mot sør – det vil si langs fylkesveien.

8.10 Trafikkforhold

Nåsituasjon er lite turproduksjon innenfor planområdet. Sentrumsplanen har imidlertid åpnet for utbygging til boligformål. Det er i sentrumsplanen også avsatt arealer til kjørevei, fortau og sidearealer langs vei.

Konsekvens av planforslaget er videreføring av sentrumsplanens veier og fortau. Ved utbygging av nye boliger innenfor planområdet øker aktiviteten innenfor planområdet, både flere gående og kjørende, og trafikksikkerheten må ivaretas.

Tiltak er rekkefølgebestemmelser som knytter trafikksikkerhetstiltak opp mot utbygging i planområdet, fortau skal være utbygget for området skal tas i bruk. Utforming av veg og kryss i henhold til statens vegvesens håndbøker.

Økt turproduksjon fra både til/fra Sandvikveien og Helsesenterveien inn på FV86 vil gi økt belastning ved innkjørsel i kryssene inn til Storgata ved Olderhamna og ved Finnsnesvannet. Dette er forhold som bør vurderes i forbindelse med revidering av Sentrumsplanen.

8.11 Barns og unges interesser

Nåsituasjon er et område som ikke er tilrettelagt for barn og unge.

Konsekvens av planforslaget er nye boligområder nært skole og barnehage, trafikksikkerhetstiltak, lekeplasser og bestemmelser som stiller krav til støynivå for boliger og uteområder.

Tiltak er planbestemmelser om rekkefølge for viktige faktorer for barn som fortau, gang- og sykkelveg og opparbeiding av lekeplasser og annet uteareal, samt støyskjerming av disse. Tiltakene skal sikre barn og unge et godt og trygt nærmiljø hvor de kan ha mulighet til ulike typer lek hele året. Lekeområdene knyttet til boligblokk i BBB1 er store nok og skal utstyres slik at det gis mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne i BBB1. I områdene for konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-3) forutsettes uteoppholdsareal og lekeareal løst innenfor tomten til hver enhet. Dette skal redegjøres for i forbindelse med byggesak. I tillegg er det satt av to fellesområder for lek i disse feltene.

Alle boligområdene i planen ligger nært nok (500-600 m) anlegg knyttet til lek- og friluftsanlegg ved Finnsnes Barneskole og aktivitetspark (100-metersskogen) og til større grøntområder i nærmiljøet (strand, bymark, skiløyper, lysløype) til at disse kan benyttes fritt av eldre barn og unge. Det er ca. 1,5 km til idrettsanlegg ved Finnsneshallen. Veiene frem til disse områdene har fortau, men overgangene burde sikres bedre f.eks. med fartsdumper. Dette er noe som bør vurderes i forbindelse med revidering av sentrumsplan. Strandsonen vil være tilgjengelig via planovergang over FV86 like øst for planområdet.

Bilder fra aktivitetsparken ved Finnsnes barneskole:



8.12 Sosial infrastruktur

Nåsituasjon. Skoler og barnehager ligger i nærområdet for planen og vil være i gangavstand fra alle boligene. Kulturhus med kino, teater og kulturskole ligger ca. 1 km fra planområdet.

Konsekvens av planforslaget kan være økt barnetall i dette sentrumsnære området, med tilhørende økt søknad til nærliggende barnehage og flere skoleelever. Det er samtidig slik at å bo så nært skole minsker behov for skoleskyss, noe som er positivt. Gangavstand til barnehage, legevakt og helsesenter er også positivt.

Tiltak vil være eventuell øking av kapasitet på de nærliggende skoler og barnehager dersom denne er fullt utnyttet per i dag. Tilgang på skoleplasser er pr. i dag å anse som tilstrekkelig for å håndtere en utbygging av «Nye Seljestad» slik planen beskriver.

8.13 Universell utforming og tilgjengelighet

Nåsituasjon er ingen tilrettelegging i form at universell utforming eller tilrettelegging.

Konsekvens av planforslaget er mulighet for universell utforming av offentlige arealer, og deler av allment tilgjengelige lekeplasser og utearealer. Offentlig vei og fortau skal være universelt utformet. Blokkbebyggelse i BBB1 vil ifølge TEK17 ha krav om heis og tilstrekkelig antall parkeringsplasser for forflytningshemmede. Gangatkomst skal være trinnfri og ha fri bredde minimum 1,8 m jf. TEK17. Hoveddelene av uteareal og lekeplasser skal være universelt utformet og kunne brukes uavhengig av ferdigheter, kapasitet og funksjonsevne.

Minst 50% av lekeplassareal skal være universelt utformet. Lekeplassareal kan ikke benyttes til snødeponi slik at de kan benyttes hele året. Lekeplassarealene opparbeides med utemøbler, lekeapparater og andre installasjoner som har gode flerbruks- og funksjonsegenskaper. Områdene skal ha trinnfri adkomst som er bred nok for rullestol, og være tilpasset bevegelseshemmede. Det tillates at deler av arealet ikke er tilgjengelig ut fra naturgitte terrengforhold

Skjerming og sikring av lekearealene i forhold til støy og støv fra biltrafikken er et viktig element. Støy på uteoppholdsareal skal ikke overskride LDEN= 55 dBA. Det skal bygges sammenhengende støyskjerm mot FV86 som både vil skjerme for støy og støv. Støyskjermen vil også virke som gjerde mot veien.

Andre tiltak er bestemmelser om universell utforming og krav nedfelt i TEK17.

8.14 Energibehov – energiforbruk

Nåsituasjon er noen få boenheter som er i bruk i området. (2-3)

Konsekvens av planforslaget er en bebyggelsesstruktur som er egnet for eventuell fjernvarme eller annen felles miljøvennlig varmekilde. Elektrisk forsyning til området må økes. Lavere energiforbruk i forbindelse med transport på grunn av sentrumsnær beliggenhet.

Tiltak i plansammenheng er ikke nødvendig utover den valgte plassering og utnyttelsesgrad, samt krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg eller minst like energieffektiv løsning.

Øvrige tiltak vil synliggjøres i forbindelse med prosjektering av bygninger og anlegg.

8.15 ROS

Det er utarbeidet en ROS-analyse. Se også punkt 6.18

Det er få kritiske risikopunkter som berører planområdet, eller forårsakes av planen. Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak. Disse hendelsene er:

Det er høy sannsynlighet for at følgende forhold berøres, men ubetydelige konsekvenser:

- 19 Kraftforsyning
- 20 Vannforsyning
- 33 Høyspentlinje
- 38 Støy og støv fra trafikk forårsaket av planen

Det er høy sannsynlighet for at følgende forhold berøres, og mindre alvorlige konsekvenser:

- 14 Kulturminne/-miljø
- 29 Støy og støv fra trafikk

Det er mindre sannsynlig at følgende forhold berøres, men kan ha alvorlige konsekvenser:

- 46 Ulykke ved anleggsarbeid

Tiltak

- 19 Kraftforsyning: Plassering av, eller bestemmelse om ny transformator i blokkbebyggelse.
- 20 Vannforsyning: Omlegging av traséer etter utbyggingsavtale mellom utbygger og Lenvik kommune som anleggseier.
- 33 Høyspentlinje: Hensynssoner for høyspenttraséer angis på plankart.
- 38 Støy og støv fra trafikk forårsaket av planen: Beregning av trafikk tall forårsaket av ny bebyggelse i byggeområde for blokk. Eventuelt ta med økning utover prognose i sentrumsplanens tilhørende trafikkmengde 2032

- 14 Kulturminne/-miljø: Hensynssone for gamle Seljestad-hus angis på kart.
- 29 Støy og støv fra trafikk: Beregning av støynivå for uteområder og ny bebyggelse. Etablering av støy skjerm langs fylkesveg 86 vil ha virkning både i forhold til støy og støv. Sannsynlig bygging av innglassede balkonger for blokk.
- 46 Ulykke ved anleggsarbeid: Høye krav til SHA-arbeid i prosjektering og utførelsesfase. For eksempel varslingsplaner, riggplaner, skiltplaner, inngjerding m.v.

Eventuell avgassing av radon fra grunnen stoppes i ordinære bygningsmessige løsninger

8.16 Jordressurser/landbruk

Nåsituasjon – ingen landbruksinteresser.

Konsekvens – ingen.

Tiltak – ingen.

8.17 Teknisk infrastruktur

Nåsituasjon er beskjedent utbygget kommunalt anlegg i området.

Konsekvens av planforslaget er at tilknytninger til eksisterende kommunalt anlegg for vann, avløp og overvann må etableres. En del av trasé for vannledning må flyttes.

Tiltak gjennom bestemmelser og eventuelt ved utbyggingsavtale mellom utbygger og Lenvik kommune.

8.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Nåsituasjon –.

Konsekvens i forhold til infrastruktur er avhengig av avtaler som inngås. Kommunen vil uansett ta over drift av infrastruktur.

Tiltak vurderes av Lenvik kommune.

8.19 Konsekvenser for næringsinteresser

Nåsituasjon – et uutnyttet potensiale for vekst på Finnsnes som en attraktiv og levende by.

Konsekvens av plan er næringsaktivitet i forbindelse med etablering og utbygging av området. Det er positivt med sentrumsnære boliger for Finnsnes som handelssenter og med mange arbeidsplasser i ulike næringer.

Tiltak ligger i plan og bestemmelser i seg selv, og i ferdigstilling av plan.

8.20 Interesse motsetninger

Nåsituasjon – ivaretagelse av kulturminner kontra utbygging mest mulig konsentrert.

Konsekvens – avveining av interessene er nødvendig. Kulturmiljøet ses som et positivt element i planen.

Tiltak – avsettelse av hensynssoner for bevaring kulturmiljø.

8.21 Supplerende redegjørelse vedrørende hensynssone kultur og sikttakse

Vurdering av verneverdi hensynssoner H_570 avsatt i sentrumsplanen

Gjelder på følgende eiendommer gnr/bnr: 45/3, 45/239, 45/317

Utsnitt sentrumsplan Finnsnes (områdeplan):



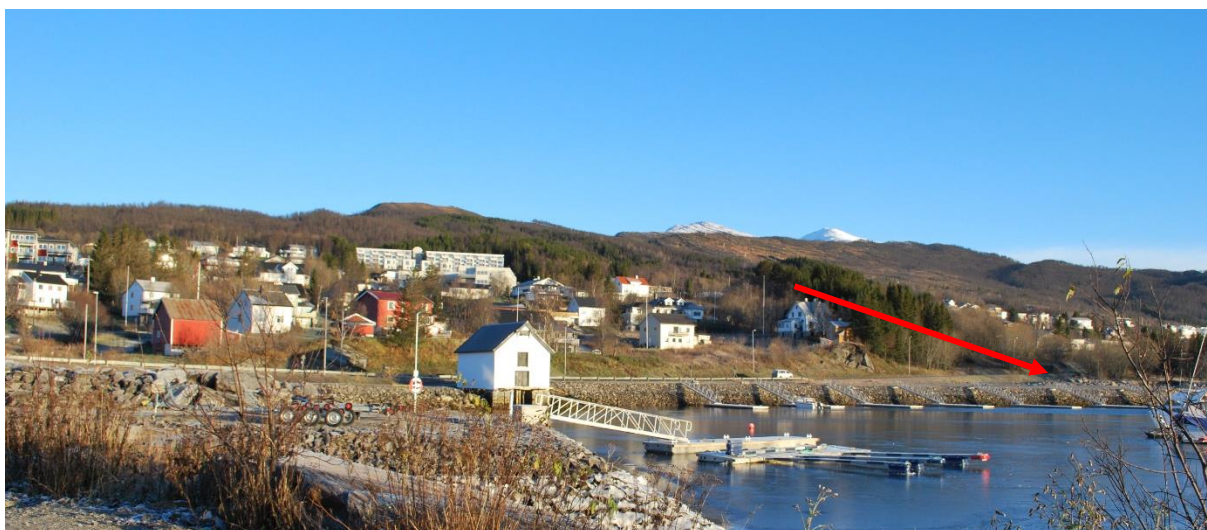
For å bevare synlige strukturer av kulturmiljøet Seljestadhuset er en del av, styrkes relasjon til sjøen ved at det er satt opp en hensynsone (H570_2) som følger tomtas opprinnelige gårdsvei og allé. Dette sikrer bevaring av utsyn nedover langs planområdet til sjøen og vil skape en naturlig sammenheng mellom de tre parsellene som planen gjelder. Alléen vil ligge i midten av prosjektet og fungere som et godt utgangspunkt for å innarbeide stedets kulturelle og historiske verdi inn i det nye. Gjenværende allé stopper ved Hågen, nedre del av den gårdsveien er gjengrodd og går som en fordypning i terrenget.

Ved BBB1 skal det som kjent bygges to boligblokker. Blokkene er tenkt å stå på hver side av denne hensynssonen og vil sikre at siktlinjen blir ført helt ned mot havet. Per dags dato har siktlinjen stoppet opp her på grunn av overgrodd terreng. I planen er det valgt å lage en åpen siktlinje og flytte det opprinnelig grøntområde som en grønn sone mot eksisterende bebyggelse i øst. Dette åpner også for å skape en tilknytning til gangvei over fylkesveien og binde området sammen mot sjøen. Prosjektet vil derfor i stor grad forbedre og oppgradere forholdene og naturlig innarbeide de verneverdige kulturminnene i området slik at de inngår i en helhet langs hele arealet og bidrar til å gjenskape gårdens opprinnelige relasjon til sjøen.

I byggeområde for blokker på planens vestlige side, ligger det et SEFRAK-registrert bolighus datert til andre kvartal av 1900-tallet. Det har tatt stor skade etter brann og har ingen bruksverdi i dag. Like nedenfor befinner Anna-stua seg. Det er et hus opprinnelig fra Sørreisa og som ble flyttet hit i siste halvdel av 1900-tallet. Det er også i dårlig forfatning og er vanskelig å videreføre som en del av planen da det ikke er egnet til noe bruk. Huset er ikke offisielt registrert som verneverdig kulturminne, men det er likevel ønskelig å ta vare på bygningens særtrekk. Det kan innebære å bygge et annet liknende hus i noe mindre omfang, men med samme kjennetegn og med klare historiske referanser til Anna-huset og gården den har vært en del av.

Både oppgraderingen av Alléen, siktlinjen og fokus på stedets lokalhistorie vil forbedre den nåværende situasjonen. På grunn av forvokst terreng er det i dag liten eller ingen sikt ned mot havet, og naboer vil også dra nytte av denne oppgraderingen av området da det kan diskuteres for å forbedre utsikt og i større grad utnyttelse av de verneverdige delene ved gårdsvei, Allé og uterom i

planen. Fokus på klare historiske referanser i det nye (med tanke på Seljestadhuset og Anna-huset) vil bidra til at det nye stedet tar opp, og bevarer den lokale verdien til stedet.



Oversiktsbilde – siktakse med rød pil



Gamle Seljestadgård, totalskadet i brann



Anna-stua, i dårlig tilstand

8.22 Redegjørelse for klimamål

Klimaloven skal fremme gjennomføring av Norges klimamål som ledd i omstilling til et lavutslippssamfunn i Norge i 2050. Reguleringsplan for Nye Seljestad legger godt til rette for at beboerne bidrar i positiv retning i forhold til klimamålet.

Reguleringsplan for Nye Seljestad legger opp til bebyggelse med gangavstand til skole, barnehage, matvarebutikk mm.. Bebyggelsen ligger også nært sentrum med arbeidsplasser innen handel og administrasjon. Det ligger også godt til rette for bruk av kollektivtrafikk med kort vei til busstopp og gangavstand til hurtigbåtterminal. Forholdene ligger derfor godt til rette for redusert bruk av bil og økt bruk av gange og sykkel.

Ny bebyggelse med bruksareal over 500 m² skal tilrettelegges for vannbåren varme, og knyttes til fjernvarmeanlegg. Alternativt skal det nyttes alternative energikilder som er energi- og miljømessig minst likeverdig med fjernvarme.

9 Innkomne innspill

I nedenfor stående tabell gis det et sammendrag av innkomne merknader til varsel om planstart og hvordan disse er behandlet og ivaretatt i planen.

Dato	Avsender	Innspill til oppstart	Behandling
05.07.2018	Sámediggi/Sametinget v/Stine Barlindhaug ref. 18/19441	1. Vi kan ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Ingen merknader til saken. 2. Dersom det oppdages gjenstander el.a. ved arbeid i marken, må arbeidet stanses og melding sendes til Sametinget omgående.	1. Tas til etterretning 2. Tas til orientering
10.07.2018	NVE v/Anita Andreassen ref. 201836709-2	1. God arealplanlegging er viktigste virkemiddel for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Ofte behov for detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes. 2. Allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser kan utløse konsesjonskrav. 3. Planen må ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. 4. anbefaler veiledere og verktøy: ○ NVEs karttjenester ○ NVE veileder 2/2017 ○ NVE retningslinje 2/2011 ○ NVE sjekkliste for reguleringsplan ○ Flere verktøy finnes på www.nve.no/arealplan 5. Ta gjerne kontakt på epost eller telefon ved konkrete spørsmål i NVEs saksområde. 6. Legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale	1. Tas til etterretning. Vurder ekstern bistand dersom det i planarbeidet fremkommer utfordrende forhold. 2. Tas til orientering 3. Tas til etterretning. Planområdet ligger blant annet i konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg 4. Tas til etterretning. Benytt anbefalte verktøy og dokumenter i planbeskrivelse eller vedlegg. 5. Tas til orientering. Dersom spørsmål dukker opp tar plankonsulent kontakt med NVEs saksbehandler. 6. Tas til etterretning. Plankonsulent benytter anbefalte verktøy og dokumenterer i planforslag. Kommunen

		interesser. Vurderinger må fremgå av plandokumenter. 7. Send alle plandokumenter til rn@nve.no	vurderer så om det er nødvendig med ytterligere vurdering og om de er enige i konklusjoner. 7. Vi forutsetter at Lenvik kommune sørger for oversendelse i forbindelse med høring av planforslag.
12.07.2018	Fylkesmannen i Troms v/Lone A Høgda Ref. 2018/3820	1. Planen går inn i fylkesmannens samordningsoppgave, med fullmakt til å samordne og avskjære ev. innsigelser fra statlige myndigheter 2. Planbeskrivelse må redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt i planområdet. Formulere slik at det er forståelig for folk flest. 3. Det må utarbeides en kotesatt uteromsplan, vise avstander, fremkommelighet og orienterbarhet. Til: parkering, inngangsparti, trinnfri adkomst, avfallshåndtering, sykkelparkering, aktivitetsarealer. Denne planen skal gjøres juridisk bindende. (PBL §12-7 pkt. 4 og 5) 4. Ber kommunen sende sosi og pdf av plankart til plantromso@kartverket.no ved offentlig ettersyn, samt plangrense ved oppstart til samme adresse. 5. Imøteser nærmere kontakt med Lenvik kommune om det videre arbeidet med planen. 6. Oppgi saksnr. 2018/3820 ved henvendelser.	1. Tas til orientering 2. Tas til etterretning og innarbeides i planbeskrivelse 3. Tas til etterretning, utarbeides i den utstrekning og detaljeringsgrad som er mulig på planstadiet, uten at konkrete prosjekter er formet. 4. Vi forutsetter at Lenvik kommune sørger for oversendelse i forbindelse med høring av planforslag. 5. Plankonsulent tar kontakt med avsender og avklarer om de kun vil ha kontakt gjennom kommunen? 6. Tas til etterretning
08.08.2018	Statens vegvesen v/ Linda N Knutsen Ref. 18/143198-3	1. I den aktuelle saken uttaler SVV seg som forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar for vegtransport. 2. Adkomst i hovedsak fra kanalisert kryss fv. 86 Storgata x Sandvikvegen. Redegjør for trafikal merbelastning. 3. Kollektivtransport. Oppfordrer til å ta kontakt med Troms fylkestrafikk for dialog rundt kollektivtilrettelegging i området. Utbygging av	1. Tas til orientering 2. Tas til etterretning – mertrafikk beregnes 3. Tas til etterretning, plankonsulent tar kontakt med Troms fylkestrafikk og Lenvik kommune vedrørende temaet.

		mange boenheter kan utløse behov for bedre tilrettelegging enn det er i dag. 4. Planen må sikre gode forhold for gående og syklende. Trygge krysninspunkt, interne gangveger, snarveger mv. Redegjør for trygg skoleveg. 5. Kommunen bør vurdere tiltak på kommunalt vegnett for å sikre myke trafikanter. 6. Området må gjøres tilgjengelig ved hjelp av prinsipper for universell utforming. 7. Byggegrense langs fv 86. SVV vil her kreve byggegrense 25 m målt fra senter midtlinje fv. 86. 8. Støy. Fv. 86 en vesentlig støykilde for boenheter nedre del av planområde. Rød og gul sone. Støyfaglig utredning må gjøres ved fasader og uteområder. Retningslinje T-1442/2016. 9. Avbøtende tiltak kreves dersom grenseverdier blir overskredet. Ev. skjerming plasseres utenfor fylkeskommunenes eiendomsgrense. SVV er ikke ansvarlig for drift og vedlikehold av ev. skjermer. 10. Anmoder om at Fylkesmannen som støyfaglig instans involveres i fht. det støyfaglige. 11. Viser til vegnormaler tilgjengelig på nett: ○ N100 Veg og gateutforming ○ V122 Sykkelhåndboka ○ V123 Kollektivhåndboka ○ V127 Kryssingssteder for gående ○ V128 Fartsdempende tiltak ○ V129 Universell utforming av veger og gater 12. Vegvesenet ønsker dialog underveis i planprosess. Oppfordrer kommunen til uformell gjennomgang før utlegging til offentlig ettersyn.	4. Tas til etterretning og redegjøres for i planbeskrivelse 5. Tas til orientering av plankonsulent/forslagsstiller. Lenvik kommune må ivareta dette punktet. 6. Tas til etterretning. Traséer for vegnett tilstrebes UU. 7. Tas til etterretning og legges inn på plankart. 8. Tas til etterretning. Plankonsulent kartlegger foreliggende materiale som allerede kan være utarbeidet i fbm. Kommunens planleggingsarbeider. Utføre beregninger for kritiske enkeltpunkter. 9. Tas til etterretning. Stille krav om dokumentasjon i forbindelse med byggesak. (Sannsynliggjøre mulige tiltak i plansak bør være tilstrekkelig) 10. Tas til etterretning, plankonsulent rådspør FMT. 11. Tas til etterretning, vegnormaer benyttes ved utforming av veger 12. Tas til etterretning. Kontakt mellom plankonsulent og SVV ved behov. Lenvik kommune forutsettes å ivareta prosess i forbindelse med mottak planforslag
14.08.2018	Troms fylkeskommune v/ Julija Plavina	1. Samordnet uttalelse på vegne av våre fagetater.	1. Tas til orientering

	Ref. 18/642-6	2. Positive til intensjonen i planforslag, men har innspill til noen av løsningene: 3. Dersom det stilles strengere krav til UU enn forutsatt i plan- og bygningsloven, må dette tas inn i planbestemmelsene. 4. Ber om at det utarbeides kotesatt uteromsplan som viser hensyn til barn og unge og universell utforming. Bør beskrives i planbeskrivelse og gjøres juridisk bindende. 5. Veiledningsmateriell som bør benyttes: ○ Veileder universell utforming (regjeringen.no) ○ Forskrift tekniske krav til byggverk (dibk.no) ○ Universell utforming i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven (regjeringen.no) ○ Universell utforming av veger og gater (vegvesen.no) 6. Viser til Statens vegvesenes innspill av 8.8.18. Poengterer i tillegg viktighet av god tilrettelegging for kollektivtrafikk. Busstoppet Hågen ligger i området. Aktuelt å tilrettelegge snarvei mellom busstopp og boligområde ml Sandvikveien og Helsesenterveien. 7. Ber om at bolighus fra 1879 på gnr 45 bnr 429 gis vern som hensynssone. Bestemmelser om istandsetting og vedlikehold skal skje etter antikvariske prinsipper. 8. Bolighus fra 1932 på gnr 45 bnr 83 bør vurderes om det skal gis vern gjennom reguleringsplanen. Dersom den tas vare på, må ny bebyggelse ta hensyn til denne bygningen. 9. Allé gjennom gnr 45 bnr 3 og deler av bnr 239 bør vurderes i forhold til vern som hensynssone. Kan brukes som gangvei.	2. Tas til orientering 3. Tas til etterretning. Det vil neppe være ønskelig med strengere krav enn plan og bygningsloven. 4. Ta til etterretning – uteromsplan utarbeides. 5. Tas til etterretning, veiledere og forskrifter legges til grunn ved utarbeidelse av planen 6. Tas til etterretning og innarbeides i planforslag i den utstrekning det er mulig. 7. Tas til etterretning 8. Bolighuset er totalskadet i brann, og fremstår i tillegg som lite igjen av opprinnelig materialbruk på grunn av tidligere endringer. For eksempel eternittkledning og uoriginal vinduer. 9. Dette vurderes nærmere gjennom planarbeidet, foto-registrering og vurdering av eksisterende vegetasjon
--	---------------	---	--

		10. Ta gjerne kontakt ved behov for avklaringer, råd og veiledning.	og mulige skjøtselstiltak osv. Gangvei kan være en god løsning. 10. Tas til etterretning
--	--	---	---

15.08.2018	Sylvia C. Friedrich Grunneier 45/429	1. Eiendom 45/429 er fradelt fra 45/3 i desember 2009 2. Historikk til Seljestad-gården og -familien er veldokumentert i Lenvik bygdemuseum. Grunneier nevner blant annet: ○ Hele planområdet i Nye Seljestad inngår i tidligere Seljestadgård 45/3, som ble utskilt fra Sandvik som har historie bak til 1370. ○ 45/3 i familien Seljestads eie siden 1838, da med 100 daa innmark og 170 daa utmark. ○ I 1968 var ca 30 daa av midtre del dyrket. ○ Bolighus (Seljestad 1) på 45/429 kom ca 1879 ferdiglaftet fra Målselv. Fjøs bygd samtidig, den falt i ruiner ca 1950. Bolighus tilbygd 1939, påbygd 1943, og nytt tilbygg i 1990-årene. ○ På 45/83 står «Anna-stua» som hushjelpen Anna fra Sørreisa fikk flyttet fra Sørreisa etter 1925. ○ Seljestad 1 har vært offentlig skystasjon. ○ Seljestad 2 på 45/83 ble bygd ca 1931. ○ Gårdsvei mellom 1 og 2 bygget i 1939 – utgjør dagens allé. ○ Det er knyttet en del krigshistorie til stedet, og dessuten bruk etter krigen som blant annet skolestue, herredsrett mv. ○ Eksisterende plantefelt og allé er trolig etablert tidlig på 1960-tallet. ○ Generalplan for Lenvik av 22.11.1985 stadfester aktuell del av Seljestad-eiendom som boligområde. ○ Eiendommen ble splittet opp og redusert da «gamle» og «nye» riksvei og	1. Tas til orientering 2. Tas til orientering ○ Tas til orientering ○ Tas til orientering ○ Tas til orientering ○ Tas til orientering ○ Tas til orientering ○ Tas til orientering ○ Tas til orientering. Har noe betydning for vurdering av bevaringsverdighet ○ Tas til orientering ○ Tas til orientering. Har noe betydning for vurdering av bevaringsverdighet ○ Tas til orientering. Har betydning for planhistorikk og vurdering av ønsket utvikling for området sett fra kommunens side ○ Tas til orientering. Har noe betydning for vurdering av bevaringsverdighet
------------	---	--	--

		Helsesenterveien ble etablert – delvis gjennom ekspropriasjon. ○ Kommunedelplan Finnsnes vedtatt i 2001. Friområde F9, Seljestad 1 og 2, samt Anna-stua som bevaringsverdige bygg. ○ UiT (universitetet i Tromsø) overtok eiendom. Fremmet reguleringspørsmål i oktober 2001. Kommunestyrevedtak i 2002 at privat forslag ikke kan fremmes. ○ Desember 2003 formannskapsvedtak om kommunedelplan Finnsnes skal endres i tråd med framsatt ønske fra UiT for arealbruk. Fremmes som privat reguleringsendring, og reguleringsplan 309 ble vedtatt 02.03.2006 ○ Plan 309 videreført i Sentrumsplan Finnsnes, uten bevaringsstatus for Seljestad 2 og gnr 45/83. Bevarings fjernet pga. store vann og råteskader fra 1990-tallet og brannslukking i 2012. 3. Seljestad i på 45/429 vil med høy sannsynlighet være det siste fysiske tegn på en lang og begivenhetsrik historikk for Seljestadgården. Appellerer til regulanten av Sentrumsplanens reguleringsstatus for 45/429 og Seljestad 1 (boligformål og hensynssone) samt sentrumsplan bestemmelse 12.2 videreføres i plan Nye Seljestad. 4. Adkomst, veirett, vann og avløp: ○ Adkomst og veirett fra Helsesenterveien må ivaretas i planarbeidet. Dersom adkomst endres, må den planlegges detaljert for å sikre gjennomførbarhet mht terreng, svingradius mv.	○ Tas til orientering. Har noe betydning for vurdering av bevaringsverdighet ○ Tas til orientering ○ Tas til orientering. Har betydning for planhistorikk og vurdering av ønsket utvikling for området sett fra kommunens side ○ Tas til orientering. Har noe betydning for vurdering av bevaringsverdighet 3. Tas til orientering. Omfang av bevaringssoner vurderes nærmere gjennom planarbeidet. 45/429 kan i sin helhet inngå i bevaringsområde. Grønnstruktur fra denne og ned mot Sandvikveien vurderes i forhold til tilstand på allé og gårdsvei, opp mot mulighet for gang og sykkelvei. 4. Tas til etterretning og sikres gjennom planen. ○ Sikres gjennom planarbeidet
--	--	---	--

		○ Viktig å sikre fortsatt adkomst til kjeller, som ligger i tomtegrense. ○ Kartskisse v/a fra hus vedlagt i innspill. Usikker tilstand videre fra kum på 45/3. ○ Ønsker å tilknyttes nytt avløpsanlegg i boligfeltet. Villig å betale sin andel for ny avløpsledning i feltet. Rettighet må tinglyses. ○ Eventuelle skader på 45/429 pga omlegging kommunal v/a vil kreves erstatning for ○ Gjør oppmerksom på at det befinner seg mange gamle ledninger i bakken i området, antakelig ikke kartfestet eller kartlagt hvilke som er i bruk. 5. Generell merknad, rammen for detaljregulering fastsatt i Sentrumsplan Finnsnes ○ Bestemmelse 7.1 om detaljreg. skal baseres på intensjonen bak sentrumsplanen. Forutsetter at dette ivaretas, og at utbyggingsramme for boligfelt B2 ikke økes. Nevner spesielt bestemmelse 8.3. 6. Idéskisse s7 i planinitiativ er godt forslag til løsning. Planforslag bør vise hvordan grønnkorridor/ gang-forbindelse tilknyttes fortau langs Sandvikveien.	○ Sikres gjennom planen ○ Nyttig opplysning, som må ivaretas i forbindelse med prosjektering og utførelse av kommunaltekniske anlegg ○ Tas til etterretning ○ Tas til etterretning ○ Nyttig opplysning, som må ivaretas i forbindelse med prosjektering og utførelse av kommunaltekniske anlegg 5. Tas til etterretning. ○ Bestemmelse 7.1 er forutsatt som utgangspunkt for planarbeidet. Plankonsulent går ut fra at det i innspill er ment «D2» og ikke «B2». Dvs. areal mellom Hågen og Helsesenterveien, og utbyggingsramme i Sentrumsplan kan forutsettes overholdt. 6. Tas til etterretning. Skissen vil danne utgangspunkt for det videre planarbeidet. Videre detaljering og uterom vil også synliggjøres gjennom uteromsplan som blant annet vil vise snarveier, g/s-vei mv.
14.11.18	Troms kraft nett	1. Det er lite nett i det aktuelle området som må ivaretas i forhold til utbygging. 2. Det er 2 netttasjoner nært planområdet som kan ivareta forsyning til øvre del av feltet. 3. Nedre del av feltet må sannsynligvis ha forsyning fra ny nettstasjon, som plasseres innenfor feltet. Kan være frittstående eller inne i bygget.	1. Tas til orientering 2. Tas til orientering – det settes ikke av ytterligere plass for netstasjon i øvre boligfelt. 3. Tas til etterretning – ivaretas enten i kart eller bestemmelser etter nærmere vurdering.

		4. Det ønskes trasé minst 2 m bredde for høyspenningskabler og rør.	4. Tas til etterretning – ivaretas enten i kart eller bestemmelser etter nærmere vurdering.
--	--	---	---

10 Høringsuttalelser og merknadsbehandling

Privat detaljregulering «**Nye Seljestad**» - PID 1931201803 , saks nr. 18/1512

Oversikt **merknader / rådmannens merknadsvurdering** etter høring/utlegging til offentlig ettersyn, sist rev. 9.10.2019 (LK v/ I. Andreassen)

Kunngjøring / annonsering høring (Folkebladet, kommunens hjemmeside): 28.06.2019

Brev til grunneierne, naboer i omegn og parter som sendte merknad til høring: 26.06.2019

Brev til direkte berørte regionale sektormyndigheter høring: 26.06.2019

Merknadsoversikt, samt rådmannens kommentarer/vurdering

	Dato / merknadsgiver m. adresse	J. nr.	Merknad til planforslag	Rådmannens kommentar / vurdering
1	2.8.2019			
	Kommuneoverlegen i Senjalege Aslak Hovda Lien		- Positiv til nye boliger i Sentrum, men har merknader i forhold til støy og luftkvalitet. - Bekymret for støyeksponeringen fra vei for del av området som grenser opp mot RV 76 (ÅDT 8275) og peker på at området også grenser mot Sandvikveien (ÅDT 1500). - Peker på at dette utgjør en vesentlig støykilde - Kommuneoverlegetjenesten ber om at det sikres en tilstrekkelig støyfaglig utredning som bør vise beregnede støyverdier uten tiltak, samt effekten av de ulike avdempende tiltak for å sikre at en kommer under de anbefalte støygrensene. - Kommuneoverlegetjenesten er ikke kjent med at det er gjort kartlegging av luftkvalitet i eller i nærheten av de områdene en her ønsker å bygge på. Luftforurensing kan ikke oversees	I bestemmelsene §3 Fellsebestemmelser har bestemmelser for støy i planområder. Eks: - Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side. Minimum 1 soverom skal vende mot stille side. - Støykrav for uteoppholdsarealer skal ikke overskride $L_{DEN} = 55$ dBA. Støyskjermer etableres der det er nødvendig I tillegg er det er utarbeidet egen støyanalyse. Endringer: Det er lagt inn bestemmelser om sammenhengende støyskjerm mot FV 86, støyskjermen er også tegnet inn på kart. Støyskjerming mot FV86 vil også redusere støvplagen. Retningslinje for behandling av

			som en faktor ved etablering av boligmasse nært f.eks. kilder til svevestøv. - Anbefaler at det etableres ventilasjonssystem som sikrer god luftkvalitet innendørs og tar hensyn til mulig periodevis høy forekomst av svevestøv. - Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, anbefaler å bruke luftkvalitetssoner på samme måte som for støy. - ROS-analysen er ikke vedlagt og kan derfor ikke girs innspill på	luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) er listet opp og det er gjort nærmere vurdering av konsekvenser knyttet til luftkvalitet. Kommunen konkluderer med at planen med dette oppfyller nødvendige krav i forhold til støy.
2	14.8.2019			
	Statens vegvesen Linda Normann Knutsen		- Trygg skoleveg: Det kunne med fordel vært presisert tydeligere i rekkefølgekravene at fortau langs Hågen skal være etablert før bebyggelse kan tas i bruk. - I tillegg burde det stilles krav om et helhetlig tilbud for gående og syklende langs hele Hågen-strekningen mellom Sandvikvegen og Helsesenterveien. - Det er sprikende antall boenheter (80-100) beskrevet i planbeskrivelsen. I turproduksjon med adkomst Sandvikveien er det 58 boenheter som legges til grunn. - Statens vegvesen savner en litt mer utfyllende vurdering av krysset mellom fv. 86 Storgata x Sandvikvegen. - Understreker at støyskjerming skal plasseres utenfor fylkeskommunens eiendom.	Det er gjort følgende endringer i plan: - Rekkefølgekrav for fortau skilles ut i eget punkt i bestemmelsen 7.2. Kravet omfatter fortau langs hele Hågen frem til Helsesenterveien. - Antall boenheter er kvalitetssikret og korrigert i dokumentene - Grunnlaget for turproduksjon adkomst Sandvikveiene er til BBB1 og BKS3- er vurdert og 58 boenheter er korrekt. Ankomst til BKS 1 og 2 er via Helsesenterveien. - Støyskjermens plassering er tegnet inn i kartet.
3	29.8.2019			
	Katrine Rydeng Magnar A. Bjørkeng Sylvia C. Friedrich		- Sylvi C. Friedrich bekrefter at hun ikke har vært delaktig i kommunal saksbehandling. - Peker på at område er del av Sentrumsplan: detaljregulering skal baseres på intensjonen til Sentrumsplan. Fellesbestemmelsen skal legges til grunn for planen. Her pekes det spesifikt på dokumentasjonskrav i § 7.2.1	- Bekreftelse fra Sylvi Friedrich tas til orientering - § 7.2.1 i Sentrumsplanen fastslår at det ved krav om detaljregulering skal legges frem dokumentasjon som nevnt. Dette gjelder for BBB1 som tilsvarer DB4 i Sentrumsplan. Denne dokumentasjonen er lagt frem for BBB1, og Sentrumsplanens krav er derved

			- Det pekes på at utenomhusplan og sol- og skyggediagram kun viser en variant av ønsket utforming for felt BBB1, øvrige områder er ikke vist. - De utlagte 3D illustrasjonstegningene har liten informasjonsverdi. - Utenomhusplanen er ufullstendig og mangler viktig informasjon - Plandokumentene beskriver i liten grad i hvilke punkt planforslaget avviker fra utbyggingsrammen fastsatt i Sentrumsplanen samt avvik fra Sentrumsplanens intensjon - De foreslåtte byggegrensene mot boligareal er trolig basert på den generelle « 4 meters regelen ». Her kan det nevnes at byggegrensen skal være halve bygningshøyde ved bygninger høyere enn 8m. - Alternativ må fasadene brannprosjekteres dersom de er høyere enn 8m og kun 4m fra nabogrensen. - Mangelfulle plandokument, illustrasjoner, redegjørelser, m.fl. gjør at grunneierne/naboer ikke har fått tilstrekkelig informasjon og opplysninger for å kunne uttale seg konkret til planforslaget i sin helhet og konsekvensene planforslaget vil ha for omgivelsen. - Forslag til endring av vei- og adkomstplassering - Utfordringer med adkomst til Hågen - Det pekes på at planforslaget er fortauene foreslått med en bredde 2,5m – 0,5m smalere enn i Sentrumsplanen - Fellesadkomst SKV6 er foreslått med en kjørebanebredde 4m. Ønskes det skal økes til 4,5 – 5,0 m - Det forventes at planforslaget endres slik at utnyttelsen av BKS1 og BKS 2 er lik boligtype D2 i Sentrumsplan (maks. utbygging % BYA = 45%; maks. 3 etasjer) - Renovasjonsløsninger bør sees på i tilknytning til BKS 1-3 - BBB1 mangler informasjon om terrengarronding	oppfylt. De øvrige områdene BKS 1-3 er i sentrumsplanen satt av til konsentrert småhusbebyggelse (D2) med egne bestemmelser som er reflektert i reguleringsplan. - Angående utenomhusplan er kravet at det skal dokumentere hvordan krav om universell utform og barn og unges interesser ivaretas gjennom den aktuelle detaljplanleggingen. Planen skal bl.a. vise utforming av leke- og uteoppholdsareal, friområder, trafikkområder inkl. trafikksikkerhetstiltak osv. Når det gjelder annen type dokumentasjon (støttmurer, terreng, trapper, støyskjermer, gjerder og lignende) skal dette fremlegges ved byggesøknad jf. Punkt 4.1.1 i Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg i reguleringsplan. - PBL § 29-4 slår fast at <u>hvis ikke annet er bestemt i plan</u>, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Det gir anledning til å bestemme byggegrense i reguleringsplan. Det er videre en forutsetning at byggene skal oppfylle alle krav til TEK17 som også omfatter branntekniske krav. - Foreslått endring av vei- og adkomst vil gi dårligere utnyttelse av areal. - Bredde på fortau i Sentrumsplanen varierer og fortauene i Nye Seljestad er tegnet med samme bredde som i Sentrumsplan.
--	--	--	--	--

			- Utnyttelsesgrad satt med %BYA avviker fra prinsippet om %BYA - Foreslått utnyttelse av BBB1 bryter med Sentrumsplanens intensjoner og fastsatt utbyggingsramme for boligformål - Det vil bli vanskelig å håndheve intensjonen bak siktaksen #2 - Planbestemmelsene er ikke helt entydige om de generelle arealkravene lek/uteopphold (fellesbestemmelser 4.1.1.5,6 og 7) også gjelder for BBB1 og hvordan BLK1 og BLK2 inngår i denne sammenheng. - Grunneierne anmoder kommunen om at maks. utbyggingsramme for BBB1 tilpasses maks. utbyggingsramme fastsatt for boligtype D1 i Sentrumsplanen (D1: maks. BYA=70%; aks. 3 etasjer), eller sammenlignbare felt DB1 eller DB9 der det er tillatt med boligblokk i maks. 4 etasjer.	- Fellesadkomst SKV6 beholdes med foreslått bredde. Dette er kun adkomst til boenhetene innenfor felt BKS1-2. - Sentrumsplanen ble vedtatt i 2015 og er nå under revidering. Det er forventet at bla. arealutnyttelse vil bli revidert. Sentrumsplanen åpner også opp for at man ved utbyggingsønsker utover det planen hjemler kan avklare gjennom detaljregulering. Sammenlignet med tilsvarende områder i den nylig hørte plan for bynære områder er arealutnyttelsen i felt (B3) med 8 mannsboliger satt til 60%. En økning fra 45% til 50% er derfor ikke urimelig. Området Nye Seljestad er i en særstilling med kort avstand til skole, barnehage og store arbeidsplasser (Helsesenter, kommunehus, sentrumsbutikker) dette gjør at området bør fortettes optimalt for å oppnå redusert biltrafikk. - Bestemmelsen til #2 anses for å være god nok. Dagens bestemmelse sikrer at det ikke skal bygges over dagens terrenghøyde, men gir rom for at det kan bygges gjennomgående garasje i BBB1. - Område BBB1 ligger i felt DB4 i sentrumsplan, område er avsatt til blokkbebyggelse og med reguleringsplankrav. Eksisterende områder for blokkbebyggelse i Sentrumsplanen har noe ulike bestemmelser knyttet til høyde og arealutnyttelse. Både BYA og BRA benyttes. Høyeste utnyttelse er BYA=50% og BRA=170%. Maksimal etasjehøyde er 5
--	--	--	--	--

				etasjer (inkl. kjeller). Byparken har 7 etasjer + underetasje. Det ligger ingen føringer for utnyttelse eller maks. høyde for DB4 eller tilsvarende områder i Sentrumsplanen. Sentrumsplanens intensjoner er å utvikle et urbant, kompakt og tettbygd område med bykarakter. Det legges vekt på fortetting og transformasjon i sentrum og rundt kollektivknutepunkt for å minke byspredning og begrense energibruk, klimautslipp osv.. Intensjonen om å utvikle Finnsnes sentrum til et urbant, kompakt og tettbygd sentrum med gang- og sykkelavstand til viktige funksjoner står sterk og er i samsvar med nasjonale målsetninger. - Rådmann vurderer at planen er i samsvar med Sentrumsplanen og de dokumentasjonskrav som er satt der. Merknadene tas derfor ikke til følge.
4	29.8.2019			
	Katrine Rydeng		- Ønsker at det skal bygges boliger på Seljestadeiendommen pga. boforhold, trivsel og estetikk. - Utbygger har tidligere uttalt at det skal bygges lave rekkehus, ikke blokker. - Området vil forringes - Stiller spørsmål med om rester av utskytingspost/maskingeværrede er verneverdig? - Peker på føringer i testamente fra fru Seljestad som ikke er hensyntatt - Mener deler av området bør bevares som friluftsområde.	- Reguleringsplan er uttrykk for utbyggers ønske, at det tidligere er uttrykt andre planer er ikke relevant. - Det er ikke registrert kulturminner knyttet til utskytingsposter/maskingeværstillinger. Kulturminneetaten har i sin uttalelse gitt uttrykk for tilfredshet med planen. - Testamentariske ønsker er ikke juridisk førende i denne sammenheng. - Planen er i samsvar med Sentrumsplan foreslått brukt til boligområder. Dette er også i samsvar med nasjonale føringer. Merknaden tas derfor ikke til følge.

5	17.9.2019			
	Troms Fylkeskommune		- Positiv til lokalisering nært barnehage, skole og sentrumsfunksjoner og fortetting langs kollektivtrase. - Klima: Liste opp «lov om klimamål» og si noe om hvordan planen støtter opp under den. - Viktig at areal avsatt til bruk av barn og unge har tilfredsstillende kvalitet. Ber om at det gjøres en vurdering og eventuell spesifisering i bestemmelsene for bedre sikring av lekeplassene. Eventuelt at det vurderes å avsette annet og bedre egnet areal til formålet. - Ingen merknader til kulturminnevern eller andre forhold.	- Forhold knyttet til klimaloven rettes opp og synliggjøres. - Angående lekeplasser er det lagt inn spesifiseringer i bestemmelsene som sikrer bedre skjerming av lekeareal med sammenhengende støyskjerm mot FV 86.
6	24.9.2019			
	Fylkesmannen i Troms og Finnmark		- Innsigelsen i planforslaget begrunnes i manglende risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) og konsekvensutredning. - Innsigelsen begrunnes videre med at planforslaget er i vesentlig konflikt med rikspolitiske retningslinjer for støy, samt barn og unge. - Fylkesmannen i Troms fremmer for øvrig merknader til medvirkning, samfunnssikkerhet/radon, universell utforming, grønnstruktur, naturmangfoldloven og forurensning.	- Risiko og sårbarhetsanalyse og NML-vurdering som var vedlegg til planen var ved en feil ikke lagt ut til høring. Disse var listet under vedlegg og nevnt flere ganger i planbeskrivelsen. Dokumentene er ettersendt. - Vurdering i forhold til om det burde utføres KU er gjengitt i kap 2.5. Vurderingen korresponderer med saksfremlegg og vedtak gjort av UMF knyttet til planinitiativet sak 63/18. Vurderingen er ikke basert på at området er utredet tidligere, men at reguleringsplan er i henhold til sentrumsplan. De avvik som fremgår er ikke av en slik karakter at UMF vurderte at KU burde gjennomføres. Områdene i reguleringsplan er satt av som boligområder i Sentrumsplanen (D2- konsentrert småhusbebyggelse med bestemmelser og DB4- blokkbebyggelse med reguleringsplankrav, jf. Punkt 5 i

				bestemmelsene). D-område i Sentrumsplanen er konsekvensutredet (omfatter også DB4 – se ref. til nedbrent hus). Kommunen erkjenner likevel at planens konsekvenser kan redegjøres bedre for. Planbeskrivelsens kapitel 8 «Virkninger/konsekvenser av planforslaget» er revidert og utvidet med underkapitler knyttet til støy, luftkvalitet, barn og unge og samfunnssikkerhet, universell utforming, naturmangfold. Avbøtende tiltak tydeliggjøres også i kapitelet. - Støy: Det er utført egne støyberegninger til plan, disse er beskrevet i kap 6.4.6, i tillegg til figur og tabell. Beskrivelsen i kapitelet er utvidet for bedre å få frem funn gjort i beregningen. Fellesbestemmelsene for hele planområdet § 3 punkt 2) setter konkrete støykrav til både anleggsfase og driftsfase. - Luftforurensning er omtalt og utredet tydeligere og knyttes opp til bestemmelser. - Barn og unge: Det er allerede sikret muligheter for utendørs lek med BKL1 og 2 som er lekeareal knyttet til BBB1 på til sammen 1500 m². Arealene er knyttet sammen med grøntareal og tilgjengelig fra blokken uten å passere vei. Arealene sikres både møt støy, støv og fysisk ved at det settes krav om sammenhengende støyskjerm mot FV 86 for BBB1 og BLK1-2. - Fellesbestemmelsen §3 punkt 2) e setter krav om at <i>støy på uteoppholdsareal ikke skal overskride $L_{DEN} = 55$ dBA. Støyskjermer</i>
--	--	--	--	--

				<i>etableres der det er nødvendig.</i> Dette er i samsvar med Sentrumsplan. Når det gjelder BKS1-3 er kravet om lekeplass v/inngang skal dekkes innenfor egen tomt videreført i § 4.1.1 med min 100 m ² . Her er det synliggjort med å avsette to felles arealer BKL 3 og 4. I tillegg skal det være utearealer knyttet til hver bolig.
7	11.7.19			
	Lenvik kommune v/Trafikketaten		Det er satt av 94 m² areal til offentlig parkering. Dette arealet ligger ved Helsesenterveien. I planen fremkommer det at det ønskes etablert 80 boenheter fordelt på to delområder og med blokkbebyggelse på sørsiden av Sandvikveien. Byggeforskriftene krever 1,25 p-plass pr leilighet, selv om husstander ofte har to kjøretøy. Flere og flere har i tillegg bobil. Lenvik kommune eier gbnr 45/239 og 45/12 som ligger mellom Hågen og Sandvikveien, like ovenfor planlagt blokkbebyggelse. Her bør kommunen etablere parkeringsplasser og/eller p-hus. Familier som har behov for to eller flere kjøretøy, vil da ha mulighet til å leie offentlig p-plass i rimelig nærhet til blokkene. Mer bebyggelse gjør at det blir mer trafikk og ved evt. utbygging, bør fortau etableres langs Hågen hvor det ferdes mange skolebarn.	Eiendommen til Lenvik kommune gbnr 45/239 og 45/12 som ligger mellom Hågen og Sandvikveien er satt av til boliger. Parkeringsplasser for beboerne i området må derfor løses innenfor egne tomt. Det er avsatt arealer til fortau og gang/sykkelveg i planen.
8	8.10.19			-
	Senja Avfall		Ved en gjennomgang av planbeskrivelsen for ovennevnte ser vi at det i pkt.6.17: Plan for avfallshenting/ søppelsug, ikke er ikke utarbeidet egen plan for renovasjon. Som ansvarlig selskap for innhenting av avfall i kommunen, ser Senja Avfall IKS det som nødvendig at vi rådføres for valg av løsning, samt adkomst for våre biler.	Dette må løses ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor de ulike byggeområdene. Det forutsettes at dette gjøres i samarbeid med Senja Avfall.

11 Avsluttende kommentar

Planen tilrettelegger for et attraktivt område sentralt på Finnsnes, og det forventes oppstart av flere prosjekter innenfor området raskt etter at planen er vedtatt.

Det har ikke vært noen direkte interessekonflikter i planarbeidet, men det har gått med en del tid til å vurdere gode løsninger for å sikre bevaring av kulturmiljø og siktakse tvers gjennom planområdet, samtidig som en formålstjenlig og økonomisk forsvarlig utbygging må ivaretas.

Vedlegg

1. ROS-analyse av 19.11.2018
2. NML-vurdering av 19.11.2018
3. Støy-utredning av 31.1.2020
4. Vedtak om oppstart planarbeid av 31.05.2018
5. Referat fra oppstartmøte 19.06.2018 (udatert)
6. Annonse varsel om planstart, Folkebladet 26.06.2018
7. Brev varsel om planstart, 21.06.2018
8. Adresseliste varslede parter

Innspill til varsel planstart fra følgende:

- ✓ Sametinget
- ✓ NVE region nord
- ✓ Fylkesmannen i Troms
- ✓ Statens vegvesen
- ✓ Troms fylkeskommune
- ✓ Sylvia Friedrich
- ✓ Troms kraft Nett

Illustrasjoner:

- ✓ Utomhusplaner A10-2 og A10-3
- ✓ Sol og skyggediagrammer A10-4 og A10-5
- ✓ 3D-illustrasjoner A10-6
- ✓ Terrengsnitt A10-10

Kilder

Veg

Håndbok N100 Veg og gateutforming

Håndbok V129 Universell utforming av veg og gater

Håndbok V713 Trafikkberegninger

Universell utforming

T-5/99 Tilgjengelighet for alle

<http://www.universell-utforming.miljo.no/>

Planlegging, kart og databaser

www.planlegging.no

www.ngu.no

<http://gardskart.skogoglandskap.no/>

<http://kart.dsb.no/>

<http://tromsatlas.no/>

<http://www.skrednett.no/>

<http://geo.ngu.no/kart/losmasse/>

<http://www.kulturminnesok.no/>

<http://kilden.skogoglandskap.no/>

<https://a3.kystverket.no/kystinfo>

<https://www.vegvesen.no/vegkart>

Lov og forskrift

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2009-06-19-100>

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1978-06-09-50>

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854>

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-06-26-861>

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-08-1950>

Plan og bygningsloven

Naturmangfoldloven

Kulturminneloven

Forskrift om konsekvensutredning

Kart- og planforskriften

Forskrift behandling priv. planforslag



ROS- mal – regulering

Sjekkliste/ROS-mal er utarbeidet av Lenvik kommune i samarbeid med Fylkesmannen i Troms. Sjekklisten gir en standardisert og forenklet framgangsmåte som skal brukes ved utarbeidelse av detaljerte reguleringsplaner.

Når sjekklisten er gjennomgått må dette dokumenteres i saksframstillingen som en bekreftelse på at risikoen i det aktuelle området er vurdert. Der en finner at det trolig eksister risiko må kommunen påse at det innhentes tilstrekkelige fagkyndige vurderinger før planen vedtas at det settes vilkår for vedkommende plan eller utbyggingsprosjekt.

Sjekklisten er ikke fullstendig utfylt før den er datert og signert av den som går igjennom sjekklista.

Detaljert Risiko- og sårbarhetsanalyse

Plannavn	NYE SELJESTAD
Plan ID	1931201803
Arkiv saks nr.:	18/1512
Utført av:	Monica Schultz
Dato / sist rev.:	19.11.2018
Underskrift:	

1. BAKGRUNN for aktuelt planarbeid og NØKKELOPPLYSNINGER

Rolle	Organisasjon og saksbehandler	Kontaktinformasjon
Forslagsstillers stedfortreder	Consept Eiendom AS Johnny Bårdsen	Postboks 513, 9305 Finnsnes johnny@conseptinv.no mobil 91673002
Plankonsulent	Aktør prosjektering AS Monica Schultz	Postboks 223, 9305 Finnsnes monica@asb.no – mobil 92067288
Planmyndighet	Lenvik kommune Geir Fredriksen	Postboks 602, 9306 Finnsnes geir.fredriksen@lenvik.kommune.no

2. FORMÅL med planarbeidet

Det ønskes å utarbeide privat forslag til detaljregulering med utgangspunkt i gjeldende områdeplan 341 – Sentrumsplan Finnsnes.

Planinitiativet omfatter et areal på ca 20 daa totalt. Foreløpige vurderinger er at det ønskes etablert omkring 80 boenheter fordelt på to delområder. Bebyggelsen blir variert, med småhusbebyggelse i delområde 1 og blokkbebyggelse i delområde 3 (se planskisse i dette dokument).



3. METODE

Analysen er gjennomført med bakgrunn i Lenvik Kommunes egen sjekkliste, utvidet og revidert basert på rundskriv fra DSB ("Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser (1994) og Systematisk samfunnssikkerhets- og beredskapsarbeid i kommunene (2001)")

Analysen er basert på foreliggende forslag til reguleringsplan og tilhørende illustrasjoner. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter. Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, utforming mm, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene.

Forhold som er med i sjekklista, men ikke er til stede i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen "Relevans" og kun unntaksvis kommentert.

Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

1. **Lite sannsynlig:** hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse
2. **Mindre sannsynlig:** kan skje (ikke usannsynlig)
3. **Sannsynlig:** kan skje av og til; periodisk hendelse.
4. **Svært sannsynlig:** kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede.

Vurdering av konsekvenser av uønskete hendelser er delt i:

1. **Ubetydelig:** Ingen person- eller miljøskader; systembrudd er uvesentlig.
2. **Mindre alvorlig:** Få / små person- eller miljøskader; systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke finnes.
3. **Alvorlig:** Alvorlig (behandlingskrevende) person- eller miljøskader; system settes ut av drift over lengre tid.
4. **Svært alvorlig:** Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd; langvarige miljøskader; system settes varig ut av drift.

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell 1.

Tabell 1 - Samlet risikovurdering

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i fht nytte
Hendelser i grønne felt: Vurderes som akseptabel risiko

Tiltak som reduseres sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.



4. UØNSKETE HENDELSER, KONSEKVENSER OG TILTAK

Tabell 2 Bruttoliste mulige uønskete hendelser

HENDELSE/SITUASJON	RELEVANS	SANNS.	KONS.	RISIKO	KOMMENTAR/TILTAK
A. Natur- og miljøforhold					
Ras/Skred/Flom/Grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:					
1. Masseras/- skred	Ja	1	1	1	Gjelder små terrengskrenter i veiskjæringer
2. Snø-/isras	Ja	1	1	1	Gjelder små terrengskrenter i veiskjæringer
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
6. Radongass	Ja	2	2	4	Eventuell avgassing fra grunnen stoppes i ordinære bygningsmessige løsninger
Vær, vindeksponering					
7. Vindutsatt	Ja	2	2	4	Ikke spesielt utsatt område, men ofte østlig vinddrag
8. Nedbørutsatt	Ja	2	2	4	Ikke spesielt utsatt område
Natur - kulturområder					
9. Sårbar flora	Nei				
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner (afk)	Nei				
14. Kulturminne/-miljø	Ja	4	2	8	Gamle Seljestad-huset. Ivaretas i plan ved hensynssone.
B. Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:					
15. Vei, bru, knutepunkt	Ja	2	2	4	Sannsynlig økt trafikk i kryss Sandvikveien/ Storgata.



HENDELSE/SITUASJON	RELEVANS	SANNS.	KONS.	RISIKO	KOMMENTAR/TILTAK
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
19. Kraftforsyning	Ja	4	1	4	Planen medfører behov for økt kapasitet, ny transformator til delområde for blokkbebyggelse
20. Vannforsyning	Ja	4	1	4	Planen medfører behov for omlegging av eksisterende vannledning, og noen nye tilkoblingspunkter
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Område for idrett/lek	Nei				
24. Park-, rekreasjonsområde	Nei				
25. Vannområde for friluftsliv	Nei				
Forurensningskilder. Berøres planområdet av:					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy fra industri	Nei				
29. Støv og støy fra trafikk	Ja	4	2	8	Stor trafikk på innfartsvei til Finnsnes. Rød og gul støysone berører deler av utbyggingsområder
30. Støy fra andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje	Ja	4	1	4	Det må avsettes hensynssoner for høyspenttraséer
34. Risikofylt industri	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofe	Nei				



Medfører planen/tiltaket:					
HENDELSE/SITUASJON	RELEVANS	SANNS.	KONS.	RISIKO	KOMMENTAR/TILTAK
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Ja	4	1	4	Formålsområde for boligblokk ligger i gul og rød støysone
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri mm	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Værføre begrensninger tilgjengeligheten til planområdet	Nei				
Trafikksikkerhet					
44. Ulykke i av-/påkjørslar	Ja	2	2	4	Tiltak er å sikre gode siktforhold
45 Ulykke med gående/syklende	Ja	1	3	3	Tiltak er å etablere fortau der det ikke allerede finnes
46. Ulykke ved anleggsarbeid	Ja	2	3	6	Tiltak er godt SHA-arbeid ved gjennomføring. God planlegging av kritiske aktiviteter mv.
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
Andre forhold					
48. Sabotasje og terror	Nei				
- er tiltaket i seg selv et mål?	Nei				
- er det potensielle mål i nærheten?	Nei				
49. Regulerte vannmagasiner med spesiell risiko	Nei				
50. Naturlige terrengformer som utgjør <i>spesiell</i> fare	Ja	1	2	2	Gjelder skrent langs innfartsveien fv 86. Må sikres med gjerde på toppen.
51. Gruver, åpne sjakter etc	Nei				
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				



Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak, jfr tabell 1. Nærmere angitte hendelser kommenteres her nærmere.

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet				
4. Svært sannsynlig	19,20,33,38	14,29		
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig		6,7,8,15,44	46	
1. Lite sannsynlig	1,2	50	45	

Tabell 3 Oppsummering

5. ROS analyse - Sammendrag / konklusjon (prosa)

Det er få kritiske risikopunkter som berører planområdet, eller forårsakes av planen. Her omtales de punktene som ligger i gule og røde felt.

Det er høy sannsynlighet for at følgende forhold berøres, men ubetydelige konsekvenser:

- 19 Kraftforsyning
- 20 Vannforsyning
- 33 Høyspentlinje
- 38 Støy og støv fra trafikk forårsaket av planen

Det er høy sannsynlighet for at følgende forhold berøres, og mindre alvorlige konsekvenser:

- 14 Kulturminne/-miljø
- 29 Støy og støv fra trafikk

Det er mindre sannsynlig at følgende forhold berøres, men kan ha alvorlige konsekvenser:

- 46 Ulykke ved anleggsarbeid

6. Oversikt - Avbøtende tiltak / bestemmelser

Her omtales de punktene som ligger i gule og røde felt.

Punkt	Tema	Tiltak
19	Kraftforsyning	Plassering av, eller bestemmelse om ny transformator i blokkbebyggelse.
20	Vannforsyning	Omlegging av traséer etter utbyggingsavtale mellom utbygger og Lenvik kommune som anleggseier.
33	Høyspentlinje	Hensynssoner for høyspenttraséer angis på plankart.
38	Støy og støv fra trafikk forårsaket av planen	Beregning av trafikk tall forårsaket av ny bebyggelse i byggeområde for blokk. Eventuelt ta med økning utover prognose i sentrumsplanens tilhørende trafikkmengde 2032
14	Kulturminne/-miljø	Hensynssone for gamle Seljestad-hus angis på kart.
29	Støy og støv fra trafikk	Beregning av støynivå for uteområder og ny bebyggelse. Etablering av støyskjerm langs fylkesveg 86. Sannsynlig bygging av innglassede balkonger for blokk.
46	Ulykke ved anleggsarbeid	Høye krav til SHA-arbeid i prosjektering og utførelsesfase. For eksempel varslingsplaner, riggplaner, skiltplaner, inngjerding m.v.



Data- informasjonskilder for de ulike temaene

I det følgende er det angitt hvilke datakilder som bør brukes ved oppfølgende undersøkelser, behandling av område- og detaljregulering og ved dispensasjons-, delings og byggesaksbehandling.

Dersom datakildene oppdateres/endres skal alltid den nyeste kilden brukes som er mest oppdatert ved behandlingstidspunktet av de ulike plan- og byggesaker.

Når det er referert til at kommunen har det på sine kartbaser (GIS Line, osv) kan disse fås ved å ta kontakt med kommunen.

Skred/ras (Snø, jord, leir, fjell og stein og steinsprang)

- Aktsomhetskart snøskred - NVE skredatlas
- Aktsomhetskart steinsprang – NVE skredatlas
- NGU løsmassekart
- NVE nettsider – retningslinjer flom- og skredfare i arealplaner (2/2011)
- lokalkunnskap

Flom/flomskred (Fylkesmannen i Troms / NVE)

- NVE nettsider – retningslinjer flom- og skredfare i arealplaner (2/2011)
- Ikke kartlagt flomfare av NVE i Lenvik.
- lokal kunnskap

Flodbølge som følge av fjellskred i vann/sjø (Fylkesmannen i Troms / NVE)

- Kart over skred på Skrednett (<http://www.ngu.no/kart/skrednett/>)

Ustabile grunnforhold (Kvikkleire, marine avsetninger) (Fylkesmannen i Troms / NVE)

- NGU løsmassekart, NVE skredatlas
- Rapporter og målinger om kvikkleire

Ekstremnedbør/stormflo

- Fylkesmannen i Troms: Troms klimaprofil
- GIS basiskart / høydekoder

Ekstremvær (sterk vind, storm og økt nedbør)

- Kartlegge områder som erfaringsmessig er utsatt for sterk vind (Utsatte områder)
- Lokalkunnskap
- Fylkesmannen i Troms: Troms klimaprofil

Havnivåstigning/vanninntrenging

- Høydekvoter i GISLine innsyn
- Analyse på utsatte bygg etter dette er på plass er mulig

Radon

- lokalkunnskap
- mangelfull kartlegging i LK

Avfallsområder/deponier/forurensset grunn/Sedimenter i sjø (Fylkesmannen i Troms)

- Kartlegging av deponier
- Avfallsområder, deponier og forurensset grunn i GISLine innsyn
- SFTs hjemmeside (<http://www.klif.no/grunn/>)

Støy

- Støykartlegging som er utført i forbindelse med plan 341 Sentrumsplan Finnsnes er lagt til grunn.



Høyspentlinjer og mobilmaster

- Høyspentledninger (Troms kraft Nett as)

Nye utbyggingsområder vurderes i forhold til krav til utrykningstid (brann og ambulanse)

- I forhold til DSB veileder Samfunnssikkerhet i arealplanlegging skal innsatstid for uttrykningskjøretøy ikke overstige 10 minutter i konsentrert bebyggelse, 20 minutter i tettsteder. Innsats utenfor tettstedene bør ikke overstige 30 minutter.
- Egen ROS-analyse utarbeidet av Lenvik brannvesen i 2012.

Slokkevannforsyning (mengde og trykk)

- Slukkevannskapasitet avklares med brannvesenet og LK v/ Teknisk sektor

Brann/eksplosjonsfare og brannobjekter

- Virksomheter med fare for brann og eksplosjon avklares med DSB1. Kartdata med oversikt over dette fra DSB – Restriksjon på bruk og tilgjengelighet.
- Kan gjøres tilgjengelig internt i kommuneorganisasjonen

Kjemikalieutslipp

- Virksomheter med fare for kjemikalieutslipp avklares med DSB.
- Avsette buffer rundt disse fareområdene

Transport av farlig gods gjennom området

- Trafikksikkerhet: Nasjonal vegdatabank - Vegvesenet
- Konsekvenser for Biologisk mangfold, drikkevann, grunnvann, Elver og bekker kan føre det til vann eller kyst.

Helse og omsorgsinstitusjoner og omsorgsboliger, Sykehus, sykehjem eldreboliger, skoler og barnehager?

- Sykehjem, eldreboliger, skoler eller barnehager innenfor arealplanområde

Finnes det el. forsyning, kraftverk, høyspentledninger, trafoer, dammer innenfor området

- El. forsyning, kraftverk, høyspentledninger, trafoer og dammer innenfor området (GISLine innsyn, info. fra Troms Kraft Nett AS))

Finnes det vannverk, drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann innenfor området

- Vannverk, drikkevannskilder, nedbørsfelt eller grunnvann innenfor området på arealplankartet, temakart og GISLine innsyn
- Grunnvann: Nasjonal grunnvannsdatabase - NGU
- Faregradskart – NVE, NGI, NGU (<http://arcus.nve.no/website/nve/viewer.htm>)

Avløpsnett, pumpestasjoner og renseanlegg

- Avløpsnett, pumpestasjoner og/eller renseanlegg (GISLine innsyn)

Finnes det trafikk-knutepunkt , jernbanestasjon, bussterminal, havn innenfor område

- Bussterminal eller havn innenfor området (GISLine innsyn)
-

Forslag til reguleringsplan

Nye Seljestad

Plan-ID: **1931201803**
 Forslagsstiller: **Consept Eiendom AS**
 dat.: **19.11.2018**
 sist rev.:
 Vurdering NML: **Plankonsulent Aktør Prosjektering AS, ved Monica Schultz**

Plankonsulenten har undersøkt tiltaksområdet ift. Naturmangfoldloven og andre relevante statlige interesseområder. Undersøkelsen er basert på registreringer på www.miljostatus.no, og Naturbasen; Direktoratet for naturforvaltningen og NVE-skredatlas.

Arealplanlegging kan påvirke området som direkte grenser mot planområdet, selv om arealet ikke inngår i det aktuelle planforslaget. For å kartlegge mulig skadevirkning som planen kan ha på naboeiendommene ble i det følgende også tilgrensende arealet vurdert opp mot NML's kriterier.

Registreringer www.miljostatus.no, naturbase (Direktoratet for naturforvaltning)

Vurdering opp mot Naturmangfoldloven

sist rev.:	Forekomst / registrering		Forekomst / registrering		Andre registreringer / merknader
	Planområde		tilgrensende område		
	JA	NEI	JA	NEI	

Dyr og planter

Svartelistearter		X		X	
Prioriterte arter					
Svarthalesporve		X		X	
Rød skogfrue		X		X	
Elvesandjeger		X		X	

Rødlistearter

Nær truet		X		X	
Sårbar		X		X	
Sterk truet		X		X	
Kritisk truet		X		X	
Regional utdødt		X		X	

Sjøfugler

dvergås		X		X	
krykkje		X		X	
lomvi		X		X	
lunde		X		X	
polarlomvi		X		X	
toppskarv		X		X	
ærfugl		X		X	

Hav og kyst

Verneplan vassdrag		X		X	
Korallområder		X		X	
Marin verneplan		X		X	

Nasjonal laksefjord		X		X	
Særlig verdifulle havområder (biologi)		X		X	
Tareskog		X		X	

Marine naturtyper

Bløtbunnsområder i strandsonen		X		X	
Israndsavsetninger		X		X	
Litoralbassenger		X		X	
Naturlig oksygenfattig bunnvann		X		X	
Skjellsandforekomster		X		X	
Ålegrasenger		X		X	

Naturområder / arealbruk

Statlig sikra friluftsområder		X		X	
Natur uten inngrep		X		X	
Skog - viktige områder		X		X	
Utvalgte naturtyper					
Slåttemark		X		X	
Slåttemyr		X		X	
Kalksjø		X		X	

Vernede områder		X		X	
Verneforslag		X		X	
Viktige naturtyper		X		X	
Våtmarker		X		X	

Vurdering mot Naturmangfoldsloven §§ 8-12:

Offentlig beslutning som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypens utbredelse og økologisk tilstand, samt effekten av påvirkninger.

Søk i artsdatabasen viser ingen funn. Det er heller ingen kjente sårbare arter innenfor planområdet eller i nær omgivelsen. 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.

NML § 8 (kunnskapsgrunnlaget)

Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. I flg. opplysninger som Direktoratet for Naturforvaltning har i datasystemet «miljøstatus» og «Naturbase» er det ikke kartlagt/registrert noen verneinteresse for omsøkte sted.

Med utgangspunkt i foranstående vurderes kunnskapen å være rimelig god, også basert på lokal kjennskap til stedet og kartlegging av biologisk mangfold, Lenvik kommune (2007). Kunnskapskravet anses å stå i rimelig forhold til tiltakets størrelse og omfang.

NML § 9 (føre-var-prinsippet)

Mulig forstyrning av naturmiljøet vurderes for å være lite, da mht. planområdet. Det er ikke funnet spesielle miljøverdier eller rødlistearter for omsøkte sted jf. kartlegging av biologisk mangfold, Lenvik kommune (2007). Ut fra beliggenhet av det aktuelle planområdet, vurderer plankonsulentene det slik at behovet for å ta i bruk føre-var-prinsippet som liten.

NML § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning).

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Slik som naturgrunnlaget er på stedet anses gjennomføring av aktuell plan ikke å påvirke et spesielt/særegent økosystem.

NML § 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver).

Tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens omfang.

Denne bestemmelse anses ikke å få betydning i dette tilfellet da det ikke er registrert spesielle naturmiljøverdier, - rødlistearter eller - naturtyper for området. Naturmangfoldet vurderes således ikke å være spesiell for stedet i forhold til mange andre lignende steder i kommunen.

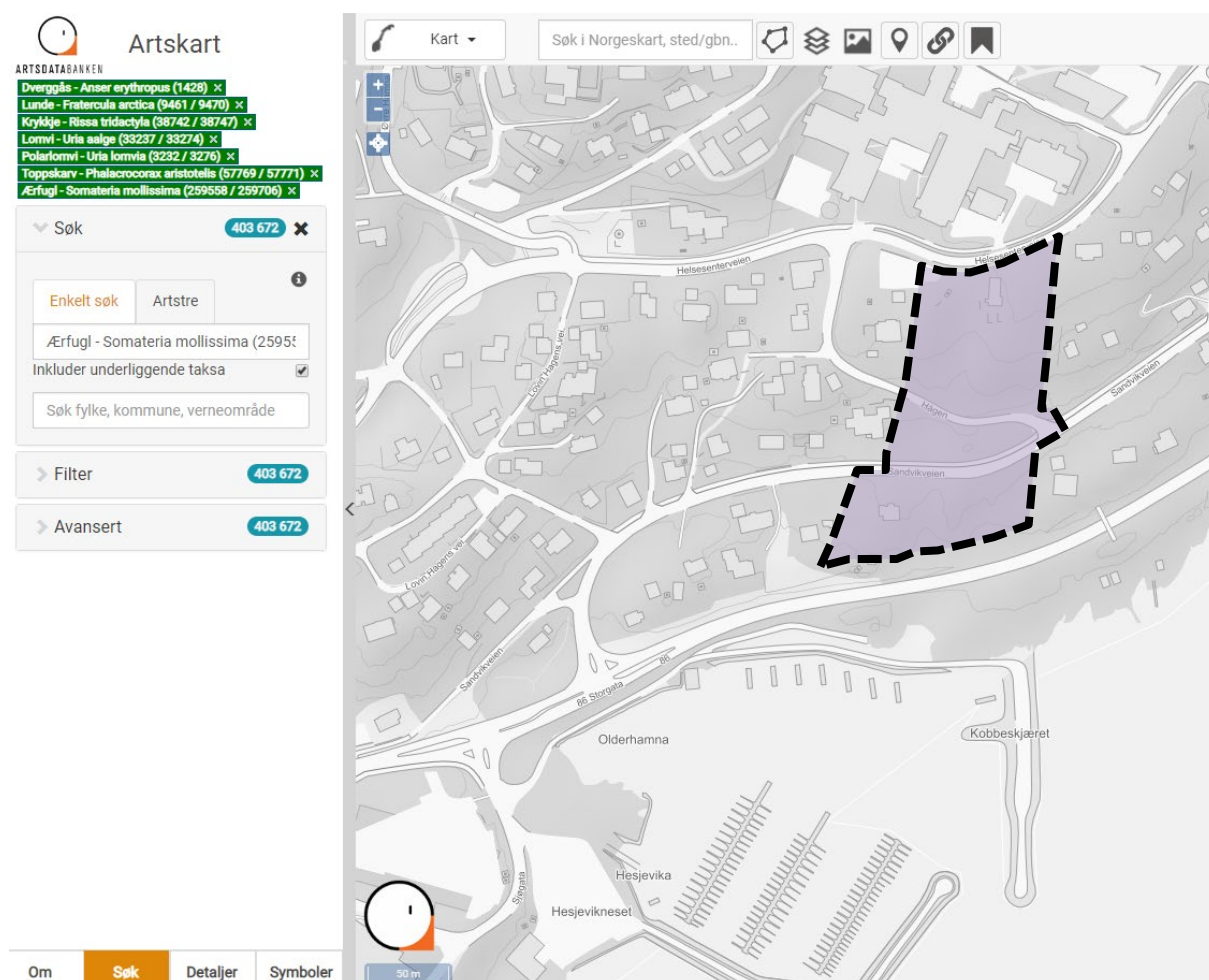
NML § 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder).

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Slik som kvalitetsnormene for naturmangfoldet synes å være på stedet vil disse kunne vike til fordel for andre samfunnsinteresser. Basert på foranstående vil utbygging av planområdet som omsøkt kunne la seg gjennomføre uten å få samfunnsmessige negative konsekvenser totalt sett da utbyggingen i tråd med planforslaget ikke vil virke forstyrrende i den store sammenheng, jf. lovbestemmelsen.

KONKLUSJON

Gjennomføring av detaljreguleringsplanen berører ingen spesielle og sårbare naturverdier. Naturmangfoldet vil ikke lide overlast som følge av detaljregulering for Nye Seljestad.



Kartutsnitt fra artsdatabanken den 19.11.2018

Consept Eiendom AS

► **Seljestad**

Støyvurdering vegtrafikkstøy

Oppdragsnr.: **5200384** Dokumentnr.: **AKU01** Versjon: **01** Dato: **2020-01-31**



Oppdragsgiver: Consept Eiendom AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Johnny Viggo Bårdsen
Rådgiver: Norconsult AS, Kjørboveien 22, NO-1337 Sandvika
Oppdragsleder: Stine Alm Lerstad
Fagansvarlig: Anne-Margrethe Faureng
Andre nøkkelpersoner: Live Østvik

01	2020-01-31	Støyvurdering vegtrafikkstøy	LivOes/SAILe	AMF	SAILe
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Sammen drag

Norconsult AS har gjort en vurdering av vegtrafikkstøy i forbindelse med detaljregulering av et tomteareal på Seljestad i Senja kommune. Planlagt utbygging inkluderer to boligblokker.

Følgende konklusjoner foreligger:

- Utendørs oppholdsareal på terreng, inkludert de to lekeplassene, oppnår støynivå $L_{den} \leq 55$ dB med langsgående skjerm mot sør.
- Alle leiligheter oppnår stille side mot innglasset balkong og utenfor minst ett soverom med skjermingstiltak som beskrevet i rapporten.
- Innendørs støynivå vil tilfredsstilles med lydkrav til fasade beskrevet i denne rapporten.
- Merk at for soverom med vindu ut mot svalgang, må det settes lydkrav til ytterveggkonstruksjonen og vinduene ut mot svalgangene for å ivareta forskriftskrav om lydisolering mot svalgang. Dette må utføres i detaljprosjektering.

► Innhold

1	Bakgrunn	5
2	Grenseverdier	6
2.1	Utendørs støy, T-1442/2016	6
2.2	NS 8175:2012	7
2.3	Kommunebestemmelser	7
3	Beregninger	8
3.1	Beregningsforutsetninger og metode	8
3.2	Trafikkgrunnlag veg	8
4	Beregningsresultater	10
4.1	Utendørs oppholdsarealer	10
4.1.1	<i>Lekeplasser og felles uteoppholdsareal på terreng</i>	10
4.1.2	<i>Balkonger mot sør</i>	11
4.1.3	<i>Takterrasser</i>	11
4.2	Høyeste fasadenivå per etasje	12
4.3	Stille side	12
4.4	Om skjermingstiltak	12
4.5	Innendørs støynivå	13
5	Oppsummering og videre arbeid	15

1 Bakgrunn

Det planlegges utbygging av boliger på Seljestad, Finnsnes, i Senja kommune. Planområdet ligger mellom Sandvikveien i nord og fv. 86 i sør, markert i Figur 1.



Figur 1 Planområde for utbyggelsen. Screenshot, norgeskart.no (2020-01-17).

Planlagt bebyggelse omfatter to bygninger med 5 boligetasjer hver og med gjennomgående parkeringskjeller. Det er vurdert støy fra vegtrafikk til bebyggelse og hvorvidt gjeldende grenseverdier ivaretas med foreliggende plan. Ved overskridelse av aktuelle grenseverdier er det gitt innspill til støyreducerende tiltak.

Hver av boenhetene har privat uteoppholdsareal på innglasset balkong mot sør. Enkelte boenheter har også tilgang til privat takterrasse. I tillegg er det felles uteoppholdsarealer samt to lekeplasser på terreng.

Rapporten oppsummerer aktuelle grenseverdier, beregningsgrunnlag og -resultater samt forslag til mulige støyreducerende tiltak som vil ivareta krav til støyforhold på uteplass, stille side og innendørs lydnivå fra vegtrafikk.

2 Grenseverdier

T-1442/2016 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» med veileder M-128, NS 8175:2012 «Lydforhold i bygninger Lydklasser for ulike bygningstyper» sammen med kommunale bestemmelser legges til grunn for støyvurderingen.

2.1 Utendørs støy, T-1442/2016

Klima- og miljødepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442/2016 legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven (PBL) i kommunene og berørte statlige etater.

I retningslinjen er utendørs lydnivå inndelt i to soner:

- Rød sone: Angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål. Etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.
- Gul sone: Vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Grenseverdiene for soneinndeling i T-1442 varierer med type støykilde. Retningslinjens kriterier for soneinndeling for veg er gjengitt i Tabell 1.

Tabell 1 Kriterier for soneinndeling i henhold til T-1442/2016.

Støykilde	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23–07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23–07
Veg	L _{den} 55 dB	L _{5AF} 70 dB	L _{den} 65 dB	L _{5AF} 85 dB

L_{den} er det ekvivalente støynivået for dag–kveld–natt (day–evening–night) med 5 dB og 10 dB ekstra tillegg på henholdsvis kveld og natt. L_{5AF} er det statistiske maksimale støynivået som overskrides av 5 % av hendelsene. Kravet til maksimalnivåer gjelder der det i gjennomsnitt er mer enn ti hendelser per natt som overskrider grenseverdien. Grenseverdiene for døgnveid nivå gjelder støynivå midlet over år, som angitt i definisjonen av L_{den}. Grenseverdiene gjelder i beregningshøyden som er aktuell for den enkelte etasje.

Støygrensene gjelder på uteoppholdsareal og utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål. Med rom med støyfølsomt bruksformål menes for eksempel soverom og oppholdsrom i boliger. Støygrensene gjelder også felles uteoppholdsareal.

T-1442/2016 med veileder M-128 tilrår følgende minimumskrav dersom planlagt bebyggelse ligger innenfor støysonene: Alle boliger bør ha tilgang til stille side der vindu for oppholdsrom vender mot stille side. Størst mulig andel av oppholdsrom bør vende mot stille side, hvorav minst ett soverom. Alle boenheter får tilgang til et utendørs oppholdsareal med støynivå under nedre grenseverdi for gul støyzone.

2.2 NS 8175:2012

Grenseverdi for støy fra utendørs lydkilder på uteoppholdsareal og innendørs støynivå fra utendørs lydkilder er angitt i NS 8175:2012. Se Tabell 2. Grenseverdiene er delt inn i lydklasse A-D. Lydklasse A angir de strengeste kravene og lydklasse D de minst strenge. Når minimum lydklasse C er oppfylt anses funksjonskravene til lydforhold gitt i TEK17 også for å være ivarettatt.

Tabell 2 Utsnitt fra tabell 4 og 5 i NS 8175:2012. Lydklasse C for boliger. Innendørs lydnivå fra utendørs kilder og utendørs lydnivå fra utendørs lydkilder.

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse C
I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,A,24\text{ h}}$ (dB)	30
I soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,AF,max}$ (dB) natt, kl. 23–07	45
Lydnivå på uteareal og utenfor vinduer fra andre utendørs lydkilder	L_{den} , $L_{p,AF,max,95}$, $L_{p,As,max,95}$, $L_{p,A,max}$, L_n (dB) for støysone	Nedre grenseverdi for gul sone*
Mellom en boenhet og kommunikasjonsvei, som svalgang/utvendig trapp der det er rom med vindu direkte mot disse	R'_w (dB)	45

*Henviser til grenseverdiene i T-1442, det vil si 55 dB når støykilden er vegtrafikk.

2.3 Kommunebestemmelser

Planbestemmelser tilknyttet «Områderegeringsplan Sentrumsplan Finnsnes», datert 17.12.2015 er gjeldende for planområdet. Der står det blant annet til følgende:

- Støy fra virksomhet og vegtrafikk i planområdet skal ikke overskride $L_{den} = 55$ dBA på uteplasser og utenfor rom med støyfølsom bruk.
- Soverom skal primært ha vinduer mot stille side (utendørsstøy lavere enn $L_{den} = 55$ dBA).
- Innendørs støy i oppholdsrom skal ikke overstige døgnekivalent nivå (Lekv 24t) 30 dBA; jfr NS 8175 klasse C.
- T-1442 skal legges til grunn for støyvurdering.

T-1442 anbefaler at så mange oppholdsrom som mulig vender mot en stille side, hvorav minst ett soverom. Siden planbestemmelsene også sier at T-1442 skal legges til grunn for støyvurdering, forutsettes at støyretningslinjens anbefaling kan legges til grunn.

3 Beregninger

3.1 Beregningsforutsetninger og metode

Støyberegningene er utført i henhold til nordisk beregningsmetode for vegtrafikkstøy ved hjelp av støykartleggingsprogrammet CadnaA versjon 2019 MR 2. Inndata i programmet er trafikkdata for vegene i området, samt mottatte plantegninger, snitt, 3D-modell og utomhusplan mottatt fra Norsk Boligutvikling AS 2020-01-15 og 2020-01-16.

Støykoter L_{den} er beregnet 4 m over terreng i tråd med T-1442. I tillegg er det beregnet støykoter 1,5 m over terreng som er en relevant høyde for vurdering av støy på uteoppholdsareal på terrengnivå. Støykartene viser også høyeste beregnede fasadenivåer L_{den} . Merk at beregningsprogrammet beregner støykotene med refleksjon fra eget bygg. Fasadenivåer er beregnet som fritt feltsverdier.

Markabsorpsjon er satt til 1, det vil si myk mark. Vann er modellert som en lydreflekterende flate, og det er også gårdsplassen mot nord. Absorpsjonsfaktor for vertikale flater på bygg er satt til 0,21. Beregningene er gjort med førsteordens refleksjoner.

3.2 Trafikkgrunnlag veg

I henhold til T-1442 skal trafikk tall gi et bilde av en situasjon minimum 10 år frem i tid. I støyberegningene er det tatt utgangspunkt i trafikk tall for prognoseår 2035. Trafikkdata benyttet i støyberegningen er vist i Tabell 3.

Støyberegningene for vegtrafikk er basert på trafikk tall og tungtrafikkandel som fremgår av Nasjonal vegdatabank, tilgjengelig via vegkart.no, men her finnes kun trafikk tall for fv. 86. For Sandvikveien er det lagt til grunn trafikk tall fra «Planbeskrivelse Detaljregulering for Nye Seljestad», planID 1931201803, datert 18.03.2019. I planbeskrivelsen er det også vist til at planlagt utbygging vil generere ca. 145 kjøretøy/døgn. Denne trafikken er også medtatt i støyberegningen.

ÅDT på Sandvikveien, inkludert generert trafikk fra utbygging, er fremskrevet til prognoseår 2035 og lagt til grunn i støyberegningen. Årsdøgntrafikk (ÅDT) for fv. 86 er fremskrevet til prognoseår 2035 i tråd med forventet trafikkvekst gitt av «Framskrivinger for persontransport 2016-2050» (TØI-rapport 1554/2017) for Troms fylke.

Det er tatt utgangspunkt i skiltet hastighet 30 km/t på Sandvikveien, da dette er angitt i planbeskrivelsen. Det er imidlertid oppgitt skiltet hastighet 50 km/t på Statens vegvesens vegkart.no, men at dette er gamle tall. Gatebilder viser også 50 km/t, men disse er fra 2010. For tungtrafikkandel på Sandvikveien er det forutsatt 5 %, som er en typisk antakelse for boliggate av denne typen der det ikke foreligger konkrete tall.

Fylkesveg 86 er modellert som «Riksvei» i henhold til veileder M-128, det vil si følgende døgnfordeling av trafikken:

Dag (kl. 07-19): 75 %	Kveld (kl. 19-23): 15 %	Natt (kl. 23-07): 10 %
-----------------------	-------------------------	------------------------

Øvrige veger er modellert som «Byvei» i henhold til veileder M-128, det vil si følgende døgnfordeling av trafikken:

Dag (kl. 07-19): 84 %	Kveld (kl. 19-23): 10 %	Natt (kl. 23-07): 6 %
-----------------------	-------------------------	-----------------------

Tabell 3 Trafikktall benyttet i støyberegninger.

Veg	ÅDT (år 2035) [kj/d]	Tungtrafikkandel [%]	Skiltet hastighet [km/t]
Storgata/Fv. 86 (vest for kryss med Sandvikveien)	11910	5	40
Fv. 86 (ved kryss med Sandvikveien)	10760	5	40
Fv. 86 (øst for kryss med Sandvikveien)	9090	6	40 (lengst vest) 70
Sandvikveien	1800**	5*	30**

*Antatt ÅDT tungtrafikk.

**Lagt til grunn tall fra «Planbeskrivelse Detaljregulering for Nye Seljestad», planID 1931201803, datert 18.03.2019.

4 Beregningsresultater

Uskjermet ligger tomten i gul støysone, delvis i rød støysone nærmest fv.86. Med langsgående skjerm mot fv. 86 er de nye bygningene skjermet ut av rød støysone og delvis ut av gul støysone. Gul støysone er iht. T-1442 en vurderingssone der bygninger til støyfølsom bruk kan oppføres såfremt det kan sikres tilfredsstillende støyforhold. Normalt skal det ved oppføring av boliger sikres følgende:

- Tilstrekkelige felles/private uteoppholdsarealer med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone.
- Tilgang til stille side for alle boenheter, der støynivå er under nedre grenseverdi for gul støysone.
- Innendørs lydnivå fra utendørs støykilde (her vegtrafikk) i tråd med krav i TEK/NS 8175 lydklasse C.

Beregningsresultater er fremstilt i vedlagte støykart.

Støysonekart X01 og X02 viser støykoter L_{den} beregnet henholdsvis 4 m og 1,5 m over terreng med ny bebyggelse og bearbeidet terreng innenfor planområdet uten skjermingstiltak.

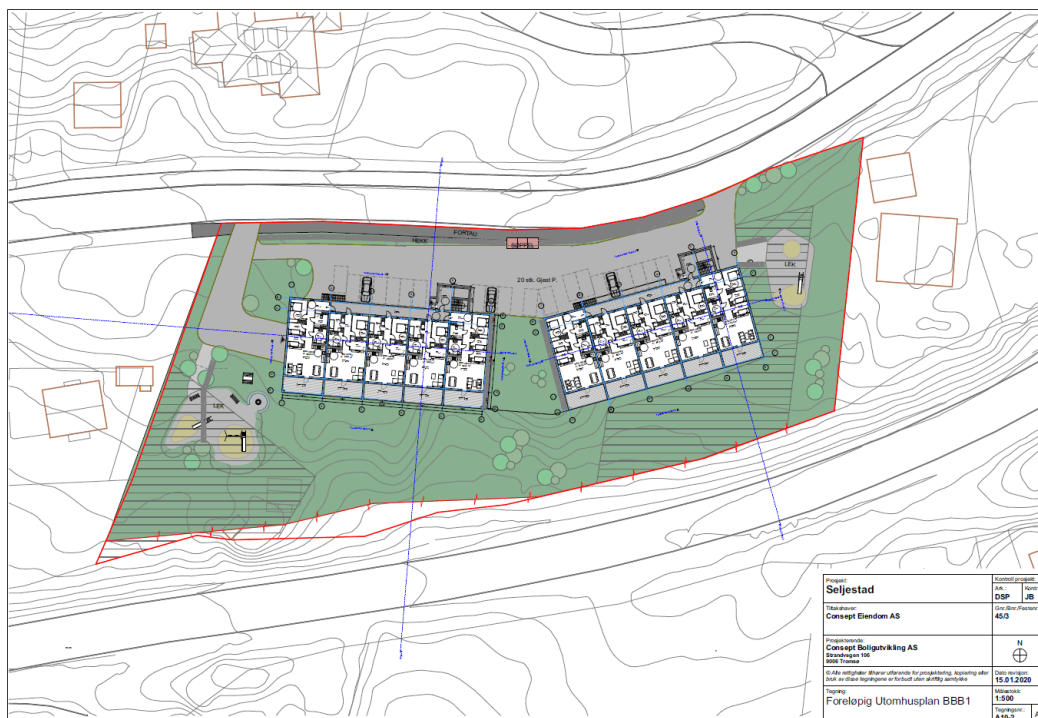
Støysonekart X03 viser støykoter L_{den} beregnet 1,5 m over terreng med ny bebyggelse og bearbeidet terreng innenfor planområdet og med anbefalte skjermingstiltak.

I tillegg er det beregnet støynivå foran fasade i alle etasjer. Høyeste fasadenivåer vises som tall i sirkler (fasadenivå L_{den}) rundt bygningene.

4.1 Utendørs oppholdsarealer

4.1.1 Lekeplasser og felles uteoppholdsareal på terreng

Det er planlagt en lekeplass sørvest for bygg A og en øst for bygg B, se Figur 2.



Figur 2 - Foreløpig utomhusplan, datert 15.01.2020.

4.1.1.1 Uskjermet situasjon.

Store deler av uteareal på terreng ligger innenfor gul og delvis innenfor rød støysone uten skjermingstiltak. Se støykart X02.

4.1.1.2 Med skjermingstiltak

Med skjerm mot fv. 86 vil utearealer mot sør, inkludert lekeplasser, skjermes under nedre grenseverdi for gul støysone. Skjermen har høyde ca. 2,5 m over terreng og har lengde ca. 165 m. Se støykart X03 for kotehøyder topp skjerm. Vi har forutsatt at nytt terreng ligger på kote 11,4 i skjermelinjen nærmest veg.

4.1.2 **Balkonger mot sør**

Alle leiligheter er planlagt med innglasset balkong mot sør. Med en innglassing som gir minimum 17 dB lydreduksjon vil alle boenheter ha tilgang til et privat uteoppholdsareal med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone. Samtidig vil en slik innglassing gi stille side for samtlige leiligheter ut for stue/oppholdsrom mot stille balkong. I tillegg må det direkte monteres 40 mm mineralullabsorbent i klasse A iht. ISO 11654 i underkant av overliggende balkong/dekke.

4.1.3 **Takterrasser**

Ettersom alle boenheter har tilgang til innglasset balkong med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone, stilles det ingen krav til skjerming av uteareal på takterrasser. For øverste leilighet i hus A kan det med fordel skjermes med tett rekkverk med skjermhøyde 1,5 m for å oppnå stille side på bakenforliggende fasader. Se støykart X03. Denne skjermen er imidlertid ikke nødvendig, ettersom ett av soverommene i denne leiligheten har stille side mot nord.

4.2 Høyeste fasadenivå per etasje

Tabellen under viser høyeste fasadenivåer per etasje med foreslåtte skjermingstiltak som vist i støykart X03.

Tabell 4 - Høyeste fasadenivåer Lden (dB).

Hus	Etasje	Høyeste fasadenivå, Lden (dB). Fasade mot			
		Sør	Vest	Nord	Øst
Hus A	1	51	55	57	52
	2	54	55	57	53
	3	58	54	56	54
	4	62	55	56	57
	5	64	56	56	60
Hus B	1	55	52	56	55
	2	60	53	56	60
	3	63	56	56	62
	4	64	55	56	63
	5	65	54	56	64

Etter innglassing av sørvendte balkonger vil alle fasadenivåer mot sør være Lden $\leq$ 55 dB ut mot innglasset balkong.

4.3 Stille side

Alle leiligheter vil få en stille side utenfor stue, mot innglasset balkong.

Med ett unntak (i toppetasjen i bygg A) oppnår alle leiligheter med privat takterrasse dessuten stille side utenfor minst ett soverom ut mot takterrasse.

Alle midt-leiligheter med rom/soverom ut mot svalgang vil få stille side mot svalgang, forutsatt at det bygges tette rekkverk langs svalgangene og monteres lydabsorberende plater i svalgangshimlingene. Se avsnitt 4.4.

4 hjørneleiligheter mangler etter dette stille side utenfor soverom. Med tiltakene som beskrevet nedenfor oppnås stille side ut for minst ett soverom også for disse fire leilighetene, slik at samtlige leiligheter får stille side utenfor minst ett soverom i tillegg til stue. Se avsnitt 4.4.

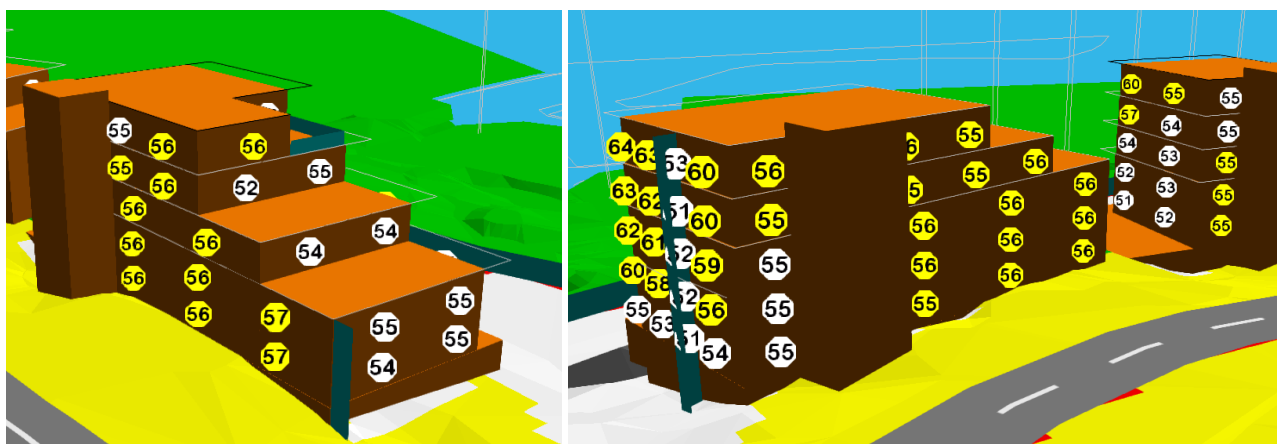
4.4 Om skjermingstiltak

I tillegg til skjerm langs fv. 86 er det foreslått følgende tiltak for å oppnå stille side for minst ett soverom i alle leiligheter:

- Levegg på vestfasade hus A gir stille side mot vest. Leveggen har utstrekning ca. 1,8 m og topphøyde tilsvarende gesimshøyde. Se Figur 3.
- Levegg i rett vinkel på østfasade hus B gir stille side for nærmeste bakenforliggende soveromsvindu. Se Figur 3. I beregningen er det forutsatt at leveggen har full bygningshøyde og utstrekning ca. 1,5

- m ut fra fasade og med en knekk på ca. 1,5 m. Den må plasseres nærme et vindu for å ha god skjermingseffekt. Leveggen kan plasseres ved valgfritt soveromsvindu.
- Svalganger skjermes med tett rekkverk med høyde minimum 1,5 m over svalgangsgulv og i tillegg direkte monterte 40 mm mineralullabsorbenter i klasse A iht. ISO 11654 i underkant av overliggende svalgang/dekke. Med dette skjermingstiltaket vil bakenforliggende fasader skjermes under nedre grenseverdi for gul støysone. Merk at for soverom med vindu ut mot svalgang, må det settes lydkrav til ytterveggkonstruksjonen og vinduene ut mot svalgangene for å ivareta forskriftskrav om lydisolering mot svalgang. Svalgangskravet vil sannsynligvis være dimensjonerende for vinduer ut mot svalgang. Dette må sees nærmere på i detaljprosjektering.
 - For å oppnå stille side utenfor bakenforliggende fasader kan det med fordel etableres tett rekkverk med høyde 1,2 m over terassegulv på øverste leilighet i hus A. Se støykart X03.

Felles for alle skjermingstiltak på takterrasser, svalganger og terreng er at skjermen må være tett og kan være utformet i tett rekkverk og/eller herdet glass. Skjermen må ha flatevekt minimum 10-15 kg/m² og være tett tilsluttet underlaget og mot fasade.



Figur 3 - Levegg på vestfasade hus A vises til venstre. Levegg med knekk på østfasade hus B vises til høyre.

4.5 Innendørs støy nivå

Maksimalnivåer er vurdert og er ikke dimensjonerende i dette tilfellet. Ekvivalentnivåer er derfor lagt til grunn for vurdering av innendørsnivå.

Ved beregninger av innendørsnivå er det lagt til grunn at yttervegg og takkonstruksjon gir en lydreduksjon på henholdsvis $R'w + ctr \geq 41$ dB og $R'w + ctr \geq 46$ dB. I tillegg forutsettes det ingen bruk av veggventiler, men balansert ventilasjon. Nødvendig lydreduksjon på glassfelt baserer seg på mottatte grunnlagstegninger og 3D-modell. Dersom det gjøres om på planløsning, romvolum, plassering av vinduer/dører osv. bør det gjøres en ny sjekk av om krav til innendørsnivå er ivaretatt.

Følgende lydreduksjonskrav anbefales for vinduer/dører med glassfelt:

- Hus A 5. et. og Hus B 4.-5. et. i stue: $R_w + c_{tr} \geq 38$ dB mot innglassing, $R_w + c_{tr} \geq 34$ dB mot eventuell gavlvegg.
- Hus A 4. et. og Hus B 3. et. i stue: $R_w + c_{tr} \geq 34$ dB.
- På øvrige fasader anbefales vinduer/dører med glassfelt som holder $R_w + c_{tr} \geq 32$ dB (med unntak av i soverom mot svalgang) for å ivareta innendørs støynivå fra vegtrafikk og for å unngå for mye overhøring ved bruk av lekeplasser og felles uteoppholdsarealer.
- For soveromsvinduer ut mot svalgang må det settes lydkrav til ytterveggskonstruksjonen og vinduene ut mot svalgangene for å ivareta forskriftskrav om lydisolering mot svalgang. Dette må beregnes nærmere i detaljprosjektering.
- Basert på beregnede fasadenivåer må innglassingen gi en lydreduksjon på minimum 17 dB. I tillegg må det direkte monteres 40 mm mineralullabsorbent i klasse A iht. ISO 11654 i underkant av overliggende balkong/dekke.

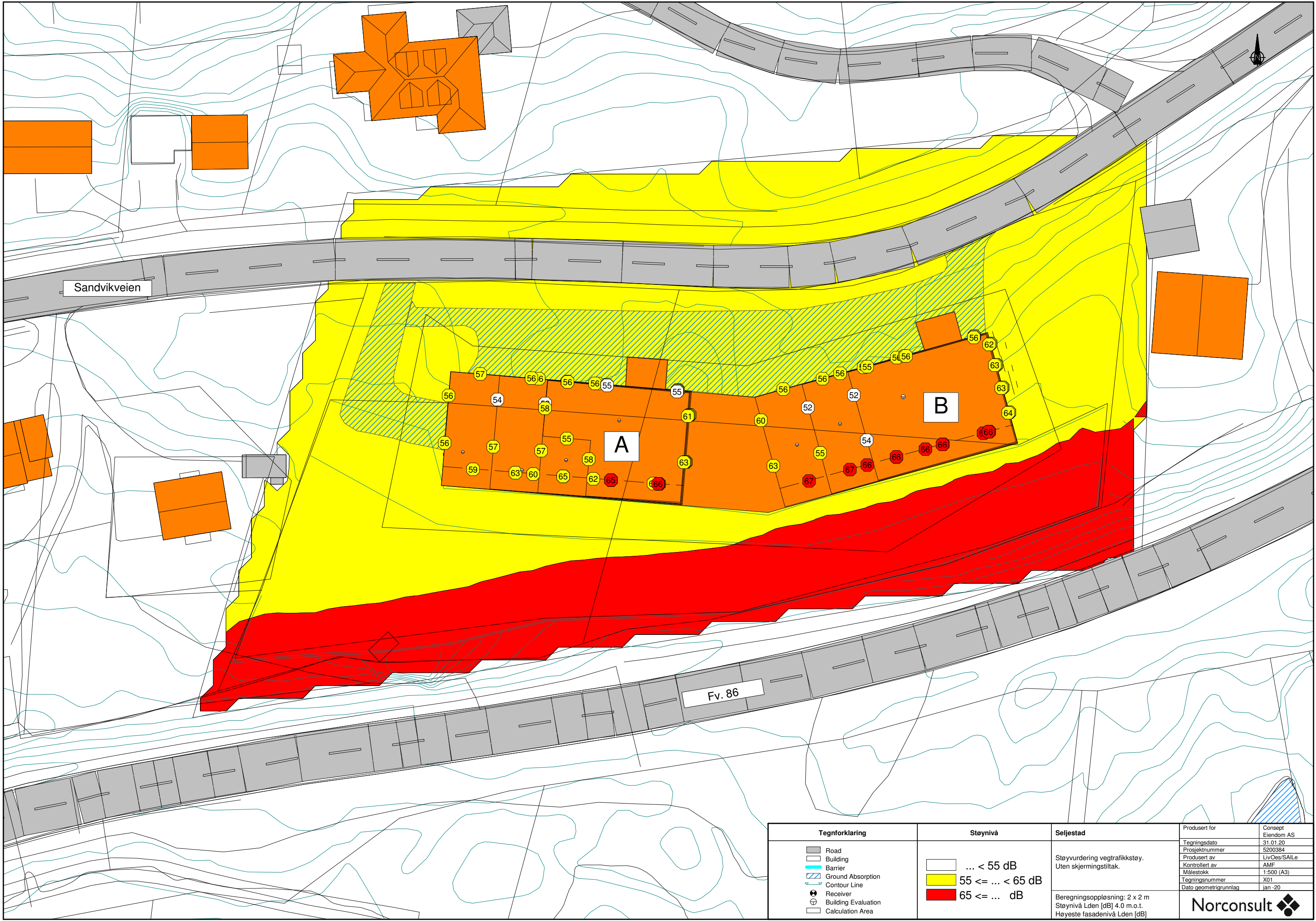
5 Oppsummering og videre arbeid

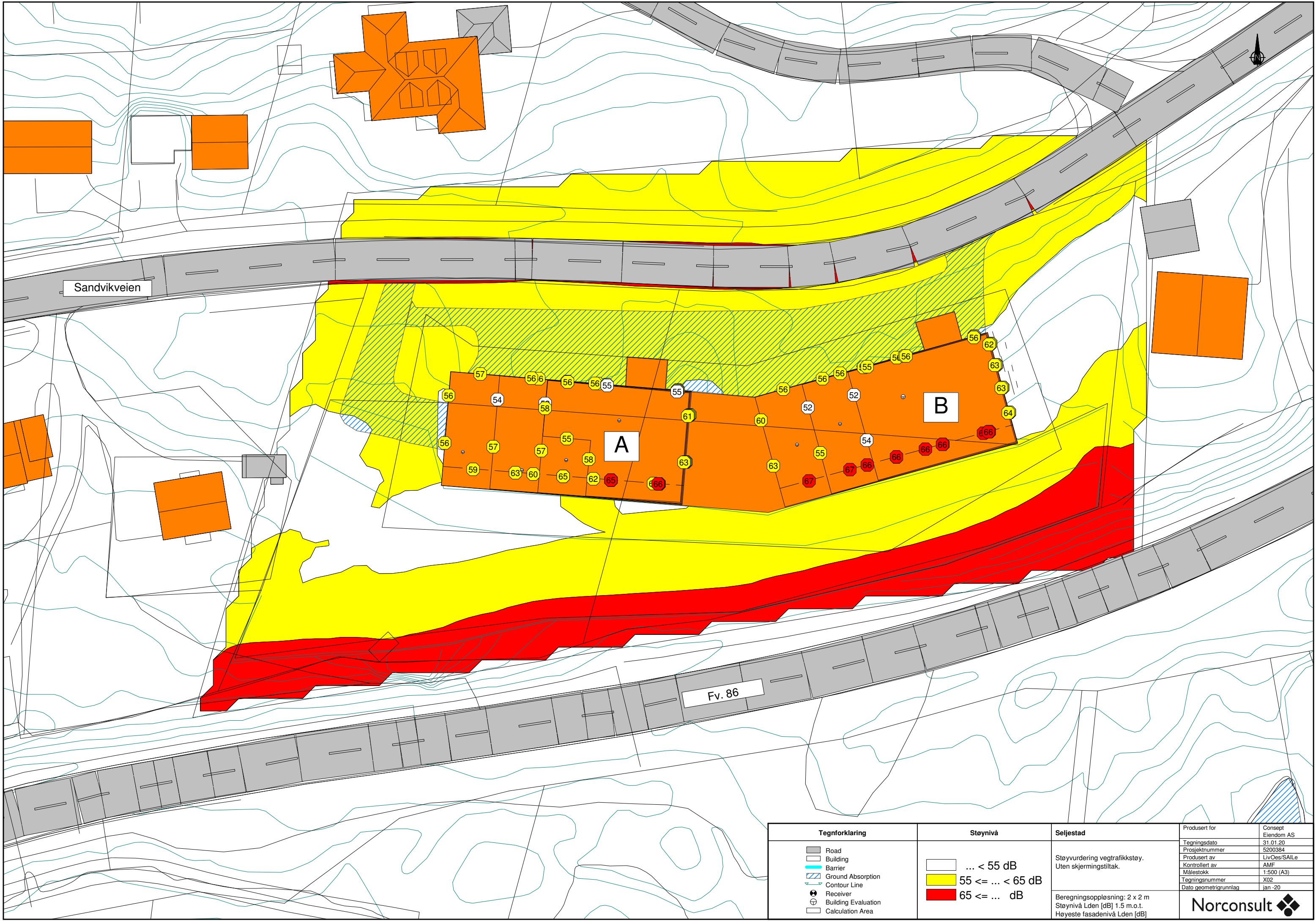
Følgende konklusjoner foreligger:

- Utendørs oppholdsareal på terreng, inkludert de to lekeplassene, oppnår støynivå $L_{den} \leq 55$ dB med langsgående skjerm mot sør.
- Alle leiligheter oppnår stille side mot innglasset balkong og utenfor minst ett soverom med skjermingstiltak som beskrevet i rapporten.
- Innendørs støynivå vil tilfredsstilles med lydkrav til fasade beskrevet i denne rapporten.
- Merk at for soverom med vindu ut mot svalgang, må det settes lydkrav til ytterveggkonstruksjonen og vinduene ut mot svalgangene for å ivareta forskriftskrav om lydisolering mot svalgang. Dette må utføres i detaljprosjektering.

Vedlegg

- X01 Støysonekart vegtrafikkstøy L_{den} . Beregningshøyde 4 m over terreng. Uskjermet situasjon.
- X02 Støysonekart vegtrafikkstøy L_{den} . Beregningshøyde 1,5 m over terreng. Uskjermet situasjon.
- X03 Støykartsonesonekart vegtrafikkstøy L_{den} . Beregningshøyde 1,5 m over terreng. Med skjermingstiltak.





Saksprotokoll

Utvalg:	Utvalg for miljø og forvaltning
Møtedato:	31.05.2018
Sak:	63/18

Resultat: Innstilling vedtatt

Arkivsak: 18/1512

Tittel: **Saksprotokoll - Privat detaljreguleringsforespørsel -
Seljestadeiendommen Finnsnes**

Behandling:

Rådmannen v/Geir J. Fredriksen orienterte og svarte på spørsmål i saka.

Innstillingen enstemmig vedtatt. Til stede 7 av 7 medl./varamedl.

Vedtak – (innstillingen – enstemmig):

Utvalg for miljø og forvaltning som planutvalg vedtar følgende punkter:

1. Utvalg for miljø og forvaltning (UMF) vedtar å stille seg positiv til fremlagt planinitiativ. Utvalget vurderer aktuell tilretteleggelse for boligbygging som et positivt element i gjennomføring av Sentrumsplanen og vil bidra til å utvikle Finnsnes sentrum til et urbant, kompakt og tettbygget område med bykarakter og med gang- og sykkelavstand til et stort utvalg av jobb- og fritidstilbud.
2. UMF påpeker at aktuell tilrettelegging for boliger i foreslåtte område betinger at det utarbeides en detaljreguleringsplan der sentrumsplanens fellesbestemmelser (kapittel 7) og bestemmelser knyttet til de enkelte felt (kapittel 8.) legges til grunn for detaljreguleringsplanens kart og bestemmelser. Siktlinje som tilsvarer grønnstruktur i gjeldende sentrumsplan skal søkes ivarettatt ved utforming av plan. Før søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. kan behandles, skal detaljreguleringsplan være endelig vedtatt. Planarbeidet skal føres i privat regi som beskrevet i planinitiativ.
3. Planinitiativ er vurdert opp mot Forskrift om konsekvensutredning (FOR- 2017-06-21-854), og planutvalget fastslår at planen ikke faller inn under forskriftenes kapittel 2. For detaljert vurdering i denne sammenheng henvises til saksfremlegg i denne sak og planinitiativ, datert 21.03.2018.
4. Forslagsstilleren kan varsle planoppstart når det er gjennomført et administrativt oppstartsmøte.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl §§ 12-1, 12-3, 12-8.



Oppstartsmøte – privat reguleringsplan;

Gnr. 45 bnr. 3, m.fl. PlanID: 1931 2018 03

Plantittel	Nye Seljestad
Plantype	Detaljregulering
Eiendom (gnr./bnr.):	45/3, 45/1 2, 45/83, 45/239, 45/31 7 og 45/429.
Planavgrensning:	Kartutsnitt er sendt kommunen i forbindelse med planforespørsel
Saksnummer:	18/1512
Saksbehandler:	Geir Fredriksen
Planinitiativ mottatt:	26.3.2018
Møtested:	Lenvik rådhus
Møtedeltakere:	Monica Schultz, Johnny Bårdsen
Oppdragsgiver:	Consept Eiendom As ved Johnny Bårdsen
Regulant:	Aktør prosjektering
Kommune:	Geir Fredriksen, Inger Andreassen, Lise-Lotte Dybdal, Sverre Sollid

Lenvik kommune mottok 23.3.2018 planforespørsel for hele/deler av Gnr./Bnr. 45/3, 45/1 2, 45/83, 45/239, 45/31 7 og 45/429.

I sak 63/18 vedtok Utvalget for miljø og forvaltning som det faste planutvalget følgende:

1. Utvalg for miljø og forvaltning (UMF) vedtar å stille seg positiv til fremlagt planinitiativ. Utvalget vurderer aktuell tilretteleggelse for boligbygging som et positivt element i gjennomføring av Sentrumsplanen og vil bidra til å utvikle Finnsnes sentrum til et urbant, kompakt og tettbygget område med bykarakter og med gang- og sykkelavstand til et stort utvalg av jobb- og fritidstilbud.

2. UMF påpeker at aktuell tilrettelegging for boliger i foreslåtte område betinger at det utarbeides en detaljreguleringsplan der sentrumsplanens fellesbestemmelser (kapittel 7) og bestemmelser knyttet til de enkelte felt (kapittel 8.) legges til grunn for detaljreguleringens kart og bestemmelser. Siktlinje som tilsvarer grønnstruktur i gjeldende sentrumsplan skal søkes ivarettatt ved utforming av plan. Før søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. kan behandles, skal detaljreguleringsplan være endelig vedtatt. Planarbeidet skal føres i privat regi som beskrevet i planinitiativ.

3. Planinitiativ er vurdert opp mot Forskrift om konsekvensutredning (FOR- 2017-06-21-854), og planutvalget fastslår at planen ikke faller inn under forskriftenes kapittel 2. For detaljert vurdering i denne sammenheng henvises til saksfremlegg i denne sak og planinitiativ, datert 21.03.2018.

4. Forslagsstilleren kan varsle planoppstart når det er gjennomført et administrativt oppstartsmøte.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl §§ 12-1, 12-3, 12-8.

Planstatus og areal

Foreslått planområde er på ca. 20 daa, og ligger innenfor sentrumsplanen for Finnsnes sentrum. Forslagsstiller eier gnr 45 bnr 3 og 83.

Området er i to deler der det øverste ligger innenfor område D2 i sentrumsplanen som er satt av til konsentrert småhusbebyggelse og det nedre ligger i DB4 satt av til boligblokker. DB4 har krav om reguleringsplan, D2 har kun krav om reguleringsplan om utbygging/ bruksendring er $\geq 25\%$ maks. BRA / BYA. I slike tilfeller skal planutvalget vurdere om utbyggingsplaner krever utarbeidelse av detaljregulering.

Hensikten med planen er i følge utbygger å utnytte parsell som ligger mellom Sandvikveien og Hågen til småhusbebyggelse (med inntil 2 enheter pr. bolig) på fradelte enkelt-tomter. Parsell mellom Sandvikveien og Storgata (fylkesveg 86) ønskes utnyttet til blokkbebyggelse.

For begge feltene ønskes det en omforent plassering av areal avsatt til grønnstruktur i gjeldende plan og for øvre felt omplassering av adkomstveger i forhold til gjeldende områdeplan.

Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:

- ☐ Fylkes(del)plan
- ☐ Kommuneplanens arealdel
- ☐ Kommunedelplan
- ☐ Reguleringsplan
- ☐ Bebyggelsesplan
- ☐ Pågående planarbeid i området
- ☐ Andre planer/vedtak
- X Kommuneplanens samfunnsdel
- ☐ Klima og energiplan
- X Hovedplan for vann og avløp

Kommunens arealplaner finnes på kommunens hjemmeside.

Statlige retningslinjer som kan være aktuelle er

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Krav til KU

Planinitiativ er vurdert opp mot Forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854), og planutvalget fastslår at planen ikke faller inn under forskriftenes kapittel 2. For detaljert vurdering i denne sammenheng henvises til saksfremlegg sak 63/18 og planinitiativ, datert 21.3.2018.

På oppstartsmøte ble følgende gjennomgått:

Kulturminner/grøntområder

Grøntarealene i planområdet er avsatt som hensiktssone 570 Kulturmiljø. Området omfatter bla en allé som er viktig å bevare som et element i planområdet. Kommunen anbefaler at man går i dialog med kulturminnemyndigheten hos Troms fylkeskommune for å klargjøre hvilke inngrep som kan være aktuell i forhold til vegetasjon langs alléen og om deler av hensiktssonen (i felt DB4) kan endres.

Infrastruktur

Kommunen har en vannledning gjennom D2, denne må tas hensyn til i plan, evt. flyttes slik at den ikke blir bygget over. Ledningen kan fungere som hovedstamme for området og det kan lages tilkoblingskummer og uttak for slukkevann for brann. Mulighet for tilkobling til avløp ble også diskutert. Det er også mulighet for tilkobling til fjernvarme i området. Kontaktperson for VA er Sverre Sollid.

Behov for utbyggingsavtale

Det kan være aktuelt å lage en utbyggingsavtale, evt. anne avtale som regulerer forhold rundt kommunal infrastruktur. Kommunen vil komme tilbake til dette. Kontaktperson for utbyggingsavtale er Renate Jakobsen.

Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:

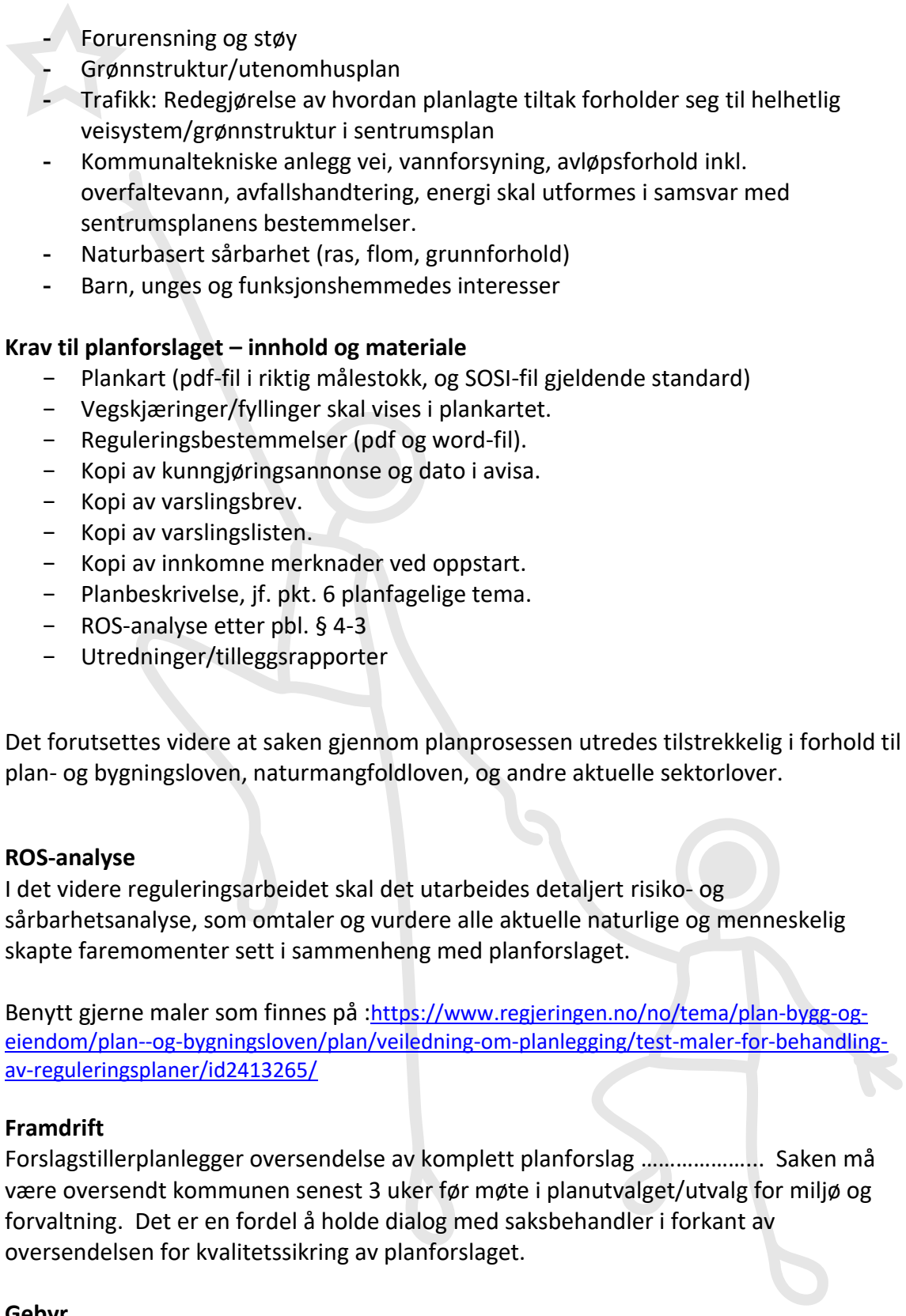
- Kart med avmerket planavgrensning.
- Kort beskrivelse av planintensjon
- Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål, m.fl.
- Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes).
- Merknadsfrist, adresse regulant

Regulanten annonserer varsel om oppstart i minst en avis, og på egen internettside. Annonse skal inneholde kartutsnitt. Annonsetekst og kartutsnitt oversendes kommunen og legges ut på kommunen hjemmeside i tillegg til annonsering i avis. Det forventes å sende ut varsel om planoppstart om kort tid, med mulig frist for tilbakemelding 15 aug.

Sosi - fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart.

Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet

- Estetikk og byggeskikk
 - Kulturminner/kulturmiljø
 - Landskapstilpasning
 - Biologisk mangfold / Naturområder
-

- 
- Forurensning og støy
 - Grønnstruktur/utenomhusplan
 - Trafikk: Redegjørelse av hvordan planlagte tiltak forholder seg til helhetlig veisystem/grønnstruktur i sentrumsplan
 - Kommunaltekniske anlegg vei, vannforsyning, avløpsforhold inkl. overfaltevann, avfallshandtering, energi skal utformes i samsvar med sentrumsplanens bestemmelser.
 - Naturbasert sårbarhet (ras, flom, grunnforhold)
 - Barn, unges og funksjonshemmedes interesser

Krav til planforslaget – innhold og materiale

- Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil gjeldende standard)
- Vegskjæringer/fyllinger skal vises i plankartet.
- Reguleringsbestemmelser (pdf og word-fil).
- Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa.
- Kopi av varslingsbrev.
- Kopi av varslingslisten.
- Kopi av innkomne merknader ved oppstart.
- Planbeskrivelse, jf. pkt. 6 planfagelige tema.
- ROS-analyse etter pbl. § 4-3
- Utredninger/tilleggsrapporter

Det forutsettes videre at saken gjennom planprosessen utredes tilstrekkelig i forhold til plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, og andre aktuelle sektorlover.

ROS-analyse

I det videre reguleringsarbeidet skal det utarbeides detaljert risiko- og sårbarhetsanalyse, som omtaler og vurderer alle aktuelle naturlige og menneskelig skapte faremomenter sett i sammenheng med planforslaget.

Benytt gjerne maler som finnes på <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/test-maler-for-behandling-av-reguleringsplaner/id2413265/>

Framdrift

Forslagstillerplanlegger oversendelse av komplett planforslag Saken må være oversendt kommunen senest 3 uker før møte i planutvalget/utvalg for miljø og forvaltning. Det er en fordel å holde dialog med saksbehandler i forkant av oversendelsen for kvalitetssikring av planforslaget.

Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Beregning av gebyr gjøres etter kommunens gebyrregulativ: <https://www.lenvik.kommune.no/politikk-og-samfunn/gebyrer-og-avgifter/>

Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Inger Andreassen
Marin arealplanlegger

Vedlegg:

- Adresseliste berørte eiendommer (sendes over når vi har mottatt SOSI-fil av planområdet)
- Adresseliste offentlige parter
- Sjekkliste ROS-analyse
- SOSI-fil av plangrunnlag



Sentralbord: 77 85 20 00

Åpningstid man-fre kl. 08-16

Tipstelefon nyheter: 77 85 20 20

Annonsebestilling: 77 85 20 00
Epost: annonse@folkebladet.no

Adresse: Ringveien 25, Finnsnes
Internett: <http://www.folkebladet.no/>
Bursdagshilsen: folkebladet.no/folk/
MMS/SMS tips/bilder: FB TIPS til 2399

Interntelefoner og mobil

REDAKSJONEN:

Steinulf Henriksen, sjefredaktør og administrerende direktør
Mobil: 977 75 881
Epost: steinulf.henriksen@folkebladet.no

Stian Jakobsen, nyhetsredaktør
Mobil: 911 71 819
Epost: stian.jakobsen@folkebladet.no

Trond Sandnes, digitalredaktør
Mobil: 909 64 065
Epost: trond.sandnes@folkebladet.no

Vidar Bjørkli, nyhetssjef kveld
Mobil: 481 58 820
Epost: vidar.bjorkli@folkebladet.no

Stian Blindheim, nyhetssjef kveld
Mobil: 916 66 916
Epost: stian.blindheim@folkebladet.no

Stian André Lund, nyhetssjef kveld
Mobil: 957 94 135
Epost: stian.andre.lund@folkebladet.no

Susanne Noreng, journalist
Mobil: 958 19 182
Epost: susanne.noreng@folkebladet.no

Carina Hansen, journalist
Mobil: 958 67 896
Epost: carina.hansen@folkebladet.no

Morten Dokka, journalist Sjøvegan
Mobil: 950 47 895
Epost: morten.dokka@folkebladet.no

Maria Holm Simonsen, journalist
Mobil: 951 31 404
Epost: maria.holm.simonsen@folkebladet.no

Jan-Erik Bergstad, journalist Målselv
Mobil: 928 40 533
Epost: jan.erik.bergstad@folkebladet.no

Knut Løkse Nilssen, journalist sport
Mobil: 901 20 499
Epost: sporten@folkebladet.no

Reidar Ingebrigtsen, journalist kultur
Mobil: 957 96 360
Epost: reidar.ingebrigtsen@folkebladet.no

Arne Ivar Hanssen, journalist kultur
Mobil: 952 25 650
Epost: redaksjonen@folkebladet.no

MARKEDSAVDELINGEN:

Kirsti Pettersen, markedsjef
Mobil: 980 97 337
Epost: kirsti.pettersen@folkebladet.no

Marita Harvey, markeds konsulent
Mobil: 975 37 954

Heidi Dahl Gundersen, markeds kons.
Mobil: 415 13 811

Kariann Bjørnerøy, grafisk mark. kons.
Mobil: 906 56 979

ADMINISTRASJON:

Kundesenter: 77 85 20 00
Heidi Moen Jakobsen, opplagsleder
Mobil: 908 74 099

Tore Mikal Jensen, økonomisjef
Mobil: 917 18 748
Epost: tore.mikal.jensen@htg.no

EPOSTADRESSER:

Redaksjonen: redaksjonen@folkebladet.no
Nyhets tips/bilder: tips@folkebladet.no
Sporten: sporten@folkebladet.no
Ansatte: fornavn.etternavn@folkebladet.no

SOSIALE MEDIER:

Facebook: facebook.com/folkebladet.no
Instagram: [@folkebladet](https://www.instagram.com/folkebladet)
Linked In: [linkedin.com/company/folkebladet](https://www.linkedin.com/company/folkebladet)
Snapchat: [folkebladet.no](https://www.snapchat.com/add/folkebladet)
Twitter: [Folkebladet](https://twitter.com/Folkebladet)
YouTube: youtube.com/user/FolkebladetTV

PÅ NETT:

Været: folkebladet.no/var/
Eiendom: folkebladet.no/eiendom/

Følg nyhetene fra Folkebladet på en egen app på din smarttelefon — få varsel på telefonen når noe skjer.

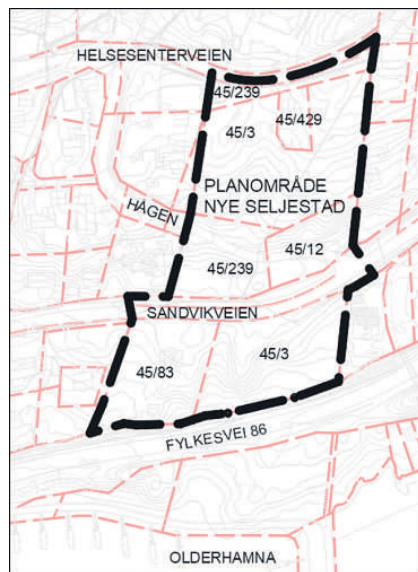
Tilgjengelig på Apple Store og Google Play

Kunngjøring

Kunngjøring

MELDING OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID

AKTØR prosjektering AS gir med dette i samsvar med §12-8 i plan- og bygningsloven melding om at det startes opp med utarbeiding av privat forslag til detaljreguleringsplan for «NYE SELJESTAD» på Finnsnes i Lenvik kommune. Forslagsstiller er Concept Eiendom AS.



Området er på om lag 20 dekar og vil bli regulert til småhusbebyggelse, blokkbebyggelse, vei, fortau og grønnstruktur og utarbeides med utgangspunkt i gjeldende sentrumsplan for Finnsnes.

De som etter loven har krav på skriftlig varsel om planoppstart (grunneiere, rettshavere, naboer, myndigheter m.m.) har fått/vil få dette.

Eventuelle merknader eller opplysninger som bør legges til grunn for planleggingen, skal gis til AKTØR prosjektering AS, postadresse pb. 223, 9305 Finnsnes eller e-post monica@asb.no innen 15.08.2018. Kontaktperson er Monica Schultz, telefon 920 67 288 ved behov for nærmere opplysninger.

Oppstartvarsel og plandokumenter legges ut på www.asb.no/aktor-prosjektering og www.lenvik.kommune.no.

Kopi av merknader m.m. skal i tillegg sendes til kommunen.

Det vil bli invitert til samrådsmøter under planarbeidet etter behov.

Det er gjennomført oppstartsmøte med Lenvik kommune. Planen medfører etter kommunens vurdering ikke krav om konsekvensutredning etter kap. 4 i plan- og bygningsloven.



Torget

Til salgs

Båtplass

3,5 m. til salgs eller leie i
Gisund båthavn, pir B.
Tlf. 988 03 489

Vevstol til salgs

Som ny, med diverse
tilbehør. Tlf. 45 68 82 96

Motor

Båt til salgs

BÅT SELGES

Uttern C56,
50 HK motor.
Tlf. 41 55 81 00.

Hiace/Hilux/Dyna/Canter/Tipp-
biler/Corolla diesel/Rav4 bensin
samt div. varebiler/lastebiler i alle størrelser.
Kjøper også personbiler fra 80-tallet og eldre.
Erik Wasshaug, tlf. 45 00 84 27.



Mobil

Papir

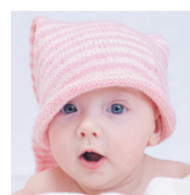
TV

Nett

LOKALE NYHETER
I FLERE KANALER



NETT | MOBIL | TV | BRETT | PAPIR



GRATULÉR DINE
KJÆRE GRATIS
I FOLKEBLADET

Slik gjør du det:

- gå inn på folkebladet.no/folk
- klikk på send inn, og gjør dine valg



NETT | MOBIL | TV | BRETT | PAPIR



Deres ref.:

Vår ref.:

Dato: 21.06.2018

Navn
Adresse
Poststed

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID PID 1931201803 – NYE SELJESTAD

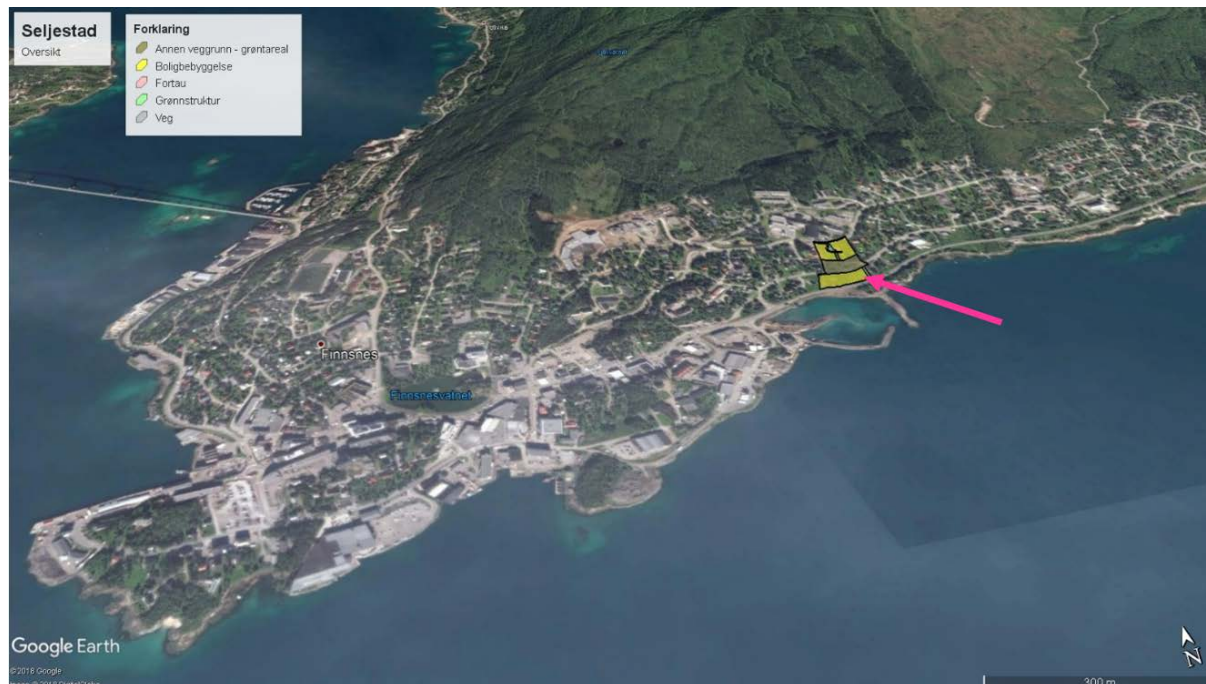
AKTØR prosjektering AS gir med dette i samsvar med § 12-8 i plan- og bygningsloven melding om at det startes arbeidet med utarbeiding av privat forslag til reguleringsplan for «NYE SELJESTAD» i Lenvik kommune.

Forslagsstiller er Consept Eiendom AS.
Plankonsulent er AKTØR prosjektering AS.

Kontaktperson Johnny Bårdsen.
Kontaktperson Monica Schultz.

Orientering

Planens innhold er småhusbebyggelse, blokkbebyggelse, grønnstruktur samt nødvendig vei og fartau på Seljestad i Lenvik kommune. Planområdet vil omfatte hele eller deler av følgende eiendommer: gnr/bnr 45/3, 45/12, 45/83, 45/239, 45/317 og 45/429. Planen omfatter et areal på omkring 20 daa, og ligger innenfor sentrumsplanen.



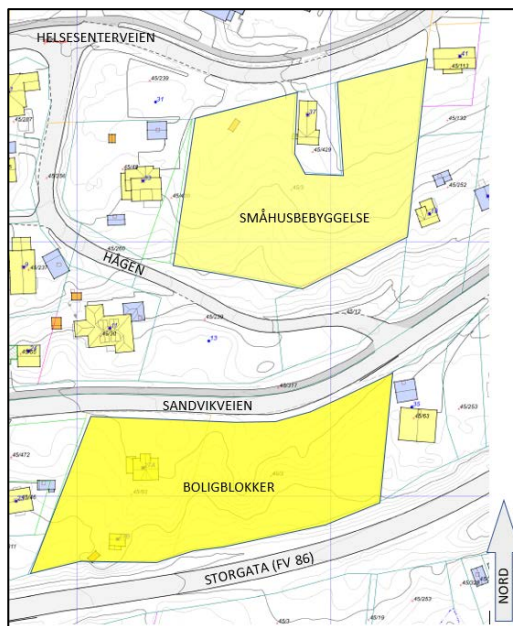
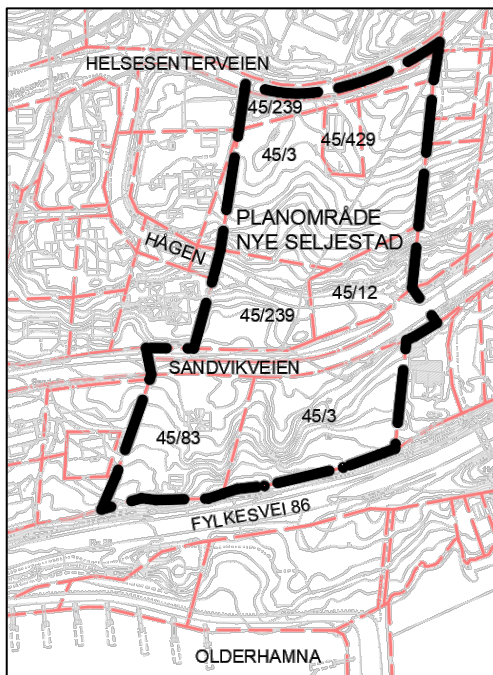
Det er gjennomført oppstartmøte i henhold til plan- og bygningslovens §12-8.

Planen medfører etter plankonsulentens og kommunens vurdering ikke krav om konsekvensutredning etter kap. 4 i plan- og bygningsloven.

For nærmere vurdering vises til planinitiativ av 21.03.2018 og referat fra oppstartmøte den 19.06.2018.

Formålet med planen

Forslagsstiller ønsker å utvikle et attraktivt og sentrumsnært boligområde.



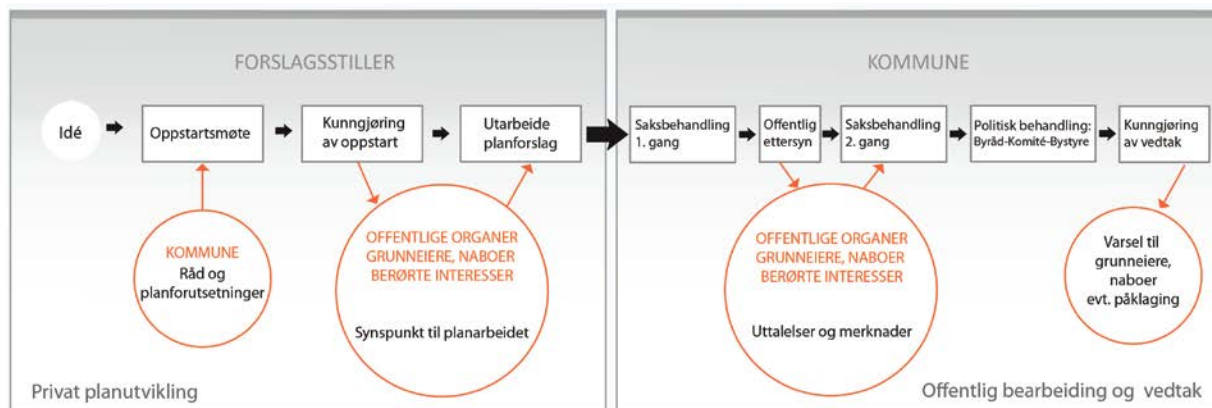
Parsell som ligger mellom Sandvikveien og Hågen ønskes utnyttet til konsentrert småhusbebyggelse jf. sentrumsplanens bestemmelse 8.3 (D2) på fradelte enkelt-tomter. Det ønskes også å gjøre en nærmere vurdering av utstrekning og plassering av arealer avsatt til grønnstruktur, adkomstveger og hensynssone kulturmiljø i forhold til gjeldende områdeplan (341 Sentrumsplan Finnsnes).

Parsell mellom Sandvikveien og Storgata (fylkesveg 86) er pålagt reguleringsplankrav. Parsellen ønskes utnyttet til blokkbebyggelse. Her tenkes en felles sammenhengende parkeringskjeller, og boligbygninger i flere etasjer oppå denne. Det ønskes også en omforent plassering av areal avsatt til grønnstruktur i gjeldende plan, samtidig som siktlinjen fra det gamle Seljestadhuset på 45/429 ned til Oldershamna ivaretas.

Saksgang

Ved utsending av dette brev og annonsering i lokalavis og på nettsted, er oppstart av planarbeid kunngjort. (Se figur nedenfor)

Når planforslaget er ferdig utarbeidet, leverer plankonsulent komplett planforslag med all nødvendig dokumentasjon til administrasjonen i kommunen. Kommunen har 12 uker frist for avklaring om plan skal fremmes ved å sendes på høring. Etter at politisk utvalg har vedtatt å legge ut planen på offentlig ettersyn er planen kommunen sin eiendom, og prosessen er vist i figur nedenfor.



Kilde: https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archive/00132/Last_ned_planproses_132731a.pdf

Medvirkning

Planstart varsles ved annonse i Troms Folkeblad, brev til grunneiere, naboer og myndigheter, og ved kunngjøring på www.lenvik.kommune.no og vår nettside www.asb.no/aktor-prosjektering

Berørte parter, som for eksempel naboer vil ved behov (eller etter ønske) bli innkalt til særskilte møter. Behov vurderes blant annet ut fra innhold i innspill til planarbeidet.

Plankonsulent vil også rådføre seg med de ulike sektormyndigheter, spesielt kulturmyndighet, Statens Vegvesen og Lenvik kommune i utarbeidelsesfasen.

Vi oppfordrer til å komme med skriftlige innspill til planarbeidet, dette vil være viktig grunnlag og opplysning til plankonsulent for videre utarbeidelse av detaljplan.

Innspill sendes til: AKTØR prosjektering AS, Postboks 223, 9305 Finnsnes, eller på epost til monica@asb.no. Ta gjerne kontakt på mobil 920 67 288 ved spørsmål.

Fristen for å komme med innspill er satt til 15.08.2018.

Med vennlig hilsen

Monica Schultz
for Aktør Prosjektering AS

E-post: monica@asb.no
Mobil: 920 67 288

Vedlegg:
Planinitiativ av 21.03.2018
Referat fra oppstartsmøte 19.06.2018
Annonsetekst varsel om planstart
Liste varslede parter

PLANINITIATIV



NYE SELJESTAD

FORSLAGSSTILLER Consept Eiendom AS ved Johnny Bårdsen

PLANMYNDIGHET LENVIK KOMMUNE

PLANKONSULENT



Kontaktperson i saken er Monica Schultz - mobil 920 67 288 - Epost monica@asb.no

21.03.2018

Innhold

Sammendrag	3
A Formålet med planen	4
Bakgrunn og utvikling	4
Plankrav	5
Fremdrift	5
B Planområde og influensområde	5
Forhold som vurderes nærmere i influensområde	6
Trafikk	6
Støy	6
Skisse plankart / idéskisse	7
C Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	7
Bebyggelse	7
Delområde 1	8
Delområde 2	8
Delområde 3	8
Uteoppholdsarealer og annet uteareal	8
Byggetrinn	8
D Utbyggingsvolum og byggehøyder	9
Delområde 1	9
Delområde 2	9
Delområde 3	9
E Funksjonell og miljømessig kvalitet	10
F Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser	10
Siktlinjer og grønnstruktur	13
Prinsipp for blokkbebyggelse	14
G Plansituasjon	15
Planstatus	15
H Vesentlige interesser	16
Samordnet bolig- areal- og transportplanlegging	16
Barn og unges interesser	16
Miljø og klima	16
Teknisk infrastruktur	16
Naboer	16
I Samfunnssikkerhet	17

Risiko knyttet til naturforhold	18
Friluftsimteresser	19
Arter	20
Trafikk og samfunn	21
Trafikkmengde på veg	21
Støysonekartlegging	22
Kommunalt VA-anlegg.....	23
J Varsling.....	24
K Samarbeid og medvirkning.....	24
Oppstartmøte.....	24
Særmøter	24
Informasjonsmøter.....	24
L Vurdering om konsekvensutredning	25
Plangrunnlag	25
Planens innhold.....	25
Forskrift	25
Vurdering om plan kommer inn under vedlegg II:	25
Konklusjon.....	25
Kilder og ressurser.....	26

Sammendrag

Gjeldende forskrift: FOR-2017-12-08-1950, ikraftttredelse 01.01.2018
 Forskrift om behandling av private planforslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven

Forslagsstiller Consept Eiendom AS ved Johnny Bårdsen

Plankonsulent AKTØR prosjektering AS ved Monica Schultz

Det ønskes å utarbeide privat forslag til detaljregulering med utgangspunkt i gjeldende områdeplan 341 – Sentrumsplan Finnsnes.

Planinitiativet omfatter et areal på ca 20 daa totalt. Foreløpige vurderinger er at det ønskes etablert omkring 80 boenheter fordelt på to delområder. Bebyggelsen blir variert, med småhusbebyggelse i delområde 1 og blokkbebyggelse i delområde 3 (se planskisse i dette dokument).

Noe av kulturlandskapet som forteller noe om historien til Seljestad-eiendommen ønskes bevart som et element som tilfører området kvalitet. Dette gjelder en del av grønnstruktur og gårdsvei med steinmur og allé.

Konsekvensutredning er vurdert ikke nødvendig i dette planarbeidet, da detaljreguleringen utarbeides med utgangspunkt i gjeldende områdeplan 341 Sentrumsplan Finnsnes, og justeringer vil være av begrenset omfang. Det vil være nødvendig med en nærmere vurdering av støy og eventuelle avbøtende tiltak i forbindelse med planarbeidet.

Innenfor planområdet er det et bevaringsverdig bolighus – det opprinnelige hovedhuset på eiendommen Seljestad (45/3). Dette er fradelt på eiendommen 45/429. En vil i planarbeidet etterstrebe å danne rammer for bebyggelse og grønnstruktur som ivaretar Seljestads særpreg.

Eiendommenes sentrale beliggenhet på Finnsnes tilsier at det er samfunnsmessig gunstig å tilrettelegge for boligbebyggelse i form av rekkehus og/eller leilighetsbygg. Bebyggelsen bør være med en høy utnyttelsesgrad for å ivareta intensjoner i sentrale retningslinjer for samordnet bolig- og transportplanlegging og i Sentrumsplan Finnsnes.

Plankrav

Arealet er regulert gjennom Sentrumsplan Finnsnes (områdeplan).

For parsell mellom Sandvikveien og fylkesveg 86 er det satt krav om detaljregulering før utbygging.

Parsell mellom Helsesenterveien og Hågen er regulert til boliger (D2) med tilhørende adkomstveger, og til grønnstruktur. Det er ikke plankrav for dette arealet, men utbygger ønsker å se nærmere på området og utarbeide detaljplan som innebærer justeringer i forhold til gjeldende plan.

Fremdrift

Det er gjennomført et forberedende møte med Lenvik kommune den 9. januar 2018.

En ble der enige om at planinitiativ skal behandles politisk i utvalgsmøte den 26.04.2018 forutsatt at planinitiativ er levert innen 01.04.2018.

Det tas sikte på å levere komplett planforslag til politisk behandling innen utgangen av 2018.

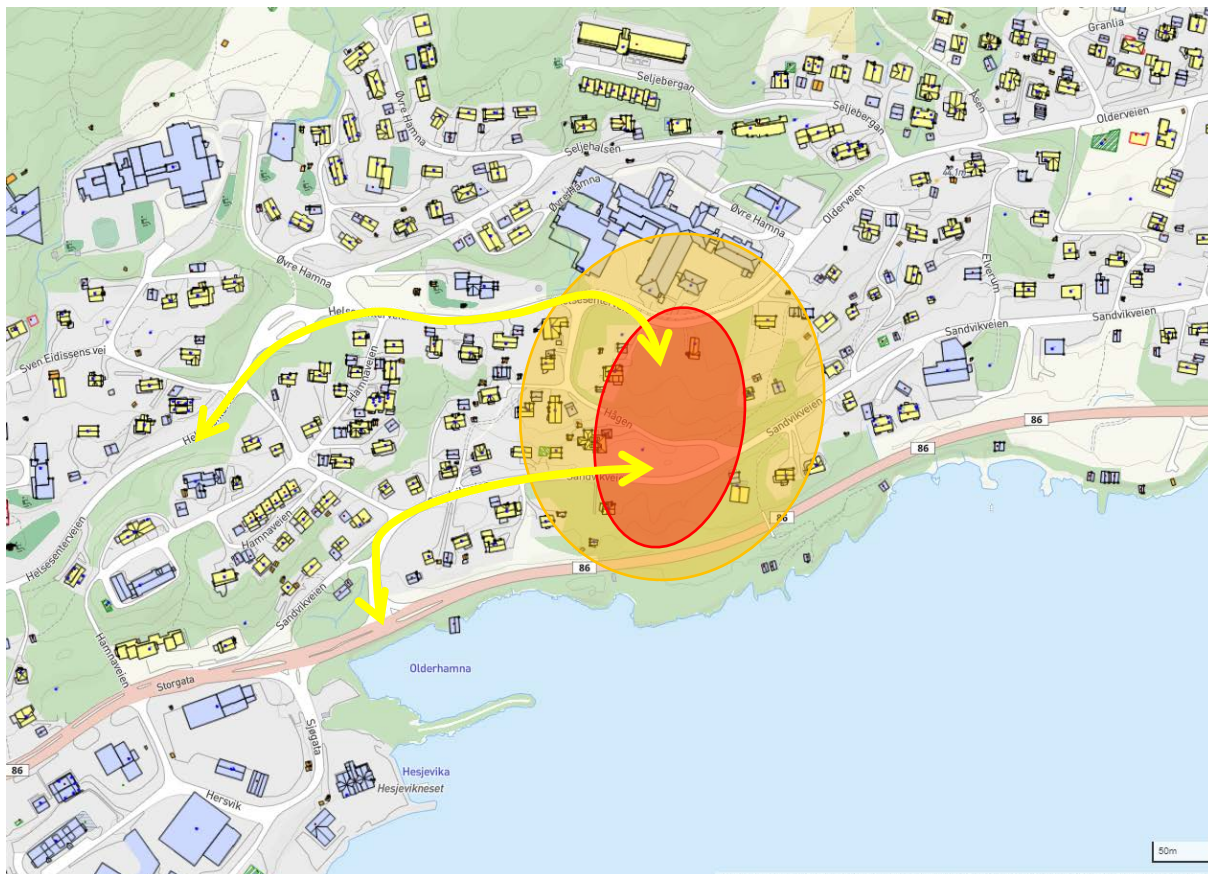
B Planområde og influensområde

Planområdet ligger i østre del av Finnsnes sentrum, like ovenfor Olderhamna.

Planområdets størrelse vil være cirka 20 daa, og omfatter arealer som i sentrumsplan Finnsnes er avsatt til boligformål, vei og fortau, samt grønnstruktur. Detaljreguleringsplanen vil i hovedtrekk samsvare med sentrumsplanen. Adkomst tenkes etablert fra Helsesenterveien for småhusområde, og fra Sandvikveien for boligblokk.

Influensområdet vil variere etter hvilket tema som drøftes. Se illustrasjon neste side.

Aktiviteten innad i området vil begrense seg til boliger med tilhørende nødvendig anlegg og infrastruktur; vei, vann, avløp, elkraft, data- og telekommunikasjon. Der det ikke er tilstrekkelig kapasitet i eksisterende anlegg, kan det bli nødvendig med oppgradering eller nyetablering av tekniske anlegg.



Planens lokalisering (rød). Primært influensområde (oransje). Trafikalt influensområde (gul)

Forhold som vurderes nærmere i influensområde

Det skal foretas ROS-analyse for å avdekke eventuelle utfordrende momenter som krever avbøtende tiltak. Tiltakene skal beskrives og eventuelt innlemmes i plandokumenter.

Trafikk

Trafikk vil øke noe på vei, det vil utføres beregninger av trafikkmengde med utgangspunkt i maksimalt antall boenheter, og forventet trafikkmønster med fordeling gående, syklende og kjørende. For delområde 1 inntil 20 boenheter, delområde 3 inntil 60 boenheter.

Adkomst til planområdet tenkes løst som vist på foreløpig planskisse for småhusområdet, og i tråd med gjeldende plan for blokkområdet. Det kan bli endringer som følge av vurderinger i planarbeidet.

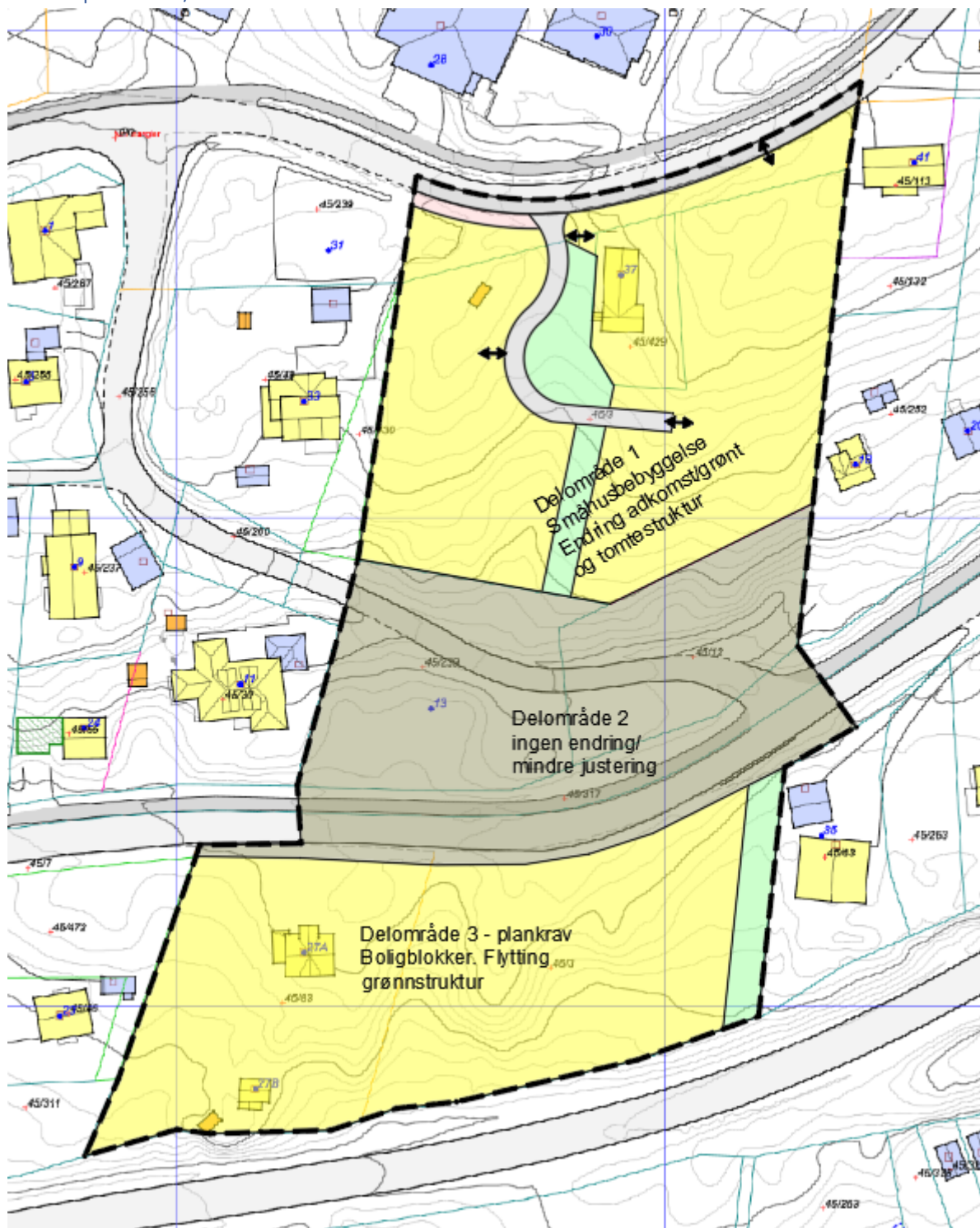
Det er nylig bygget fortau langs Sandvikveien og Helsesenterveien.

Støy

Aktiviteten innad i området vil begrense seg til alminnelig aktivitet og trafikk i et boligområde.

Planområdet er berørt av rød og gul støysone, kartlagt i forbindelse med kommunedelplan for de bynære områdene. Se kart senere i dokumentet.

Skisse plankart / idéskisse



Idéskisse plankart

Planinitiativet omfatter et areal på ca 20 daa totalt.

Eiendommer som inngår helt eller delvis i planen er gnr: 45 bnr: 3, 12, 83, 239, 317 og 429.

C Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Bebyggelse

Planområdet består av 3 naturlige «hoveddeler», som vist i skissert plankart:

Delområde 1

Nordre del, mellom Helsesenterveien og Hågen. Området tenkes utnyttet til småhusbebyggelse, antall boenheter totalt i størrelsesorden 12-16. Etasjetall 2-3.

Delområde 2

Hågen og Sandvikveien. Ingen eller beskjeden endring av gjeldende plan (Sentrumsplan Finnsnes).

Delområde 3

Søndre del, mellom Sandvikveien og Storgata (fylkesveg 86). Området tenkes utnyttet til boligblokker med 1-2 underliggende etasjeplan for parkeringskjeller. Parkeringskjeller kan tenkes i ett til to plan, som bygges sammenhengende. Det øvre parkeringsplanet kan eventuelt være parkering i bakre del (nord, helt under terreng) og beboelsesrom i fremre del (mot sør, frontvegg over terreng).

Boligblokker tenkes brutt opp i flere bygninger, og med tre til fem etasjer. Det skal legges vekt på variasjon i høyder, sprang i fasade og hensyn til lys og skyggeforhold, samt kontakt mot sjø også for bakenforliggende bebyggelse.

Uteoppholdsarealer og annet uteareal

Det forutsettes at sentrumsplanens bestemmelser om parkeringsplasser og uteoppholdsareal legges til grunn for detaljreguleringens kart og bestemmelser.

Byggetrinn

Delområde 1 og 3 kan utvikles uavhengig av hverandre.

Delområde 1 må etableres med infrastruktur før ny bebyggelse kan tas i bruk. Infrastruktur må være forberedt for full utnyttelse i området. Dersom det legges ut enkelttomter, vil disse bygges ut etter hvert som privatpersoner eller byggefirma er klare til å realisere sitt prosjekt.

Delområde 3 må etableres med infrastruktur før utbygging kan settes i gang. Infrastruktur må være forberedt for full utnyttelse i området.

Uteområde må være avsatt for full utnyttelse, og opparbeidet før boliger kan tas i bruk.

Parkeringsanlegg i kjeller bygges ut først, som ett eller to byggetrinn.

Boligbebyggelse oppå dette kan gjennomføres i flere byggetrinn.

D Utbyggingsvolum og byggehøyder

Delområde 1

Nordre del, mellom Helsesenterveien og Hågen. Eksisterende terreng høyde ligger mellom 25 og 39 moh. Området tenkes utnyttet til småhusbebyggelse, antall boenheter totalt i størrelsesorden 12-16. Trehusbebyggelse med saltak, etasjetall 2-3. Utnyttelsesgrad 45 %BYA, tilsvarende i sentrumsplan. Tomteinndeling vil vurderes nærmere i planarbeidet.

Delområde 2

Hågen og Sandvikveien. Ingen eller beskjedne endring av gjeldende plan (Sentrumsplan Finnsnes).

Delområde 3

Søndre del, mellom Sandvikveien og Storgata (fylkesveg 86). Området tenkes utnyttet til boligblokker med 1-2 underliggende etasjeplan for parkeringskjeller. Grunnflate cirka 2000 m².

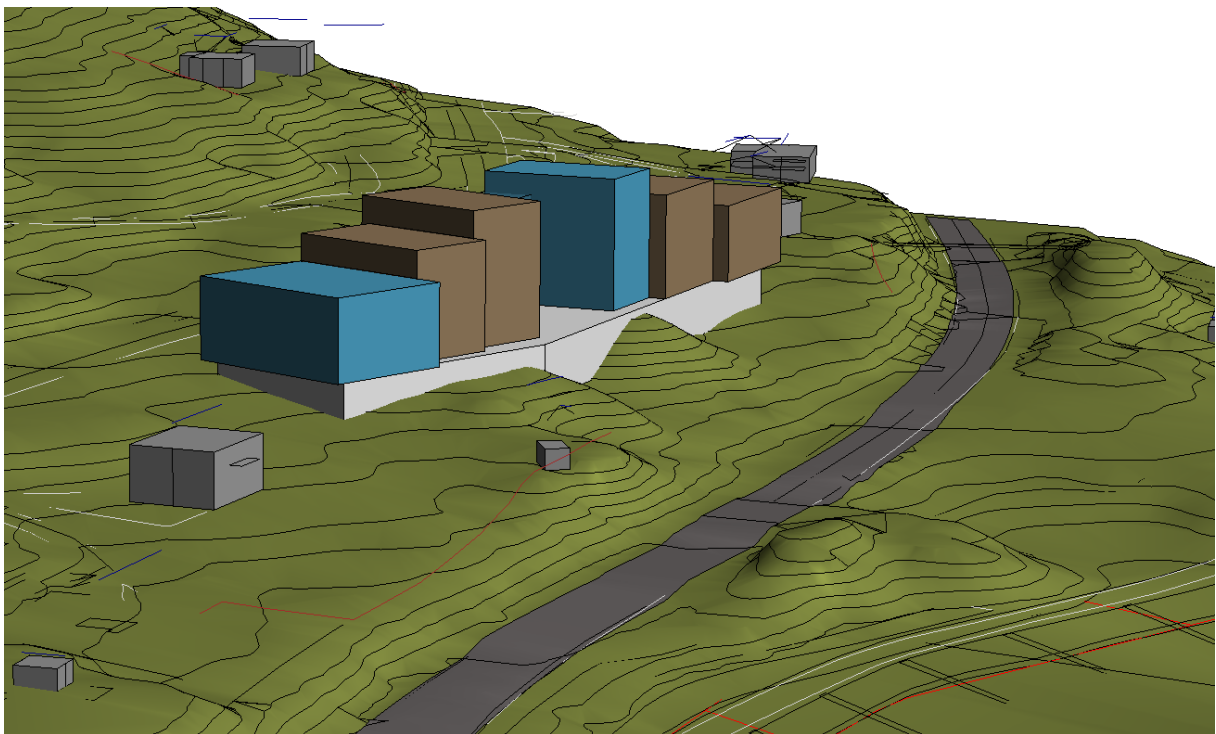
Parkeringskjeller kan tenkes i ett til to plan, som bygges sammenhengende. Det øvre parkeringsplanet kan eventuelt være parkering i bakre del (nord, helt under terreng) og beboelsesrom i fremre del (mot sør, frontvegg over terreng).

Boligblokker tenkes brutt opp i flere bygningskropper, og med tre til fem etasjer. Det skal legges vekt på variasjon i høyder, forskyvninger og hensyn til lys og skyggeforhold, samt kontakt mot sjø også for bakenforliggende bebyggelse. Siktlinje som tilsvarer grønnstruktur i gjeldende sentrumsplan skal søkes ivarettatt ved utforming av plan og prosjektutvikling.

Total grunnflate for bebyggelse i delområde 3 kan bli i størrelsesorden 2000 m², etasjetall 5 til 7, og bruksareal cirka 8000 m², herunder parkeringsanlegg.

Det er på nåværende tidspunkt ikke tatt konkret stilling til takform, som kan være flatt tak, saltak eller pulttak med slak vinkel. Det kan sannsynlig at flatt tak er mest aktuelt.

Eksempel, idéskisse boligblokker



E Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bebyggelse, anlegg, adkomst og uteområde skal planlegges ut fra bestemmelser og tekniske forskrifter som gjelder for boliger. Det er aktuelt å vurdere standard som tilfredsstiller Husbankens finansieringsregler.

Visuelle kvaliteter skal være tilpasset områdets funksjon, og ta hensyn til omgivelsene. På nåværende tidspunkt er det for tidlig å beskrive eller illustrere noe konkret. Momenter som vil vektlegges vurdering i forbindelse med boligmiljø er:

- tilgjengelighet og universell utforming
- adkomstforhold og parkering
- renovasjon og snørydding
- uteplasser, felles og private
- lekeplass for barn i ulike aldersgrupper
- klimatilpassing, spesielt med hensyn til vindforhold
- solgang og utsikt internt og relatert til naboer
- miljø og energibruk (materialvalg, utforming, tekniske anlegg mv)
- adkomst til strandsonen via gangbro over fylkesvei

Krav i forhold til aktuelle miljøfaktorer, så som utslipp til luft og sjø, støy, støv, lys, transport, innvirkning på arter i sjø og på land vurderes gjennom ROS-analyse. Det forutsettes at all aktivitet innenfor området skal overholde aktuelle krav om miljømessig påvirkning. Tilrettelegging for avfallshåndtering, snørydding og andre praktiske funksjoner skal vises i plandokumenter i den utstrekning det er behov for det.

F Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Planområdet er meget sentralt i Finnsnes sentrum, like ovenfor Olderhamna, med terreng som ligger sørvendt. Arealet innenfor foreslått planområde er sparsomt utbygd per i dag, og langt fra utnyttet i den grad som gjeldende sentrumsplan tilrettelegger for.

Terrengnet innbyr til to separate byggeområder, med et mellomliggende område der Sandvikveien og Hågen møtes. Det er videre av betydning at Seljestad-eiendommen innehar noen kvaliteter som bevaringsverdig kulturmiljø. Dette ønskes integrert i planen, spesielt i øvre del som ligger rundt det gamle Seljestadhuset. Siktlinjen langs den gamle veien og alléen søkes opprettholdt helt ned til sjø, gjennom å etablere rammer for bebyggelse gjennom byggegrenser.

Vi omtaler ikke småhusbebyggelsen ytterligere her, da den i stor grad vil skli inn i eksisterende bebyggelse både i form og plassering. Detaljplanen ønsker å legge til rette for adkomst til hele dette området fra Helsesenterveien, og da via én adkomstvei (ikke to som regulert i sentrumsplanen).

Blokkbebyggelsen vil til en viss grad være et nytt element i dette området. Blokkene vil være fremtredende sett fra sjø, og ligger gunstig til med sørvendt hovedfasade og vakker utsikt over Olderhamna båthavn og Gisundet.

Sør for planområdet ligger innfartsveien til Finnsnes og Olderhamna båthavn, noe som gir åpent rom foran blokkene, fri sikt og betinger et godt og gjennomtenkt estetisk konsept. Idéskisser som er vist i dette dokument er ikke endelig, men synliggjør noen virkemidler som kan benyttes for å tilpasse bebyggelsen til terreng og omgivelser.

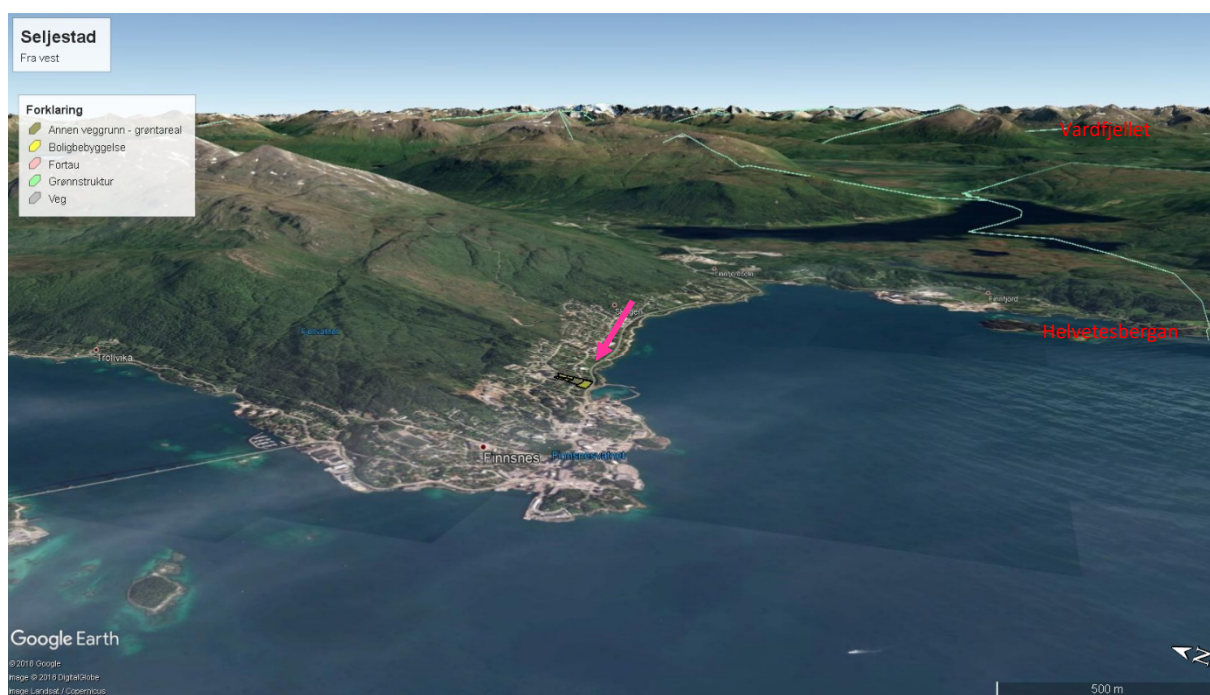
På vestsiden er eksisterende eneboligbebyggelse, inngår i formål D1 i sentrumsplanen, og på østsiden ligger boligbebyggelse i område D2. Tillatt utnyttelse for D1 er 70%-BYA og for D2 45%-BYA,

og 8 boenheter per bygning. I fremtiden vil dermed blokkbebyggelsen i enda større grad skli naturlig inn i et tettbygd og bynært boligområde.

Terrenget stiger fra sør mot nord gjennom hele planområdet, og videre opp mot Helsesenteret, Seljebergan, og videre opp i skog og mark til Vardfjellet.

Kartdata mottatt fra Lenvik kommune ved faggruppe VA, viser ingen ledninger som vil være i konflikt med bebyggelse i delområde 3 (blokk). I delområde 1 ligger en vannledning gjennom området, og må om nødvendig omlegges ved realisering av planen. (Se kartutsnitt i slutten av dokumentet)

Illustrativ planskisse eksportert til Google Earth:



Landskap sett fra vest





Oversikt Finnsnes sett fra øst



Planens nærområde sett fra sør



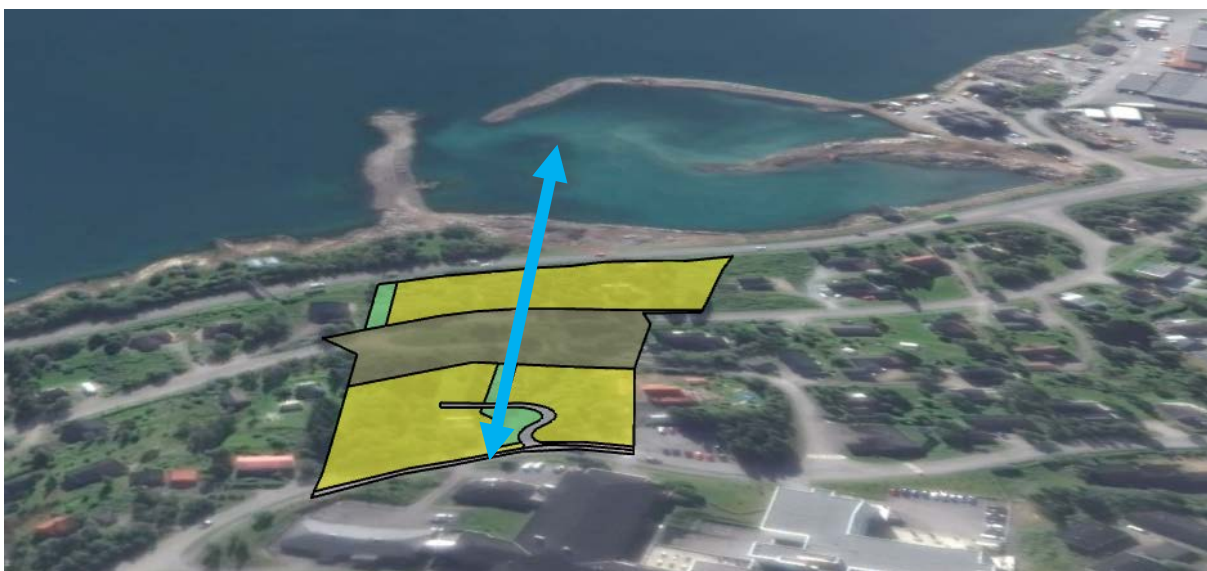
Planens nærområde sett fra nord

Gjennom prosjektering og i planprosessen skal det utarbeides nærmere rammer for bebyggelsens volumer og utforming. Omkringliggende bebyggelse er mangfoldig, både i form og størrelse. Ny blokkbebyggelse må spesielt formgis med tanke på omgivelsene og synlighet fra sjø.

Siktlinjer og grønnstruktur

Forslagsstiller ønsker å ivareta prinsippet for grønnstruktur i øvre del av planområdet, slik det er fremstilt i gjeldende sentrumsplan, men med noe justering. Å skape et sentralt, grønt uterom sør for det sefrak-registrerte Seljestadhuset, samt bevare steinmuren for opprinnelig gårdsvei, og pleie alléen ses på som momenter som vil være med å sikre et godt bomiljø. Samtidig lar det områdets historie være synlig også i fremtiden.

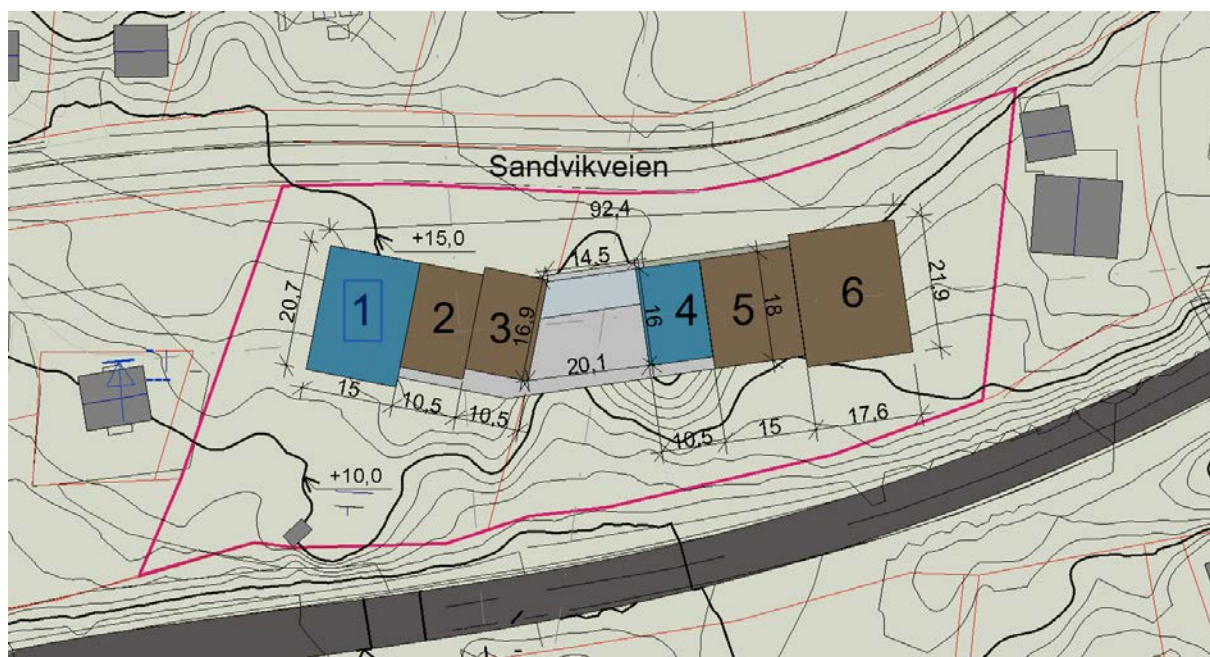
Videre ned i terrenget, fra Hågen og Sandvikveien ned til Olderhamna, skal det søkes å sikre en åpen siktlinje og kontakt mellom sjøen og nevnte grønnstrukturen og huset som inngår i et kulturmiljø.



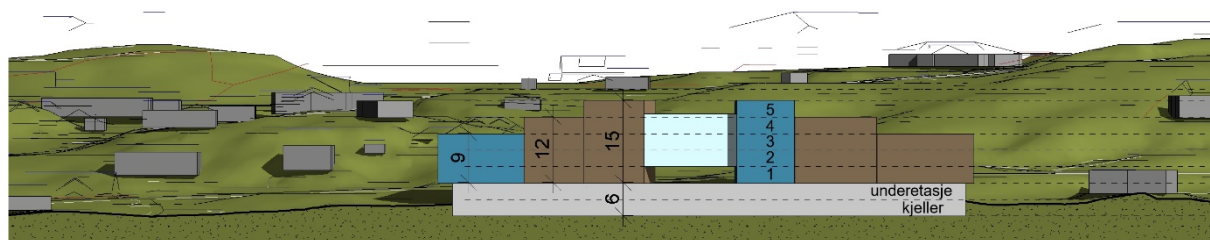
Siktlinje gjennom planområdet

Prinsipp for blokkbebyggelse

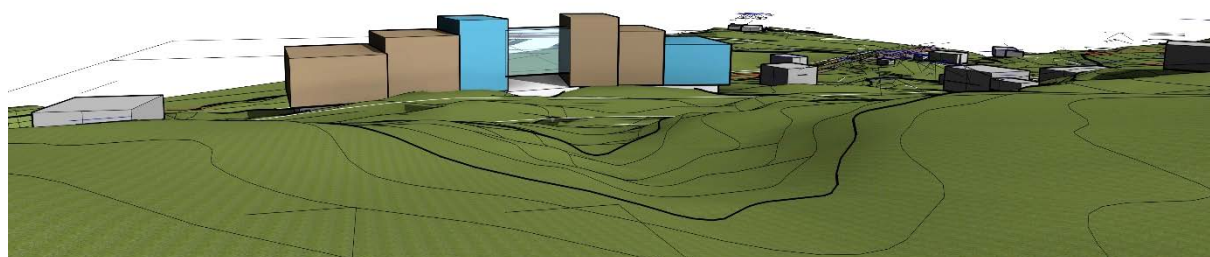
Idéskisser – tidligfase. Vi gjør oppmerksom på at endringer må påregnes. Skisser som er vist i dette dokumentet er utarbeidet med formål å gi en illustrasjon av tenkt omfang og prinsipp for utforming.



Plan. Blokker med forskyvinger og vinkling. Mellomliggende bygg med glass som hovedmateriale



Snitt. Blokker med ulikt etasjetall. Mellomliggende bygg med glass som hovedmateriale



Perspektiv fra Seljestadhuset

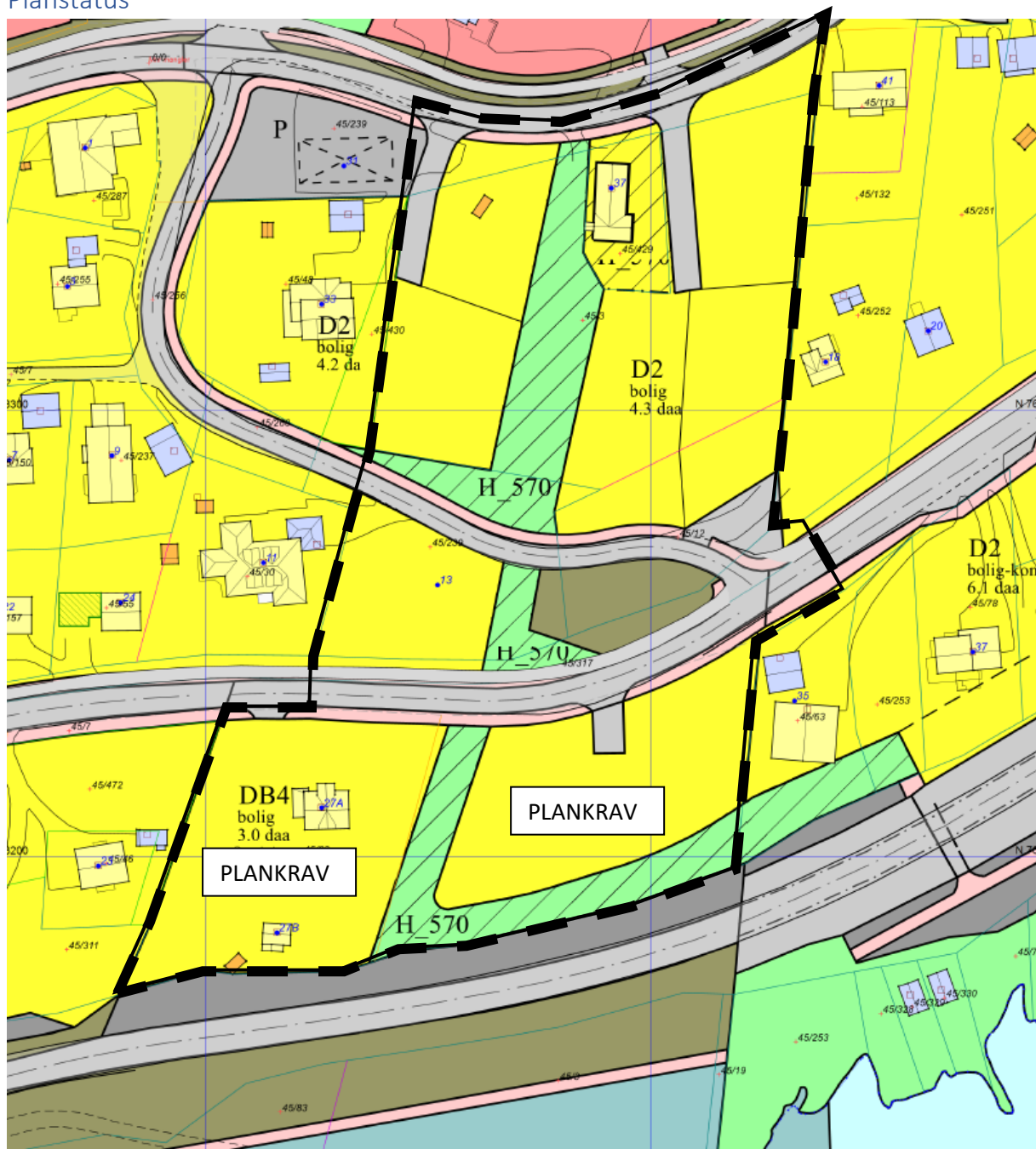
Eksempel på løsning av siktlinje gjennom område for blokkbebyggelse.

Bruk av glass som hovedelement i mellombygg (fellesareal med heis og trapp), eventuelt kan boligblokker vurderes uten mellombygg.

G Plansituasjon

Områdeplan 341 Sentrumsplan Finnsnes av 17.12.2015 er gjeldende. Det er knyttet krav om detaljregulering for en del av planområdet (DB4 boligblokk).

Planstatus



H Vesentlige interesser

Samordnet bolig- areal- og transportplanlegging

Det er av vesentlig betydning for suksessfull stedsutvikling at sentrumsnære arealer tilrettelegges for boliger. Det er gangavstand til dagligvarebutikk (500 m), skole (500 m) og barnehage (500 m), samt helsesenter (50 m). Det er også busstopp like ved planområdet.

Barn og unges interesser

Boligområdet er høyst aktuelt for barnefamilier, og det må etableres uteområder med god standard, også av hensyn til andre aldersgrupper og for eksempel bevegelseshemmede.

Miljø og klima

Bebyggelse må plasseres og utformes med tanke på energitilpasning og stedlige forhold, det er ofte østlig vind i Finnsnes-Skogen-området. Det gunstige sørvendte terrenget må utnyttes, og det skal tilstrebes gode uteplasser og vindusåpninger mot sør og vest.

Materialbruk skal være bevisst og gjennomtenkt, også i forhold til miljø.

Sentrumsnær bebyggelse vil redusere bruk av bil, og åpne for mer gående og syklende transport.

Utbygging må ivareta alle krav til utslipp, være seg til sjø, grunn eller luft. Videre er gode støyforhold en viktig faktor for å få et godt bomiljø.

Teknisk infrastruktur

Avkjørsler fra Helsesenterveien og Sandvikveien. Plassering og utforming skal vises i plankart.

Tilknyttes kommunalt vann og avløp. Krav om utførelse og tilknytningspunkt opplyses av Lenvik kommune. Eventuell oppgradering dersom det ikke er tilstrekkelig kapasitet i eksisterende nett.

Kraftforsyning er Troms Kraft Nett AS. Eventuell oppgradering eller ny transformator etter nærmere avklaring med kraftselskapet.

Fjernvarmeanlegg. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Eventuell tilknytning til dette anlegget vurderes nærmere.

Naboer

Eksisterende bebyggelse og aktivitet rundt området vil både ha innvirkning på, og bli påvirket av ny bebyggelse i planområdet. Det skal søkes løsninger og utforming som ivaretar nabointeresser tilstrekkelig, slik at byen Finnsnes kan videreutvikles på en god måte.

I Samfunnssikkerhet

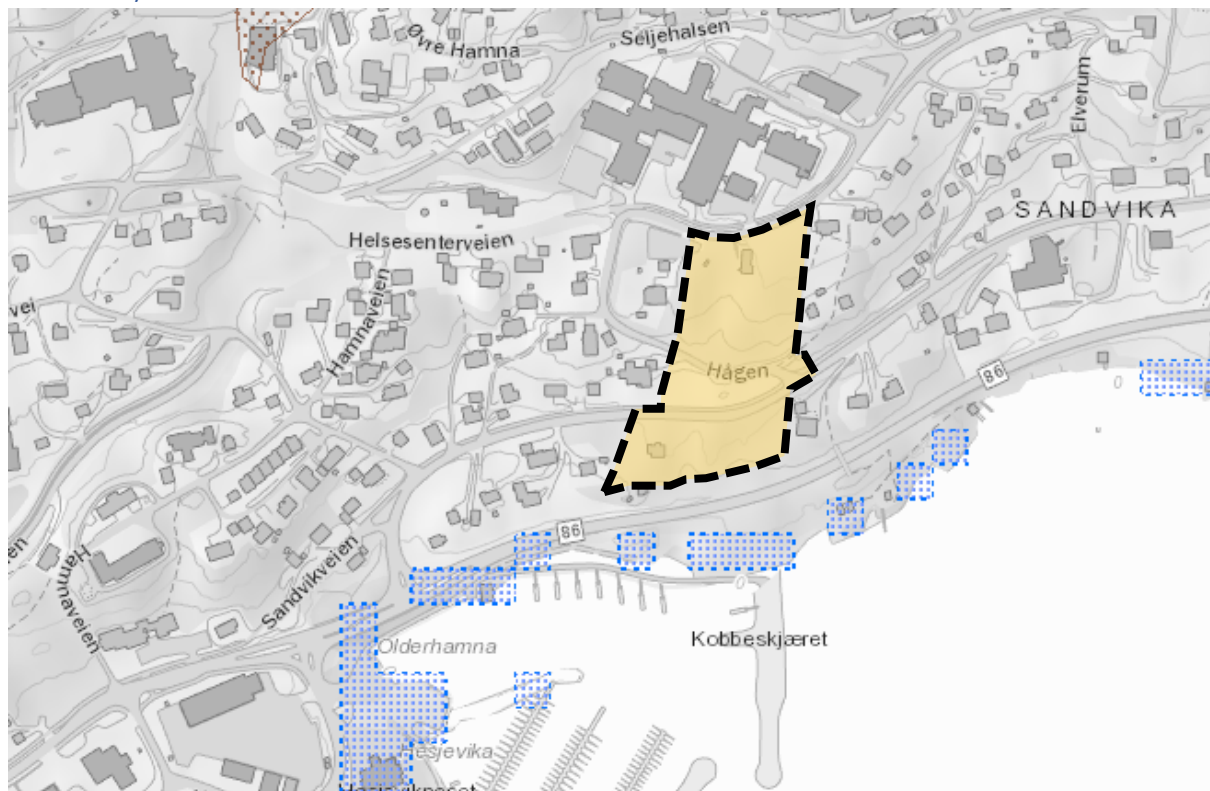
I planarbeidet skal det gjennomføres en ROS-vurdering, med skala for sannsynlighet og konsekvens, og definisjon av akseptabelt nivå i samsvar med hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas. Der det viser seg nødvendig med avbøtende tiltak, vil disse beskrives. Planmyndighetens mal benyttes.

Sammenstilling av forundersøkelser i fase for planinitiativ

Tema	Kommentar
Snøskred	Utenfor aktsomhetsområde
Jord- og flomskred	Utenfor aktsomhetsområde
Radon	Ukjent risiko
Naturområder	Ingen konflikter med registrerte naturverdier i sjø og på land
Kulturminner	Sefrak-registrerte bygninger innenfor planområdet. Kulturlandskap tilknyttet Seljestad-gården
Infrastruktur	Tilknyttes kommunalt vva-anlegg. Fjernvarme vurderes. Elkraft og eventuelt ny trafo vurderes.
Friluftsliv, lek, idrett	Bebyggelse på ubebygget areal ved eksisterende boligbebyggelse er nødvendig, men kan medføre følelse av tap av noe friområde for de nærmeste naboene. Det skal tilrettelegges gode uteområder, samt allmenn adkomst til gangbro som fører til strandsonen.
Forurensning	Planområdet berøres av støy, og sannsynligvis støv fra trafikk
Trafikk	Aktivitet i planområdet kan medføre noe økt trafikk, og det må gjøres enkle vurderinger i forhold til støy, støv og annen forurensning.
Grunnforhold	Berggrunn med tynt vegetasjonsdekke

De viktigste og mest kritiske momenter er sjekket ut i dette planinitiativet, og synliggjort i de påfølgende kartutsnitt. Kilder er oppgitt under hvert kartutsnitt.

Risiko knyttet til naturforhold



Kilde: NVE skredatlas 20.03.2018 – aktsomhetsområder for skred og flom berører ikke plan

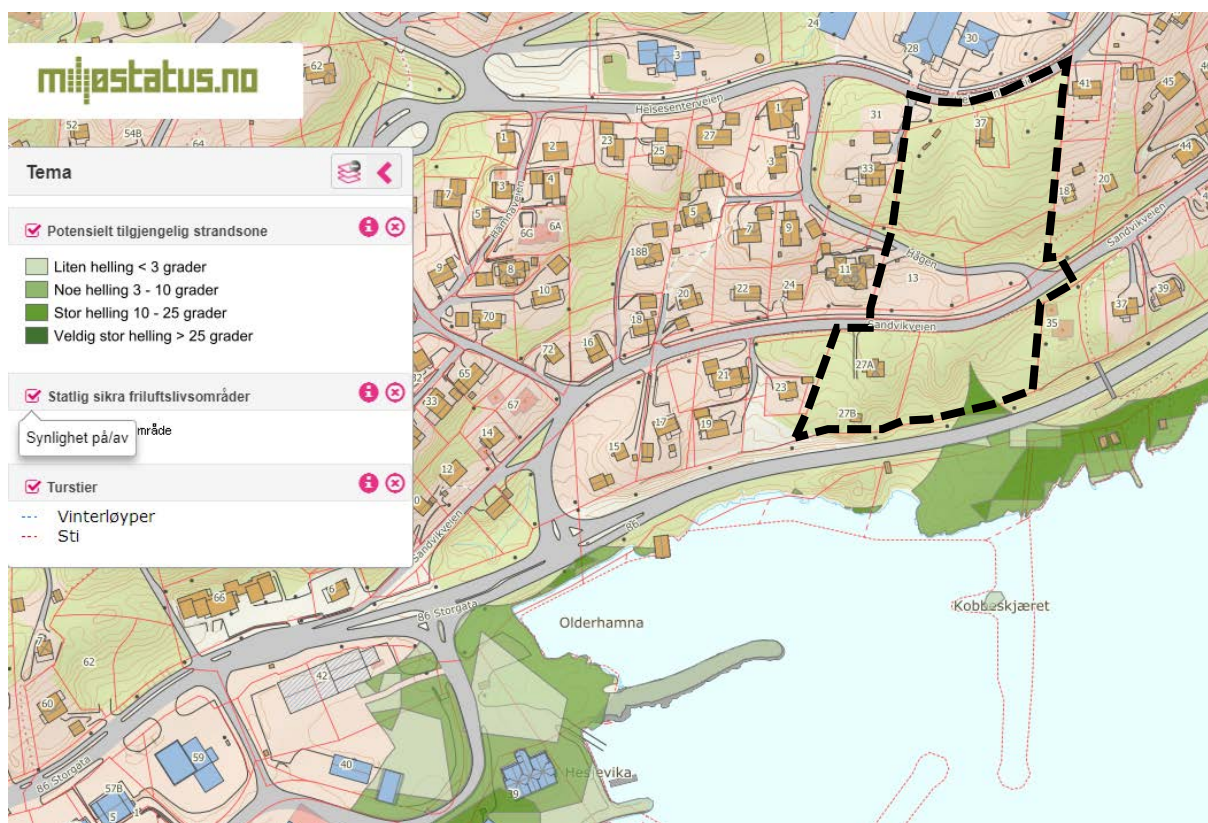


Kilde: NVE skredatlas 20.03.2018 – grunnforhold er fjell (forvittringsmateriale)



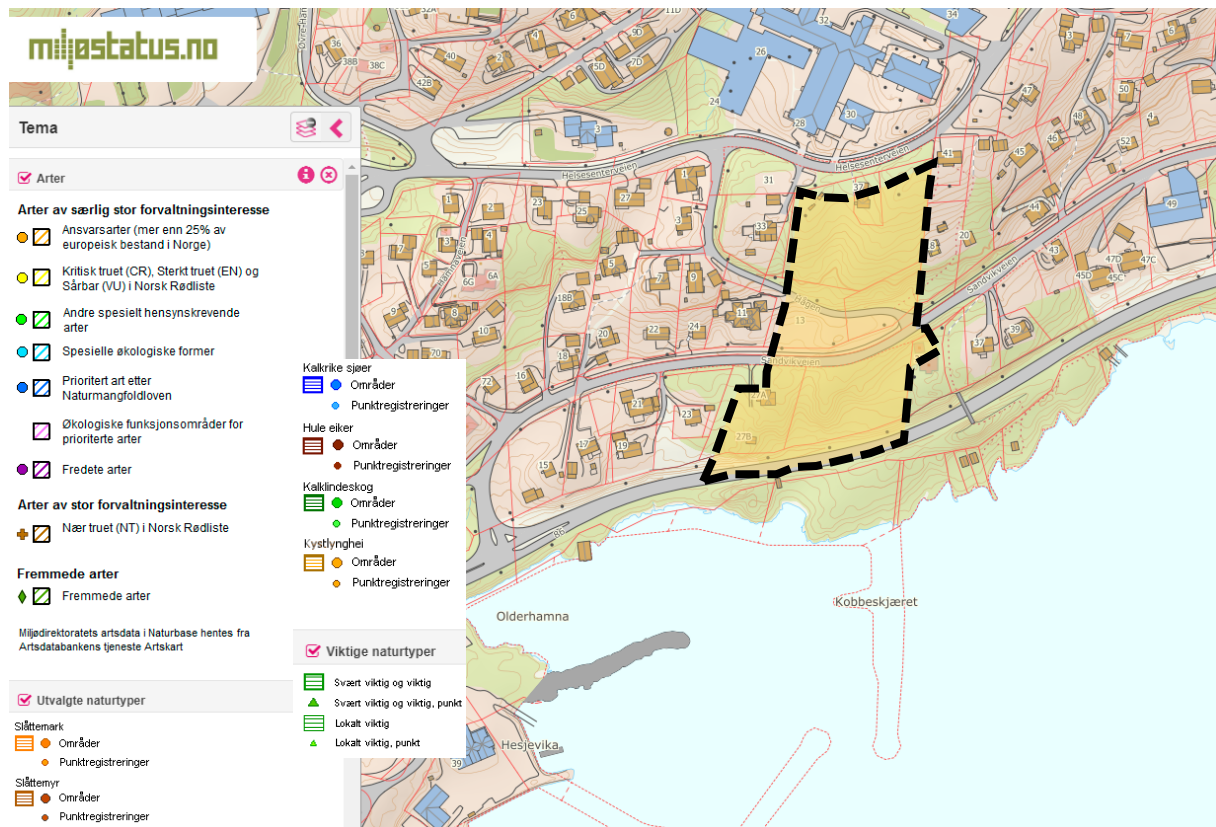
Kilde: Miljøstatus.no 20.03.2018 – Usikkerhet knyttet til radonforekomst

Friluftsinnteresser



Kilde: Miljøstatus.no 20.03.2018 – friluftsinnteresser berøres av planen.
Det må tilrettelegges for allmenn adkomst til strandsonen

Arter



Kilde: Miljøstatus.no 20.03.2018 – Ingen truede, prioriterte eller fremmede arter

Kulturminner



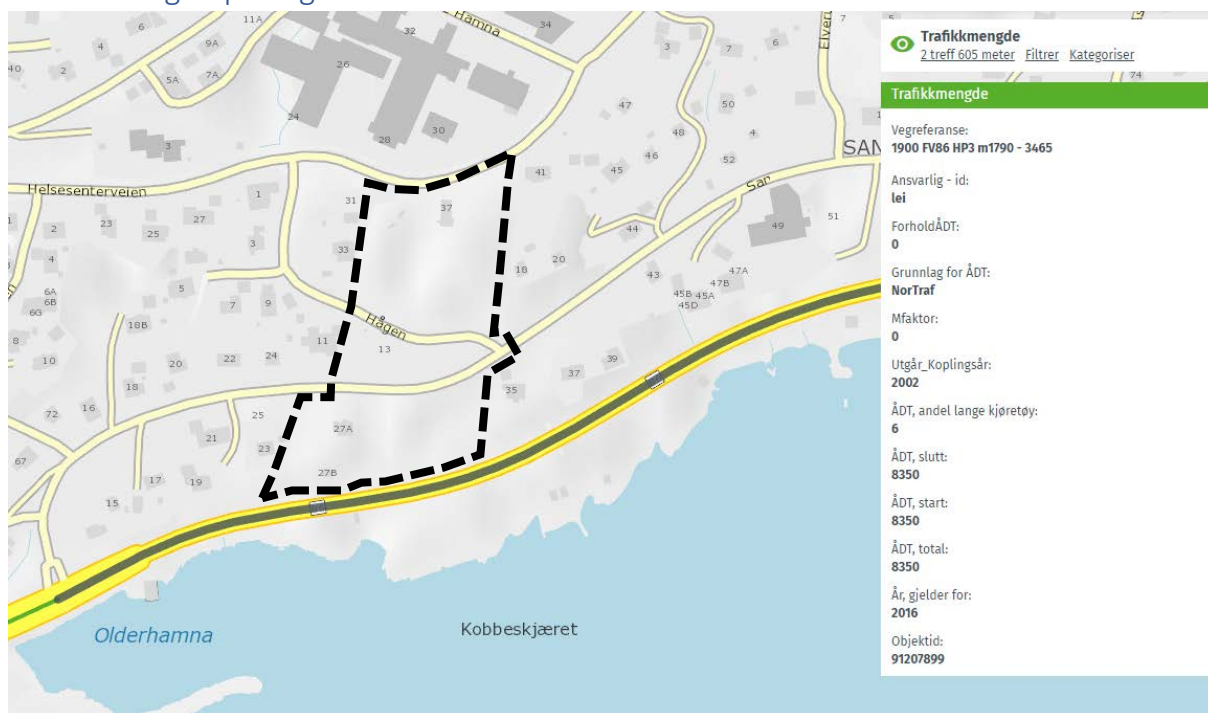
Kilde: Miljøstatus.no 20.03.2018 – sefrak-registrerte bygninger

Trafikk og samfunn



Kilde: Miljøstatus.no 20.03.2018 – tettsteder

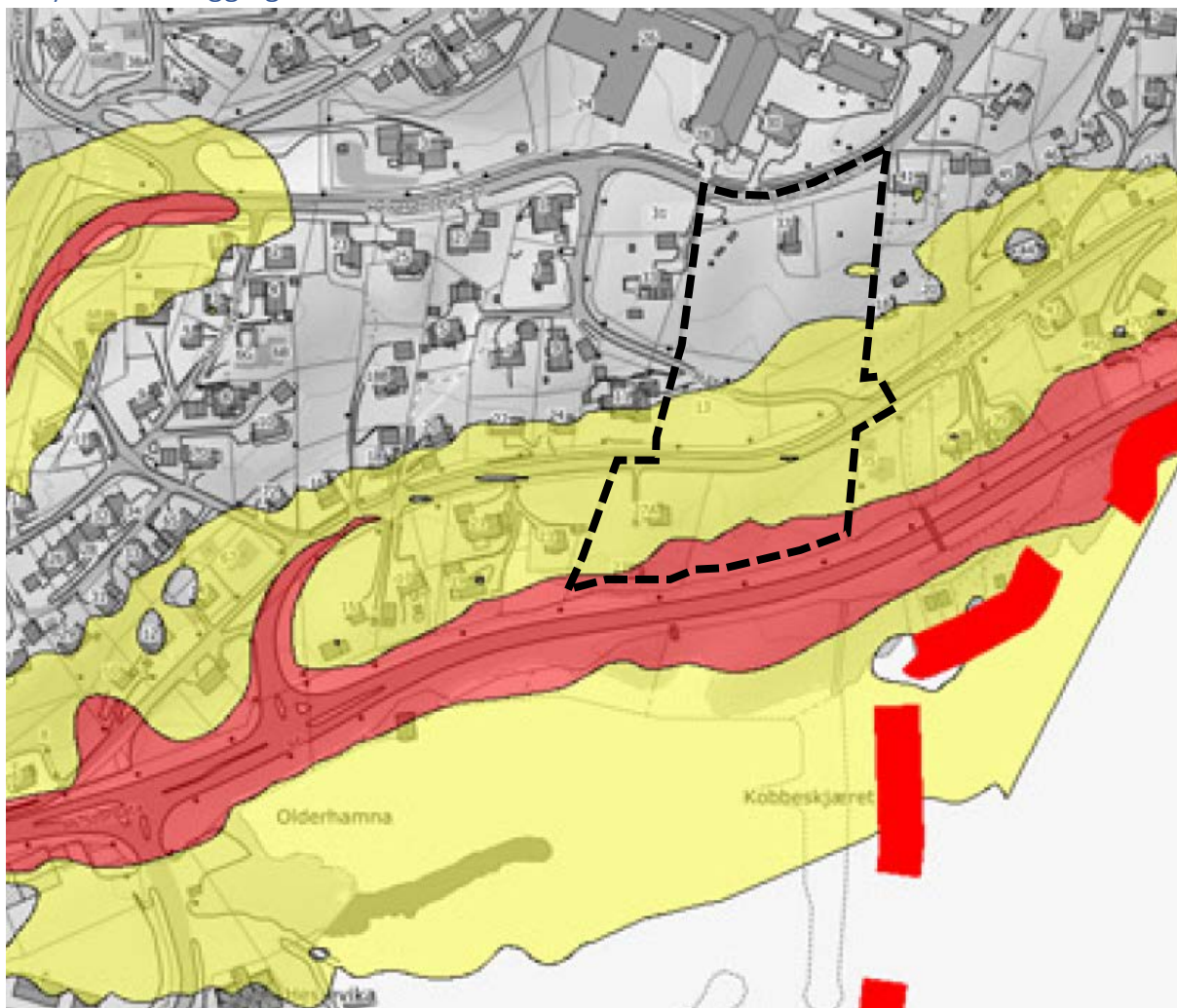
Trafikkmengde på veg



Kilde: <https://www.vegvesen.no/vegkart> pr 20.03.2018

ÅDT 8350, herav 6% lange kjøretøy

Fartsgrense 70 km/t

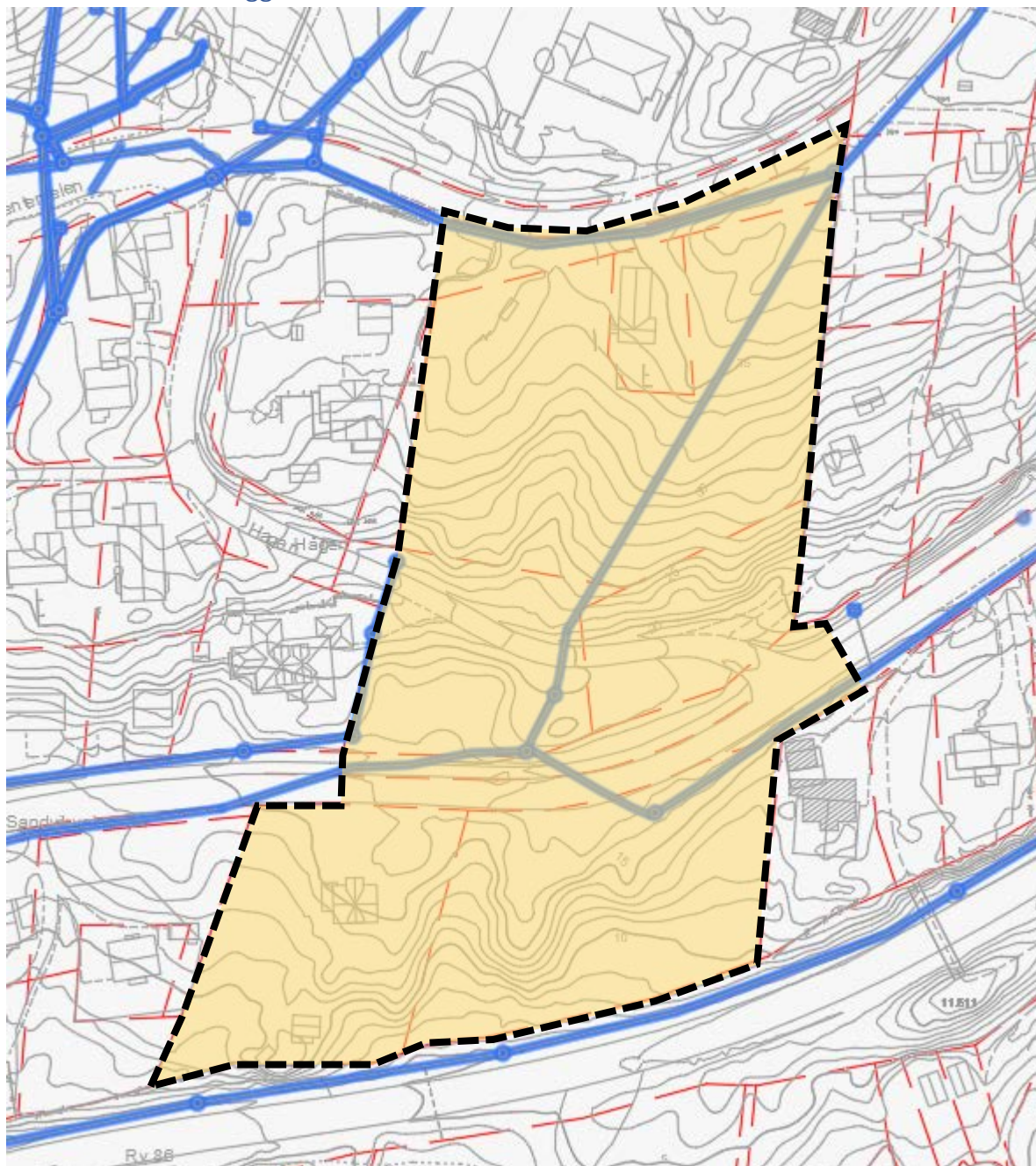


Utført i forbindelse med KDPB, tilgjengelig på Lenvik kommunes hjemmeside

Planområdet berøres av både rød og gul støysone.

Det må vurderes og beskrives avbøtende tiltak vedrørende støyskjerming.

Kommunalt VA-anlegg



I henhold til sosi-fil mottatt fra Lenvik kommune 19.03.2018

Andre tema som er sjekket på Miljøstatus.no pr 20.03.2018, ingen treff i kartlag:

- Jordbruk, skogbruk
- Utvalgte naturtyper, verneområder, viktige friluftslivsområder
- Utslipp og forurensning

J Varsling

Planmyndigheten skal behandle planspørsmål fra privat forslagsstiller i henhold til plan og bygningsloven (pbl) § 12-8. Dersom det vedtas at planarbeid kan starte, og etter at oppstartmøte er avholdt, vil planoppstart varsles på følgende måte:

- Annonse i Troms Folkeblad
- Kunngjøring på nettside (plankonsulent eller forslagsstillers hjemmeside)
- Brev til:
 - registrerte grunneiere og festere i planområdet
 - naboer (eventuelt utvidet naboliste etter myndighetenes vurdering)
 - representanter for eldre, barn, unge
 - eiere av infrastruktur; Troms kraft nett, Lenvik kommune, fjernvarmeselskap
 - Lenvik kommune brann, byggesak
 - Fylkesmannen og fylkeskommunen
 - Berørte myndigheter med innsigelseskompetanse:
 - Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
 - Riksantikvaren
 - Sametinget
 - Statens vegvesen
 - Mattilsynet
 - Eventuelt andre berørte parter etter opplysning fra planmyndighet

K Samarbeid og medvirkning

Oppstartmøte

Dersom planarbeidet tillates startet, vil oppstartmøte med Lenvik kommune være det første og viktigste møtet for en god planprosess. Det er ønskelig at representanter fra kommunens faggrupper for plan, byggesak, vei, vann, avløp, brann, havn og eventuelt næring er til stede, slik at plankonsulent og forslagsstiller kan få en god oversikt over viktige momenter i planarbeidet.

Planstart varsles så ved brev og annonse som beskrevet i punkt J.

Særmøter

Utover oppstartmøte er det nødvendig med et møte i forhold til infrastruktur med:

- Troms Kraft Nett
- Statens vegvesen
- Lenvik kommune, vann og avløp
- Berørte grunneiere

Innspill til planoppstart vil synliggjøre om det er behov for særmøter med andre myndigheter og interessegrupper.

Informasjonsmøter

Det tilbys et informasjonsmøte for naboer og hjemmelshavere i området, dersom det kommer innspill som viser det nødvendig.

For øvrig vil det gjennom hele prosessen være mulig for interesserte å stille spørsmål til og få informasjon fra plankonsulenten.

L Vurdering om konsekvensutredning

Plangrunnlag

Områdeplan 341 Sentrumsplan Finnsnes legges til grunn for planarbeidet.

Detaljreguleringsplanen vil i prinsipp samsvare med overordnet plan.

Planens innhold

Hele planområdet har et areal på cirka 20 daa.

Planens innhold er boligområder og tilhørende veger og fortau.

Det vil settes rammer for type boligbebyggelse. Delområde 1 for småhus og delområde 3 for blokk.

Totalt omfang for bebyggelse i planen kan bli cirka:

Delområde 1 (7 daa): 16-20 boenheter, BYA 2500 m², BRA 5000 m², etasjetall 1-3.

Delområde 3 (6 daa): 60 boenheter, BYA 2000 m², BRA 8000 m², etasjetall 2-7.

Forskrift

Gjeldende forskrift om konsekvensutredning er FOR-2017-06-21-854, ikrafttredelse 01.07.2017.

Aktuelle bestemmelser i vurdering om planen skal konsekvensutredes er §6.b) og §8.a) og b)

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

- a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II
- b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

Vurdering om plan kommer inn under vedlegg I:

25) Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Detaljregulering vil foreslå noen justeringer i forhold til gjeldende overordnet plan.

Justeringene vil ikke være av et slikt omfang at det er formålstjenlig med konsekvensutredning.

Vurdering om plan kommer inn under vedlegg II:

Ingen aktuelle tema for denne planen.

Konklusjon

Plankonsulent konkluderer med at vesentlige tema i planarbeidet vil bli belyst i tilstrekkelig grad gjennom ROS-analyse, NML-vurdering, beregning av trafikkmengde og konkrete vurderinger i prosjektet. Det er ikke nødvendig med en særskilt konsekvensutredning for denne planen.

Kilder og ressurser

Generelt

www.planlegging.no

www.miljokommune.no

<https://atlas.nve.no>

<http://www.skogoglandskap.no/kart/kilden>

<https://www.tromsatlas.no/>

<http://www.miljostatus.no/>

<https://www.vegvesen.no/vegkart>

<https://kart.kystverket.no/>

Konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredning

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854>

Veiledningsnotat KMD juli 2017

https://www.regjeringen.no/contentassets/731d7396e7af4a66bc8d16f730d041c9/veiledningsnotat_ku_juli2017.pdf

Veileder vurdering §10 i forskrift om KU (kommentarutgave 29.06.2017)

https://www.regjeringen.no/contentassets/167047e811414896b04ec2504dd63995/veileder_kuforskriften_vesentlige_virkninger.pdf

Konsekvensutredninger: anerkjent metodikk og databaser...

https://www.regjeringen.no/contentassets/08e10203a0b14617852fb2ba68b0dd8b/veileder_konsekvensutredning_metodikk_08072015.pdf



Oppstartsmøte – privat reguleringsplan;

Gnr. 45 bnr. 3, m.fl. PlanID: 1931 2018 03

Plantittel	Nye Seljestad
Plantype	Detaljregulering
Eiendom (gnr./bnr.):	45/3, 45/1 2, 45/83, 45/239, 45/31 7 og 45/429.
Planavgrensning:	Kartutsnitt er sendt kommunen i forbindelse med planforespørsel
Saksnummer:	18/1512
Saksbehandler:	Geir Fredriksen
Planinitiativ mottatt:	26.3.2018
Møtested:	Lenvik rådhus
Møtedeltakere:	Monica Schultz, Johnny Bårdsen
Oppdragsgiver:	Consept Eiendom As ved Johnny Bårdsen
Regulant:	Aktør prosjektering
Kommune:	Geir Fredriksen, Inger Andreassen, Lise-Lotte Dybdal, Sverre Sollid

Lenvik kommune mottok 23.3.2018 planforespørsel for hele/deler av Gnr./Bnr. 45/3, 45/1 2, 45/83, 45/239, 45/31 7 og 45/429.

I sak 63/18 vedtok Utvalget for miljø og forvaltning som det faste planutvalget følgende:

1. Utvalg for miljø og forvaltning (UMF) vedtar å stille seg positiv til fremlagt planinitiativ. Utvalget vurderer aktuell tilretteleggelse for boligbygging som et positivt element i gjennomføring av Sentrumsplanen og vil bidra til å utvikle Finnsnes sentrum til et urbant, kompakt og tettbygget område med bykarakter og med gang- og sykkelavstand til et stort utvalg av jobb- og fritidstilbud.

2. UMF påpeker at aktuell tilrettelegging for boliger i foreslåtte område betinger at det utarbeides en detaljreguleringsplan der sentrumsplanens fellesbestemmelser (kapittel 7) og bestemmelser knyttet til de enkelte felt (kapittel 8.) legges til grunn for detaljreguleringens kart og bestemmelser. Siktlinje som tilsvarer grønnstruktur i gjeldende sentrumsplan skal søkes ivarettatt ved utforming av plan. Før søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. kan behandles, skal detaljreguleringsplan være endelig vedtatt. Planarbeidet skal føres i privat regi som beskrevet i planinitiativ.

3. Planinitiativ er vurdert opp mot Forskrift om konsekvensutredning (FOR- 2017-06-21-854), og planutvalget fastslår at planen ikke faller inn under forskriftenes kapittel 2. For detaljert vurdering i denne sammenheng henvises til saksfremlegg i denne sak og planinitiativ, datert 21.03.2018.

4. Forslagsstilleren kan varsle planoppstart når det er gjennomført et administrativt oppstartsmøte.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl §§ 12-1, 12-3, 12-8.

Planstatus og areal

Foreslått planområde er på ca. 20 daa, og ligger innenfor sentrumsplanen for Finnsnes sentrum. Forslagsstiller eier gnr 45 bnr 3 og 83.

Området er i to deler der det øverste ligger innenfor område D2 i sentrumsplanen som er satt av til konsentrert småhusbebyggelse og det nedre ligger i DB4 satt av til boligblokker. DB4 har krav om reguleringsplan, D2 har kun krav om reguleringsplan om utbygging/ bruksendring er ≥ 25 % maks. BRA / BYA. I slike tilfeller skal planutvalget vurdere om utbyggingsplaner krever utarbeidelse av detaljregulering.

Hensikten med planen er i følge utbygger å utnytte parsell som ligger mellom Sandvikveien og Hågen til småhusbebyggelse (med inntil 2 enheter pr. bolig) på fradelte enkelt-tomter. Parsell mellom Sandvikveien og Storgata (fylkesveg 86) ønskes utnyttet til blokkbebyggelse.

For begge feltene ønskes det en omforent plassering av areal avsatt til grønnstruktur i gjeldende plan og for øvre felt omplassering av adkomstveger i forhold til gjeldende områdeplan.

Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:

- ☐ Fylkes(del)plan
- ☐ Kommuneplanens arealdel
- ☐ Kommunedelplan
- ☐ Reguleringsplan
- ☐ Bebyggelsesplan
- ☐ Pågående planarbeid i området
- ☐ Andre planer/vedtak
- X Kommuneplanens samfunnsdel
- ☐ Klima og energiplan
- X Hovedplan for vann og avløp

Kommunens arealplaner finnes på kommunens hjemmeside.

Statlige retningslinjer som kan være aktuelle er

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Krav til KU

Planinitiativ er vurdert opp mot Forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854), og planutvalget fastslår at planen ikke faller inn under forskriftenes kapittel 2. For detaljert vurdering i denne sammenheng henvises til saksfremlegg sak 63/18 og planinitiativ, datert 21.3.2018.

På oppstartsmøte ble følgende gjennomgått:

Kulturminner/grøntområder

Grøntarealene i planområdet er avsatt som hensiktssone 570 Kulturmiljø. Området omfatter bla en allé som er viktig å bevare som et element i planområdet. Kommunen anbefaler at man går i dialog med kulturminnemyndigheten hos Troms fylkeskommune for å klargjøre hvilke inngrep som kan være aktuell i forhold til vegetasjon langs alléen og om deler av hensiktssonen (i felt DB4) kan endres.

Infrastruktur

Kommunen har en vannledning gjennom D2, denne må tas hensyn til i plan, evt. flyttes slik at den ikke blir bygget over. Ledningen kan fungere som hovedstamme for området og det kan lages tilkoblingskummer og uttak for slukkevann for brann. Mulighet for tilkobling til avløp ble også diskutert. Det er også mulighet for tilkobling til fjernvarme i området. Kontaktperson for VA er Sverre Sollid.

Behov for utbyggingsavtale

Det kan være aktuelt å lage en utbyggingsavtale, evt. anne avtale som regulerer forhold rundt kommunal infrastruktur. Kommunen vil komme tilbake til dette. Kontaktperson for utbyggingsavtale er Renate Jakobsen.

Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:

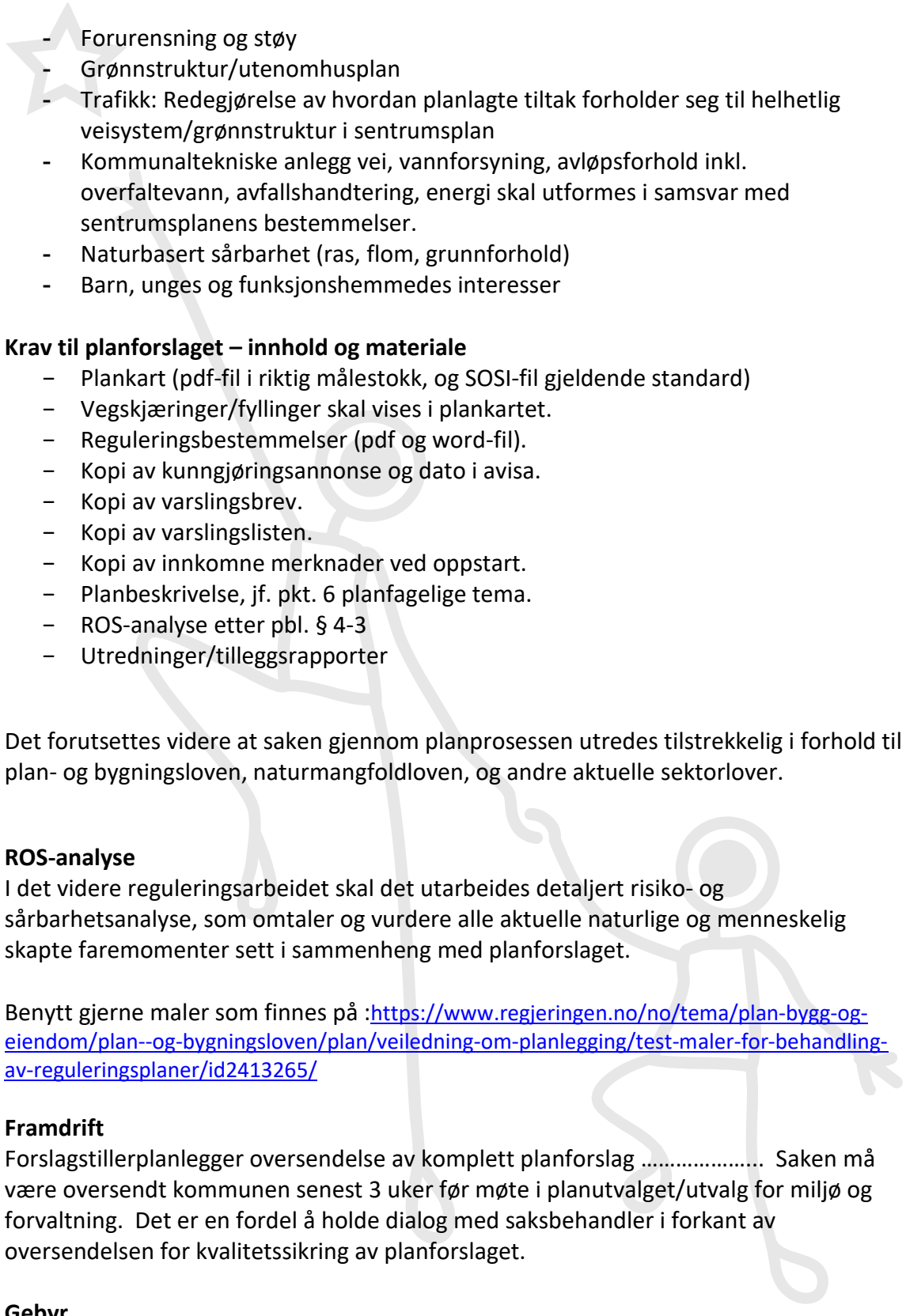
- Kart med avmerket planavgrensning.
- Kort beskrivelse av planintensjon
- Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål, m.fl.
- Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes).
- Merknadsfrist, adresse regulant

Regulanten annonserer varsel om oppstart i minst en avis, og på egen internettside. Annonse skal inneholde kartutsnitt. Annonsetekst og kartutsnitt oversendes kommunen og legges ut på kommunen hjemmeside i tillegg til annonsering i avis. Det forventes å sende ut varsel om planoppstart om kort tid, med mulig frist for tilbakemelding 15 aug.

Sosi - fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart.

Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet

- Estetikk og byggeskikk
 - Kulturminner/kulturmiljø
 - Landskapstilpasning
 - Biologisk mangfold / Naturområder
-

- 
- Forurensning og støy
 - Grønnstruktur/utenomhusplan
 - Trafikk: Redegjørelse av hvordan planlagte tiltak forholder seg til helhetlig veisystem/grønnstruktur i sentrumsplan
 - Kommunaltekniske anlegg vei, vannforsyning, avløpsforhold inkl. overfaltevann, avfallshandtering, energi skal utformes i samsvar med sentrumsplanens bestemmelser.
 - Naturbasert sårbarhet (ras, flom, grunnforhold)
 - Barn, unges og funksjonshemmedes interesser

Krav til planforslaget – innhold og materiale

- Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil gjeldende standard)
- Vegskjæringer/fyllinger skal vises i plankartet.
- Reguleringsbestemmelser (pdf og word-fil).
- Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa.
- Kopi av varslingsbrev.
- Kopi av varslingslisten.
- Kopi av innkomne merknader ved oppstart.
- Planbeskrivelse, jf. pkt. 6 planfagelige tema.
- ROS-analyse etter pbl. § 4-3
- Utredninger/tilleggsrapporter

Det forutsettes videre at saken gjennom planprosessen utredes tilstrekkelig i forhold til plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, og andre aktuelle sektorlover.

ROS-analyse

I det videre reguleringsarbeidet skal det utarbeides detaljert risiko- og sårbarhetsanalyse, som omtaler og vurderer alle aktuelle naturlige og menneskelige skapte faremomenter sett i sammenheng med planforslaget.

Benytt gjerne maler som finnes på <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/test-maler-for-behandling-av-reguleringsplaner/id2413265/>

Framdrift

Forslagstillerplanlegger oversendelse av komplett planforslag Saken må være oversendt kommunen senest 3 uker før møte i planutvalget/utvalg for miljø og forvaltning. Det er en fordel å holde dialog med saksbehandler i forkant av oversendelsen for kvalitetssikring av planforslaget.

Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Beregning av gebyr gjøres etter kommunens gebyrregulativ: <https://www.lenvik.kommune.no/politikk-og-samfunn/gebyrer-og-avgifter/>

Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

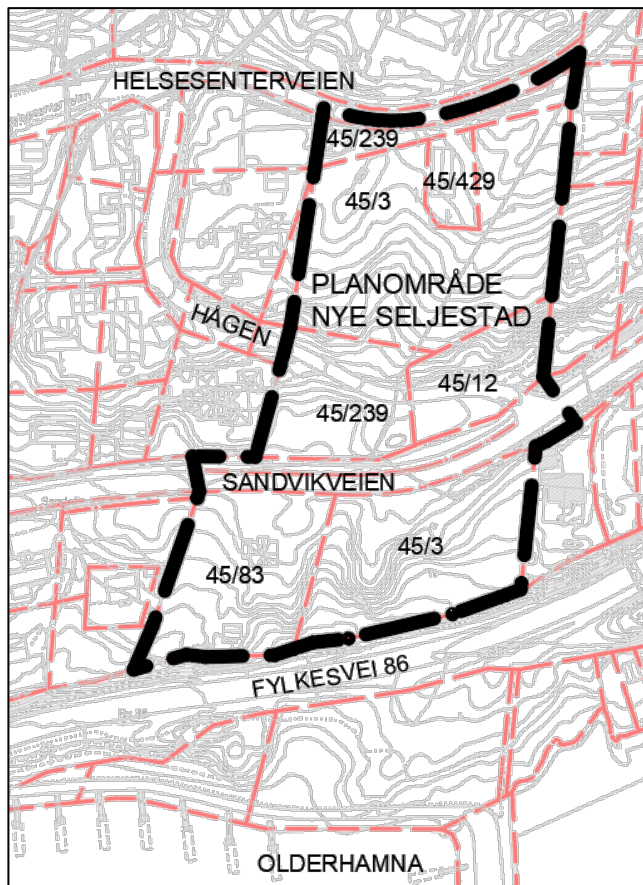
Inger Andreassen
Marin arealplanlegger

Vedlegg:

- Adresseliste berørte eiendommer (sendes over når vi har mottatt SOSI-fil av planområdet)
- Adresseliste offentlige parter
- Sjekkliste ROS-analyse
- SOSI-fil av plangrunnlag

Melding om oppstart av reguleringsplanarbeid

AKTØR prosjektering AS gir med dette i samsvar med § 12-8 i plan- og bygningsloven melding om at det startes opp med utarbeiding av privat forslag til detaljreguleringsplan for «NYE SELJESTAD» på Finnsnes i Lenvik kommune. Forslagsstiller er Consept Eiendom AS.



Området er på om lag 20 dekar og vil bli regulert til småhusbebyggelse, blokkbebyggelse, vei, fortau og grønnstruktur og utarbeides med utgangspunkt i gjeldende sentrumsplan for Finnsnes.

De som etter loven har krav på skriftlig varsel om planoppstart (grunneiere, rettshavere, naboer, myndigheter m.m.) har fått/vil få dette.

Eventuelle merknader eller opplysninger som bør legges til grunn for planleggingen, skal gis til AKTØR prosjektering AS, postadresse pb. 223, 9305 Finnsnes eller e-post monica@asb.no innen **15.08.2018**. Kontaktperson er Monica Schultz, telefon 920 67 288 ved behov for nærmere opplysninger.

Oppstartvarsel og plandokumenter legges ut på www.asb.no/aktor-prosjektering og www.lenvik.kommune.no

Kopi av merknader m.m. skal i tillegg sendes til kommunen.

Det vil bli invitert til samrådsmøter under planarbeidet etter behov.

Det er gjennomført oppstartmøte med Lenvik kommune. Planen medfører etter kommunens vurdering ikke krav om konsekvensutredning etter kap. 4 i plan- og bygningsloven.



Oversikt over myndigheter med innsigelseskompetanse i plansaker

Denne saken oversendes til: **X**

X	Troms Fylkeskommune, Pb. 6600	9296 Tromsø		Midt-Troms friluftsråd, Bardu kommune v/ kultur, Pb. 401	9365 Bardu
X	Fylkesmannen i Troms, Postboks 6105	9291 Tromsø		Direktoratet for mineralforvaltning, Pb. 3021, Lade	7441 Trondheim
	Forum for natur og friluftsliv Troms, c/o Bioforsk Nord Holt, Pb 2284	9269 Tromsø	X	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Pb. 2014	3103 Tønsberg
X	Sámediggi / Sametinget, Ávjovárgeaidnu 50	9730 Kárášjohka	X	Mattilsynet Distriktskontoret for Midt-Troms, Pb. 383	2381 Brumunddal
	Nord-Senja reinbeitedistrikt, Per Mathias Skum, Bukkemoen	9372 Gibostad	X	Tekniske tjenester (Lenvik kommune)	Postmottak@ lenvik.kommune.no
	Hjerttind og Fagerfjell reinbeitedistrikt, Helge Oskal, Nordsiveien 545	9310 Sørreisa	X	Strategisk ledelse (Lenvik kommune)	Postmottak@ lenvik.kommune.no
X	Statens vegvesen, Region Nord, Pb. 1403	8002 Bodø	X	Byggesak (Lenvik kommune)	Postmottak@ lenvik.kommune.no
X	Troms Kraft Nett AS	9291 Tromsø	X	Trafikk (Lenvik kommune)	Postmottak@ lenvik.kommune.no
X	Telenor, Servicesenter For Nettutbygging, Pb.7150	5020 Bergen	X	Rådet for personer med nedsatt funksjonsevne (Lenvik kommune)	Postmottak@ lenvik.kommune.no
	Kystverket Troms, PB 1502	6025 Ålesund	X	Kultur og fritid (Lenvik kommune)	Postmottak@ lenvik.kommune.no
	Tromsø Museum, marinarkeologisk avd. Postboks 6050 Langnes	9037 Tromsø	X	Barnas representant i plansaker (Lenvik kommune)	Postmottak@ lenvik.kommune.no
	Forsvarsbygg, Postboks 405 Sentrum,	0103 Oslo	X	Lenvik havnestyre (Lenvik kommune)	Postmottak@ lenvik.kommune.no
	Fiskeridirektoratet, Pb. 185 Sentrum	5804 Bergen	X	Eldrerådet (Lenvik kommune)	Postmottak@ lenvik.kommune.no
X	NVE Region nord, Kongens gate 14-18	8514 Narvik	X	Brann (Lenvik kommune)	Postmottak@ lenvik.kommune.no
	Nord-Hålogaland Bispedømme, Pb. 790	9258 Tromsø	X	Kommuneoverlege (Lenvik kommune)	Postmottak@ lenvik.kommune.no

**Eierliste**

Eiendom 1931-45/3	Navn Consept Eiendom As	Rolle Eier	Personstatus
	Adresse Postboks 513, 9305 Finnsnes		
Eiendom 1931-45/7	Navn Arnesen Arne Martin	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Hågen 7, 9300 Finnsnes		
Eiendom 1931-45/7	Navn Arnesen Arvid Magnar	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Sandvikveien 22, 9300 Finnsnes		
Eiendom 1931-45/7	Navn Arnesen Borgvald Alfon	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Firkløvervegen 20, 9102 Kvaløysletta		
Eiendom 1931-45/7	Navn Arnesen Kjell Magne	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Grønliveien 181, 9303 Silsand		
Eiendom 1931-45/12	Navn Lenvik Kommune	Rolle Eier	Personstatus
	Adresse Postboks 602, 9306 Finnsnes		
Eiendom 1931-45/30	Navn Bjørkeng Magnar Arild	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Postboks 204, 9305 Finnsnes		
Eiendom 1931-45/46	Navn Furu Bente	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Leiknesveien 66, 9307 Finnsnes		
Eiendom 1931-45/46	Navn Furu Jan Helge	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Leiknesveien 66, 9307 Finnsnes		
Eiendom 1931-45/48	Navn Rydeng Katrine	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Helsesenterveien 33, 9300 Finnsnes		

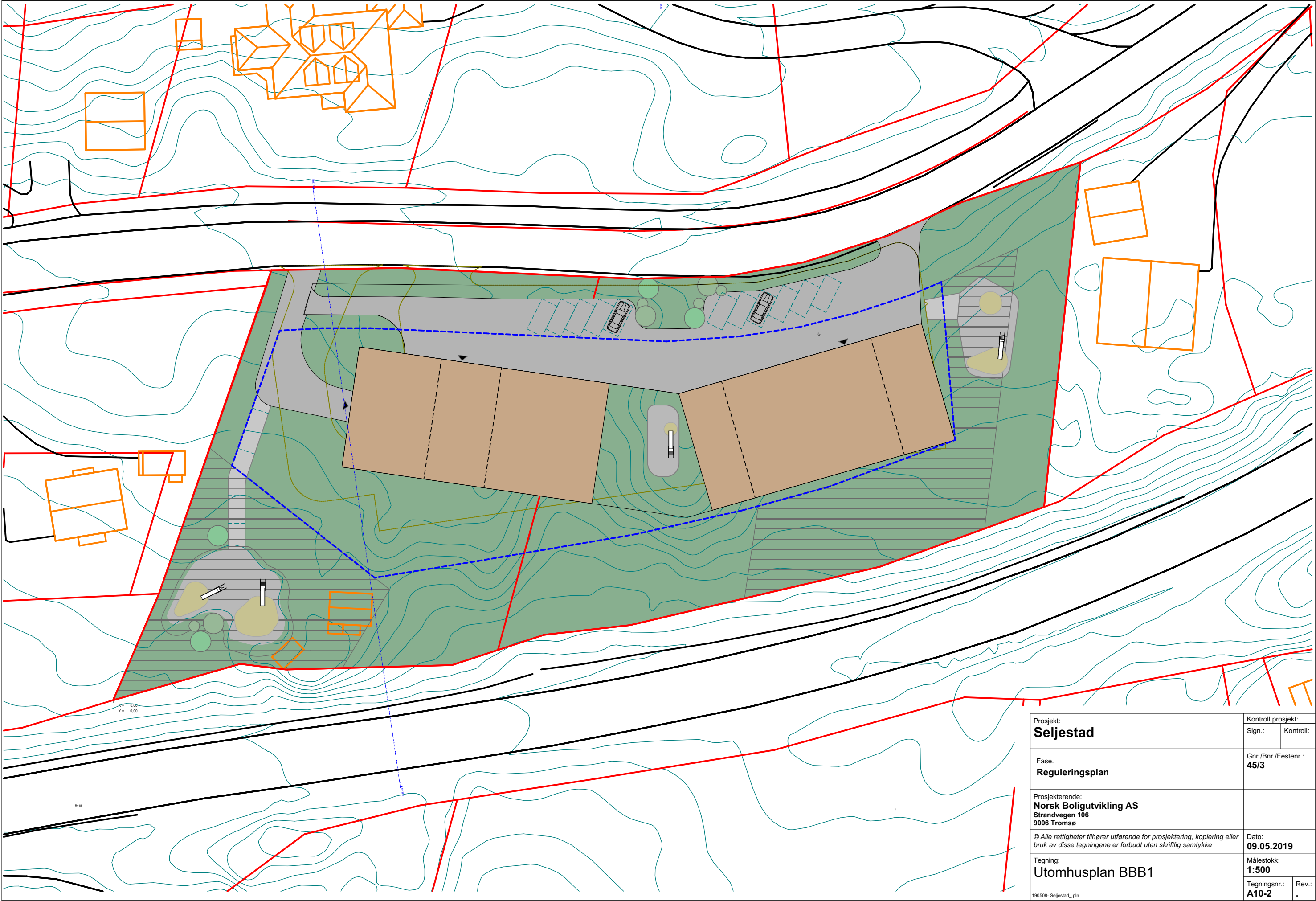


Eiendom 1931-45/63	Navn Thoresen Roger Dahl	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Postboks 48, 9305 Finnsnes		
Eiendom 1931-45/78	Navn Andersen Alf Bjørnar	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Sandvikveien 37, 9300 Finnsnes		
Eiendom 1931-45/83	Navn Consept Eiendom As	Rolle Eier	Personstatus
	Adresse Postboks 513, 9305 Finnsnes		
Eiendom 1931-45/113	Navn Jensen Solveig Møller	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Helsesenterveien 41, 9300 Finnsnes		
Eiendom 1931-45/132	Navn Jensen Solveig Møller	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Helsesenterveien 41, 9300 Finnsnes		
Eiendom 1931-45/198	Navn Lenvik Kommune	Rolle Eier	Personstatus
	Adresse Postboks 602, 9306 Finnsnes		
Eiendom 1931-45/239	Navn Lenvik Kommune	Rolle Eier	Personstatus
	Adresse Postboks 602, 9306 Finnsnes		
Eiendom 1931-45/239	Navn Lenvik Kommune	Rolle Eier	Personstatus
	Adresse Postboks 602, 9306 Finnsnes		
Eiendom 1931-45/252	Navn Sebergesen Harald	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Solstrandvegen 121, 9020 Tromsdalen		
Eiendom 1931-45/253	Navn Sebergesen Hans Karl	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Seljebergan 7, 9300 Finnsnes		
Eiendom 1931-45/311	Navn Sletten Renate Lund	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Tangenveien 84, 1914 Ytre Enebakk		



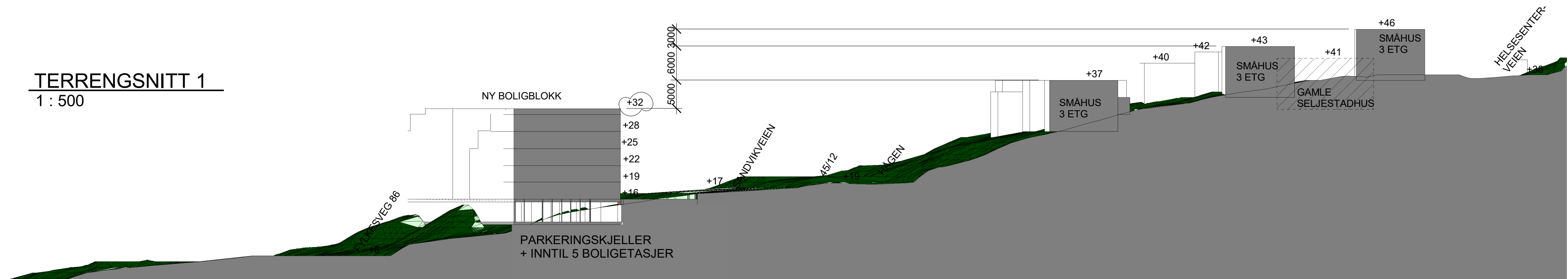
Eierliste for bygge- og delesaker

Eiendom 1931-45/317	Navn Lenvik Kommune	Rolle Aktuell eier	Personstatus
	Adresse (Adresse Mangler)		
Eiendom 1931-45/318	Navn Lenvik Kommune	Rolle Aktuell eier	Personstatus
	Adresse (Adresse Mangler)		
Eiendom 1931-45/423	Navn Statens Vegvesen Region Nord	Rolle Eiers kontaktinstans	Personstatus
	Adresse Postboks 1403, 8002 Bodø		
Eiendom 1931-45/429	Navn Friedrich Sylvia Claudia	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Helsesenterveien 37, 9300 Finnsnes		
Eiendom 1931-45/430	Navn Rydeng Katrine	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Helsesenterveien 33, 9300 Finnsnes		
Eiendom 1931-45/472	Navn Furu Bente	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Leiknesveien 66, 9307 Finnsnes		
Eiendom 1931-45/472	Navn Furu Jan Helge	Rolle Eier	Personstatus Bosatt i Norge
	Adresse Leiknesveien 66, 9307 Finnsnes		

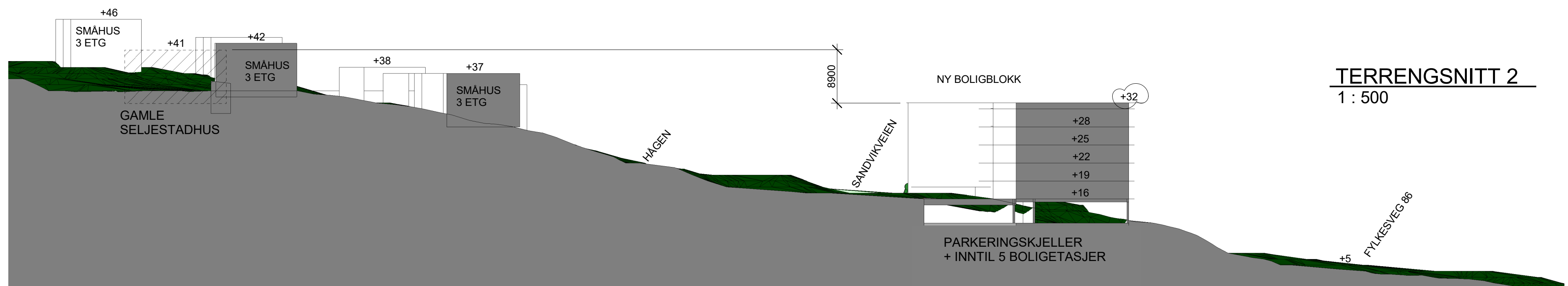


Prosjekt: Seljestad		Kontroll prosjekt:	
Sign.:		Kontroll:	
Fase: Reguleringsplan		Gnr./Bnr./Festenr.: 45/3	
Prosjekterende: Norsk Boligutvikling AS Strandvegen 106 9006 Tromsø			
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 09.05.2019	
Tegning: Utomhusplan BBB1		Målestokk: 1:500	
		Tegningsnr.: A10-2	Rev.: .
190508- Seljestad_pln			

1 : 500

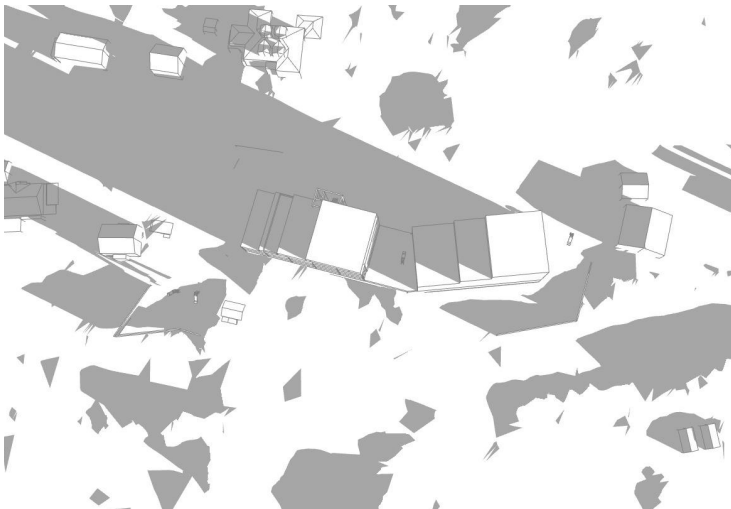


1 : 500

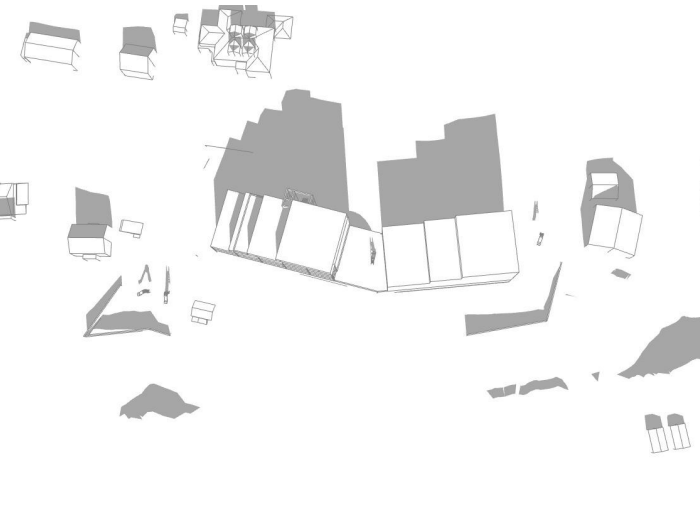


PLAN MED SNITTANGIVELSE - IKKE I MÅLESTOKK

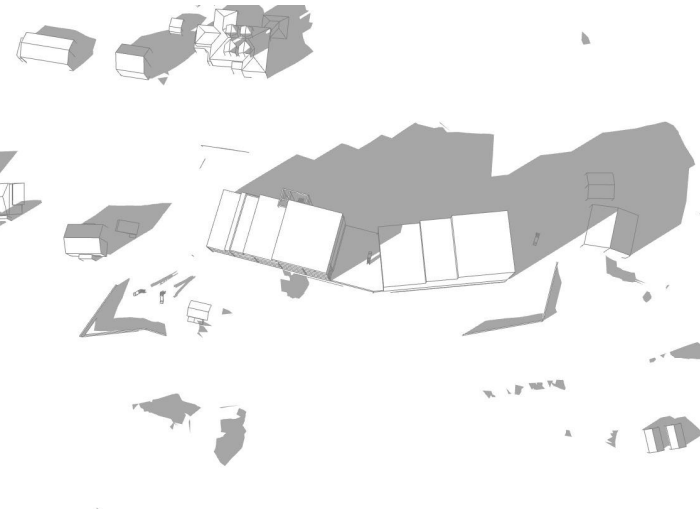
A	Maksimal høyde redusert til kote +32			09.05.2019
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Tiltakshaver og prosjekt CONSEPT EIENDOM AS RP NYE SELJESTAD PLANID 1931201803		Målestokk	Dato	18.03.2019
		1 : 500	Tegnet	MBSS
			Kontr.	MBSS
		Arkstørrelse A2	Prosjektnr.	17-007
ILLUSTRERENDE TERRENGSNITT		Tegningsnr.	Rev.	
		A10-10	A	
		Besøksadresse/ Postadresse	Storgata 46, 9300 Finnsnes	
		Telefon	902 94 327	
		Organisasjonsnr.	919419776	



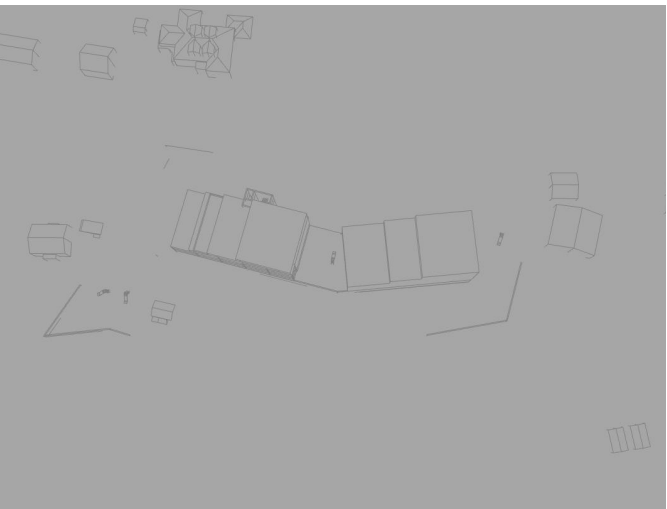
20 Mars kl. 08 BBB1



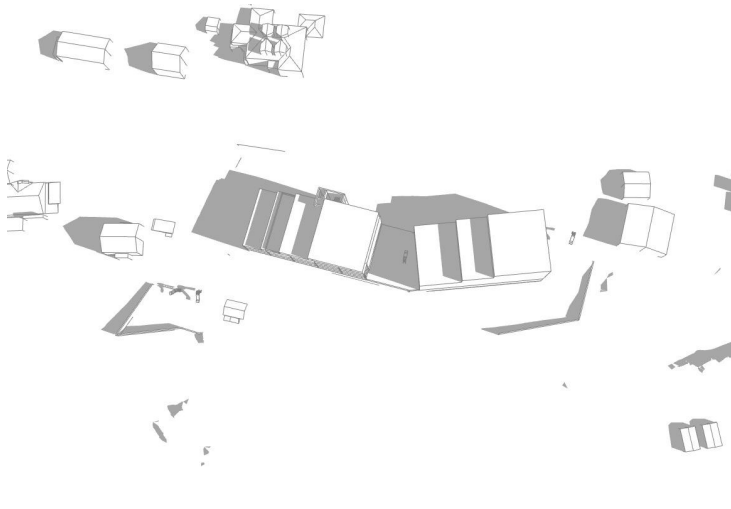
20 Mars kl.12 BBB1



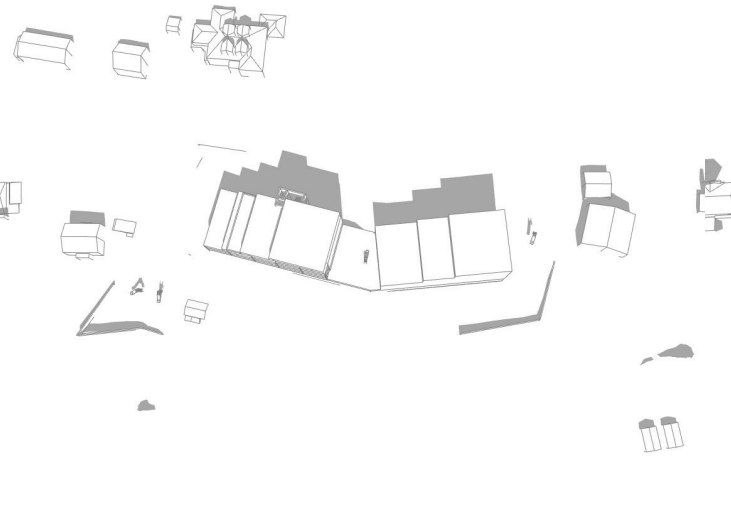
20 Mars kl.16 BBB1



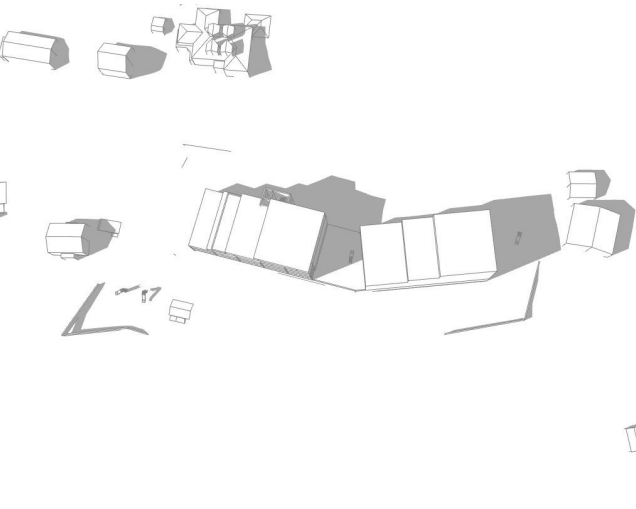
20 Mars kl 20 BBB1



20 Juni kl.08 BBB1



20 Juni kl.12 BBB1

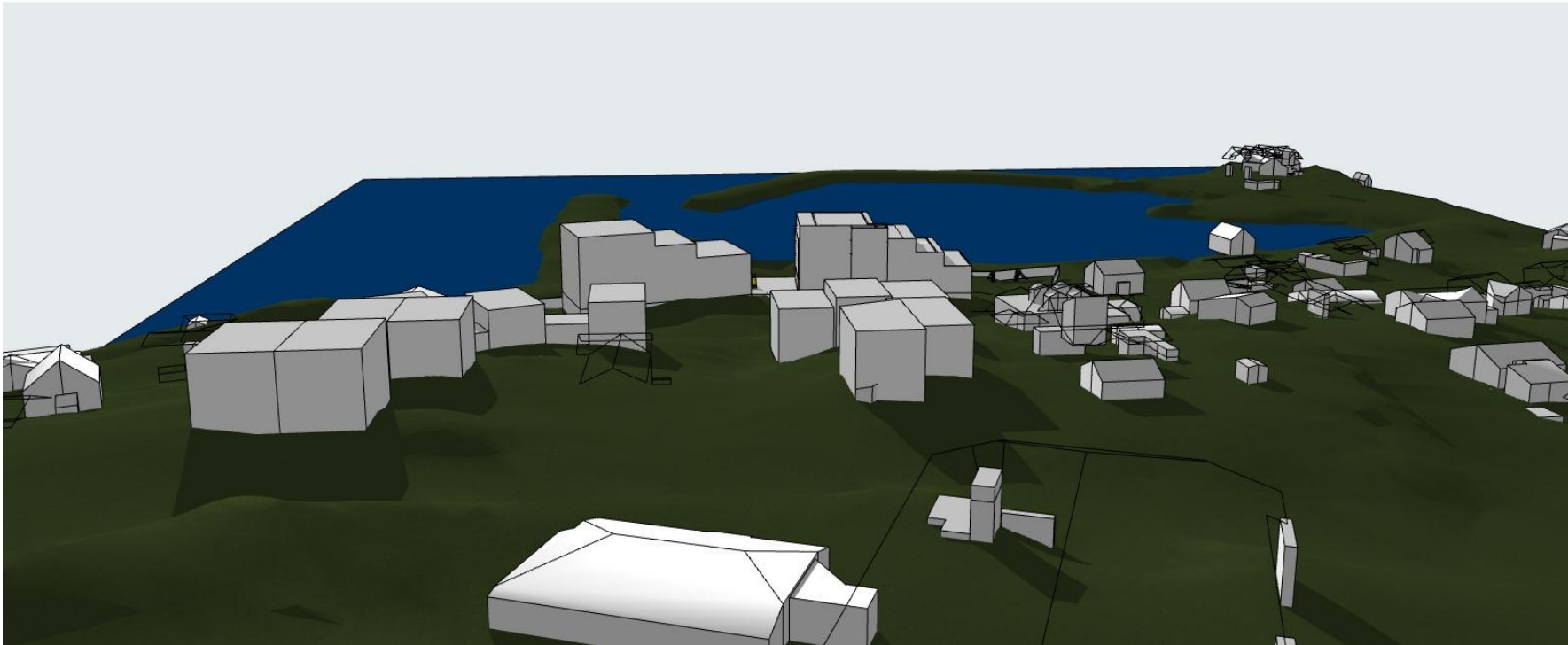
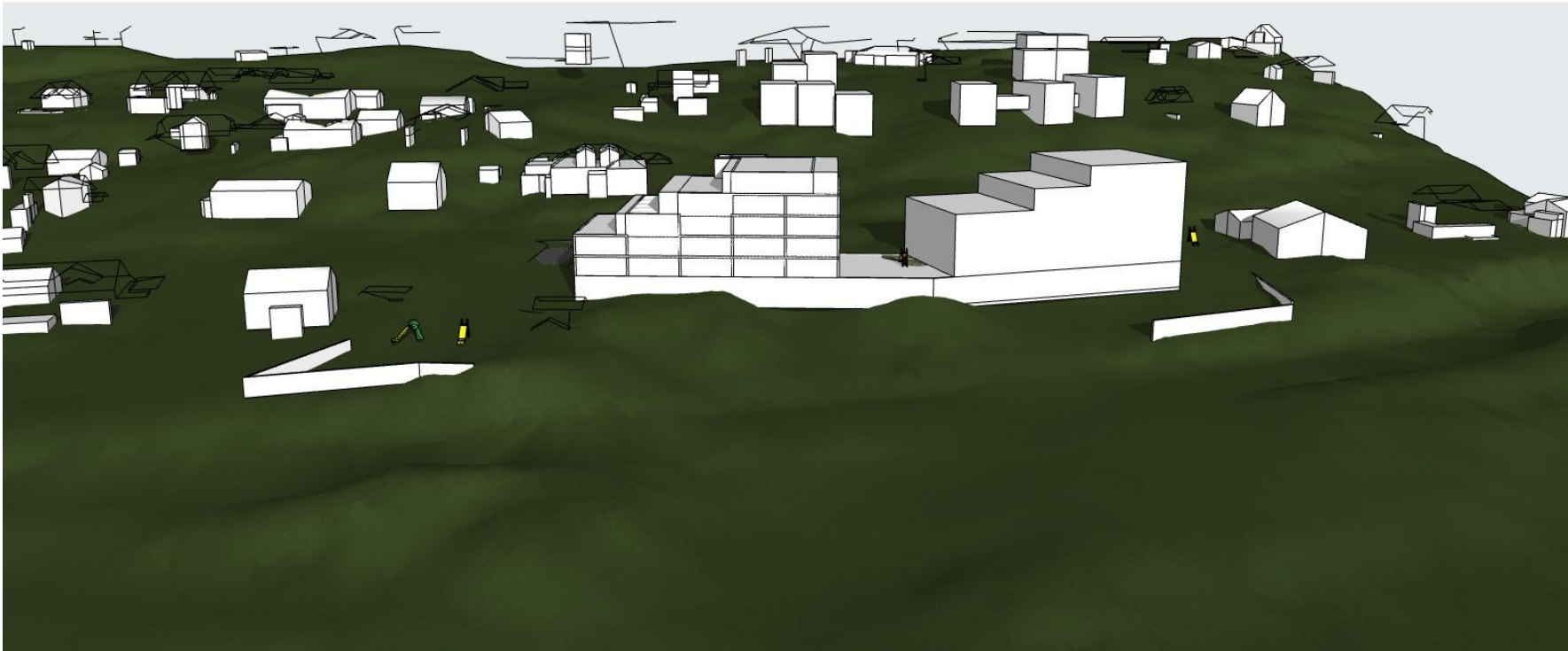


20 Juni kl.16 BBB1



20 Juni kl. 20 BBB1

Prosjekt: Seljestad	Kontroll prosjekt:	
	Sign.:	Kontroll:
Fase: Reguleringsplan	Gnr./Bnr./Festenr.: 45/3	
Prosjekterende: Norsk Boligutvikling AS Strandvegen 106 9006 Tromsø		
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 10.05.2019	
Tegning: Sol-Skygge Diagram BBB1	Målestokk:	
	Tegningsnr.: A10-4	Rev.: .
190508- Seljestad_.pln		



Prosjekt: Seljestad	Kontroll prosjekt:	
	Sign.:	Kontroll:
Fase: Reguleringsplan	Gnr./Bnr./Festenr.: 45/3	
Prosjekterende: Norsk Boligutvikling AS Strandvegen 106 9006 Tromsø		
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 10.05.2019	
Tegning: Illustrasjoner	Målestokk:	
	Tegningsnr.: A10-6	Rev.: .

190508- Seljestad_.pln