

1.0 SAMMENDRAG	4
NØKKELOPPLYSNINGER/ FAKTAARK	5
2.0 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	6
2.1 Detaljreguleringens hensikt	6
2.2 Forslagsstiller og plankonsulent	6
2.3 Krav om konsekvensutredning	6
3.0 PLANPROSESSEN	7
3.1 Oppstartsmøte	7
3.2 Dialogmøter	7
3.3 Avklaring av KU-plikt	7
3.4 Varslet og endelig plangrense - planavgrensning	8
4.0 GJELDENE PLANSTATUS	9
4.1 Kommuneplanens arealdel	9
4.2 Kommunedelplan, Sentrumsplanen Finnsnes (2015), PlanID: 343	9
4.3 Gjeldende reguleringer, Byparken Finnsnes (2013), PlanID: 343	10
4.4 Tilgrensende planer	10
5.0 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)	12
5.1 Planområdet	12
5.2 Eiendomsforhold	12
5.3 Eksisterende bebyggelse	14
5.4 Grunnforhold	15
5.5 Kulturminner og kulturmiljø	15
5.6 Landskap og naturmangfold	17
5.7 Trafikk	18
5.8 Teknisk infrastruktur	19
5.9 Støyforhold	20
6.0 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	21
6.1 Formål	21
6.2 Arealbruk	22
6.3 Bebyggelse og funksjon	23
6.4 Utnyttelse og byggehøyder	30
6.5 Trafikk	31
6.6 Uteopphold	33
6.7 Kulturminner	34
6.8 Støyforhold	34
6.9 Teknisk infrastruktur	35
6.10 Grunnforhold	37
6.11 Rekkefølgekrav og utbyggingsavtale	37
7.0 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	38
7.1 Overordnede planer	38
7.2 Eksisterende bebyggelse/nærområder	38
7.3 Byform og estetikk	40
7.4 Naturmangfold	41
7.5 Grøntområder og rekreasjonsarealer.	42
7.6 Barn og unges interesser	42
7.7 Sol- og skyggestudier	42
7.8 Veg og trafikkforhold	43
7.9 Universell utforming	43
7.10 Teknisk Infrastruktur	43
7.11 Oppsummering (Avveining av virkninger)	43
8.0 KONSEKVENsutREDNING	45
8.1 Konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.	45
9. UTTALELSER OG MERKNADER	47
9.1 Merknader etter kunngjøring om oppstart regulering	47

9.2 Forslagstillers merknadsbehandling	47
9.3 Merknader etter varsel om utvidet plangrense.	51
9.4 Forslagstillers merknadsbehandling	52

1.0 SAMMENDRAG

På vegne av forslagsstiller, Kunnskapsparken, Eiendom AS, Br. Lund AS og Senjen Holding AS, fremmes forslag om detaljregulering for Byparken Finnsnes i Tromsø kommune. Planområdet er i dag regulert gjennom områdereguleringsplanen Byparken Finnsnes, PlanID 343, vedtatt i 2013.

Planforslaget innebærer en omregulering av gjeldende plan hvor nye og oppdaterte byggeområder reguleres i tråd med planlagt utvikling av planområdet. Forslagstiller har derfor som hensikt å utvikle planområdet med bakgrunn i gjeldende områderegulering. Sentrale overordnede elementer fra gjeldende plan forutsettes opprettholdt gjennom planforslaget. Herunder legges det ikke opp til store endringer i trafikkmønsteret og utfylling i sjø samt småbåtanlegg opprettholdes gjennom nytt planforslag. Landskapsdraget sentralt i planområdet vil fortsatt anlegges og opparbeides som parkmessige friområder med koblinger til bevaringsverdig bebyggelse. Planlagt utvikling avviker fra gjeldende plan ved utvidete og endrete arealformål, arronderinger av arealer og byggeområder. Det planlegges en utvikling av planområdet til et mere sammensatt bymessig og funksjonsblandet området enn det gjeldende plan hjemler.

Med planforslaget ønsker forslagsstiller å bidra i arbeidet mot å forsterke Finnsnes som et attraktivt kommunesenter, både som kollektivknutepunkt og oppholdssted i Finnsnes og i Senja kommune for øvrig.

Basert på tiltakets størrelse og påvirkning på miljø og samfunn er det vurdert at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.

NØKKELOPPLYSNINGER/ FAKTAARK

Kommune	<i>Senja kommune (5421)</i>
Gårds-/bruksnummer	<i>44/6 mfl.</i>
Gjeldende planstatus	<i>Sentrumsplan Finnsnes 341 Områdereguleringsplan Byparken Finnsnes 343 Kombinerte formål, trafikk, park, havneterminal og boliger</i>
PlanID	<i>202109</i>
Forslagsstiller	<i>Kunnskapsparken Eiendom AS, Br. Lund AS og Senjen Holding AS</i>
Forslagstillers plankonsulent	<i>AT Plan & arkitektur</i>
Planens hovedformål	<i>Kombinerte formål, trafikk, park, havneterminal og boliger</i>
Planområdets areal	<i>93 764 m²</i>
Byggeområdenes areal	<i>30 979 m²</i>
Totalt tillatt BRA	<i>53 100 m²</i>
Konsekvensutredningsplikt	<i>Nei</i>
Planinitiativ oversendt Senja kommune	<i>27.03.2020, rev. 23.04.20</i>
Kunngjøring oppstart	<i>12.06.2020</i>

PLANMATERIALE

ID	BESKRIVELSE	DATERT
202109-1	Planbeskrivelse (dette dokumentet)	06.09.2021
202109-2	Plankart – PDF- 1:1000/A1 og SOSI- m/sosikontroll	06.09.2021
202109-3	Reguleringsbestemmelser	06.09.2021
202109-4a	Utomhusplan	30.08.2021
202109-4b	Utomhusplan- vinter	30.08.2021
202109-5	ROS-analyse	06.09.2021
202109-6	Situasjonsplan	31.08.2021
202109-7	Geoteknisk utredning	28.05.2021
202109-8	Støyutredning	01.06.2021
202109-9	Trafikkutredning	03.06.2021
202109-10a	VA0-Rammeplan	29.06.2021
202109-10b	VA0-tegning H100	29.06.2021
202109-11	Sol-Skyggeanalyse	06.09.2021
202109-12	Illustrasjonsprosjekt	06.09.2021
202109-13	Fjernvirkningsanalyse	06.09.2021
202109-14	Referat fra avklaringsmøter med Fylkeskommunens kulturretat	18.12.2021

2.0 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

2.1 Detaljreguleringens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å utvikle planområdet med bakgrunn i gjeldende områderegulering planID 343 og med det legges til rette for en hurtigere utvikling og realisering av planen. Sentrale overordnede elementer fra gjeldende plan forutsettes opprettholdt. Planlagt utvikling avviker fra gjeldende plan ved utvidete og endrete arealformål, samt arronderinger av arealer og byggeområder.

Planområdet er utvidet til også og medta kollektivterminal med tilhørende samsferdselsarealer i Bernhard Lunds veg i nord.

Ferdigstilte byggesaker og igangsatte tiltak med hjemmel i plan 343 er medtatt i ny plan.

Det planlegges en utvikling av planområdet til et mer sammensatt bymessig og funksjonsblandet området med mer retning mot hotell, reiseliv enn det gjeldende plan hjemler. Tilhørende nye og oppgraderte trafikk- og parkeringsarealer innenfor og i tilknytning til eiendommene samt friområder og rekreasjonsarealer forventes opprettholdt, om enn noe endret i plassering og form.

Planforslaget er dermed en langsiktig plan og konkretisering i form av en detaljregulering med bakgrunn i sentrumsplanen for Finnsnes og områderegulering byparken 343 som overordnet tilhørende plangrunnlag.

2.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller er Kunnskapsparke Eiendom AS, Br. Lund AS og Senjen Holding AS.

Plankonsulent er AT Plan & arkitektur.

2.3 Krav om konsekvensutredning

Forslagsstillers vurdering av krav om konsekvensutredning er, innledningsvis i planprosessen, redegjort for i planinitiativet. Det konkluderes foreløpig her med at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter *Forskrift om konsekvensutredninger*.

Vurderingen ble understøttet av positiv innstilling i Senja kommune og fikk sin konklusjon ved formannskapetets vedtak om at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning, behandlet i formannskapet sak 92/2020 den 02.06.2020.

Vurdering av plantiltaket opp mot forskrift om konsekvensutredning er ytterligere redegjort i planbeskrivelsens kap 8.

3.0 PLANPROSESSEN

Planprosessen er gjennomført i tråd med kommunens veileder for utarbeidelse av arealplaner.

Saken har hatt følgende framdrift:

Milepæl:	Dato:
Innsendt planinitiativ til Senja kommune	27.03.2020
Oppstartmøte Senja kommune	02.04.2020
Revidert planinitiativ oversendt	24.04.2020
Politisk vedtak - FSK-sak - oppstart planprosess	02.06.2020
Kunngjøring oppstart	12.06.2020
Avklaringsmøte med Troms og Finnmark Fylkeskommune, kulturetaten	24.11.20 / 17.12.20
Dialogmøte med Senja kommune planavdelingen	26.04.2021
Oppsummerende dialogmøte med Senja kommune planavdelingen	08.07.2021
Innsendelse komplett planmateriale	sept. 2021

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte er avholdt. Referat foreligger.

3.2 Dialogmøter

Det er i løpet av planprosessen vært avholdt avklarende møte med Troms og Finnmark fylkeskommune v/kulturetaten tilknyttet registrerte kulturminner.

Det er videre ført en tett dialog med kommunen planavdeling underveis i prosessen.

3.3 Avklaring av KU-plikt

Det er i innledende fase av planarbeidet avklart med planmyndigheten, på både administrativt og politisk nivå, at aktuelt planforslag ikke utløser krav til konsekvensutredning etter forskriften. Det vises videre til planinitiativet samt kap 8 for ytterligere vurderinger av forholdet til forskriften.

3.4 Varslet og endelig plangrense - planavgrensning

Med utgangspunkt i forslagstillers planer for eiendommen er det i illustrasjonen under vist forslag til plangrense som fulgte kunngjøring av planoppstart.

Endelig plangrense er endret etter kunngjøring av planoppstart. Planavgrensningen er justert i forhold til allerede utførte og godkjente fyllinger i sjø. Dette medførte et behov for utvidelse av planområdet vestover i sjøarealet. Planutvidelsen ble varslet berørte parter og sektormyndigheter, etter liste fra Senja kommunen.



Ill 3.1 Opprinnelig varslet plangrense vist i lys grå, varslet utvidelse vist i mørkere grå og rødt omriss..

4.0 GJELDENDE PLANSTATUS

4.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel

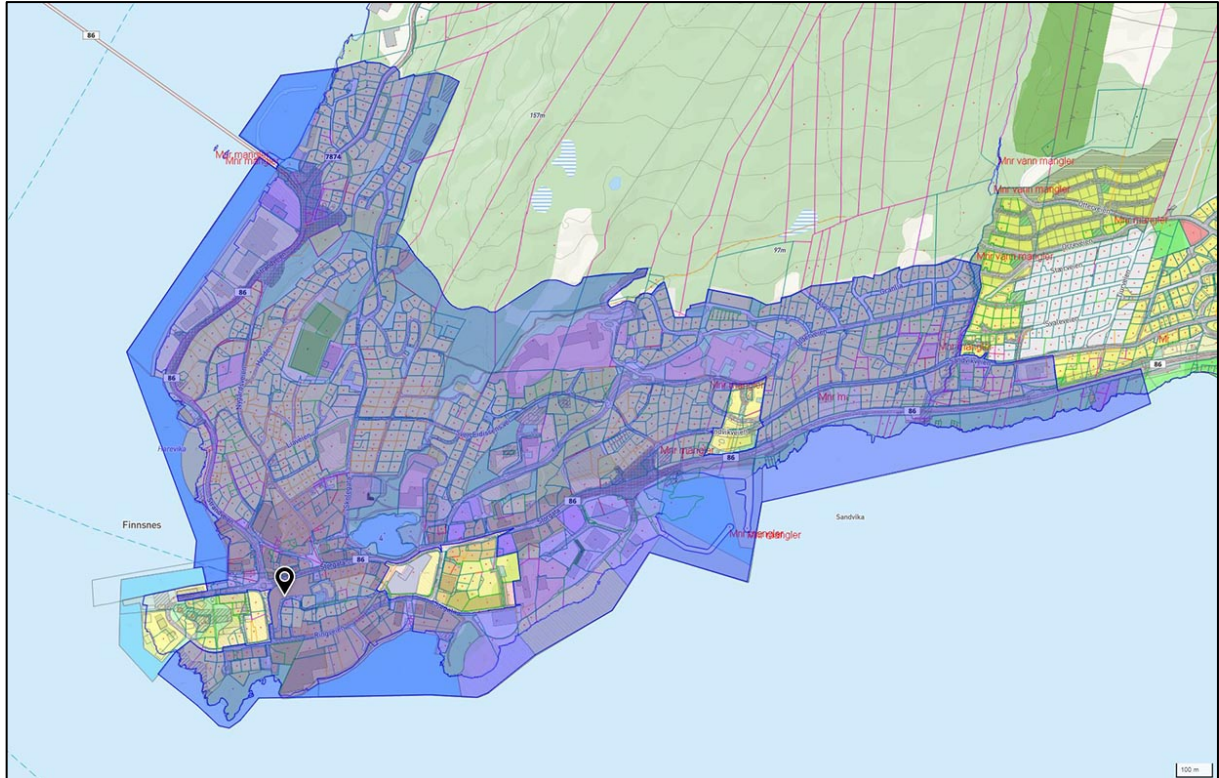
Planområdet omfattes ikke av kommuneplanens arealdel. KPA avsetter både planområdet og store deler av tilgrensende arealer til kommunedelplan Sentrumsplan Finnsnes planID 341.

Kommuneplanens arealdel for sjøområdene, Kystzoneplanen (2021), PlanID: 202002

Planområdet inngår også i kommuneplanens arealdel for sjøområdene (Kystzoneplanen). Planen sikrer sjøarealer for drift, bruk, vern og biologisk mangfold. De tilgrensende områdene er i Kystzoneplanen avsatt til farled – viktige områder for båttrafikk. Planområdets utvidelse skal følge kystplanens retningslinjer for videre utvikling.

4.2 Kommunedelplan, Sentrumsplanen Finnsnes (2015), PlanID: 343

Planområdet er omfattet av kommunedelplanen Sentrumsplan Finnsnes vedtatt i 2015. Her er planområdet markert som «hensynssone – sone hvor gjeldende reguleringer fortsatt skal gjelde». Hensikten med kommunedelplanen er et behov for helhetlig gjennomgang av bystrukturer og funksjoner for å møte et moderne Finnsnes i utvikling. Kommunedelplanen for Byområde og Sentrumsplanen skal sammen bidra til god byutvikling over tid, samtidig som bysentrum styrkes.

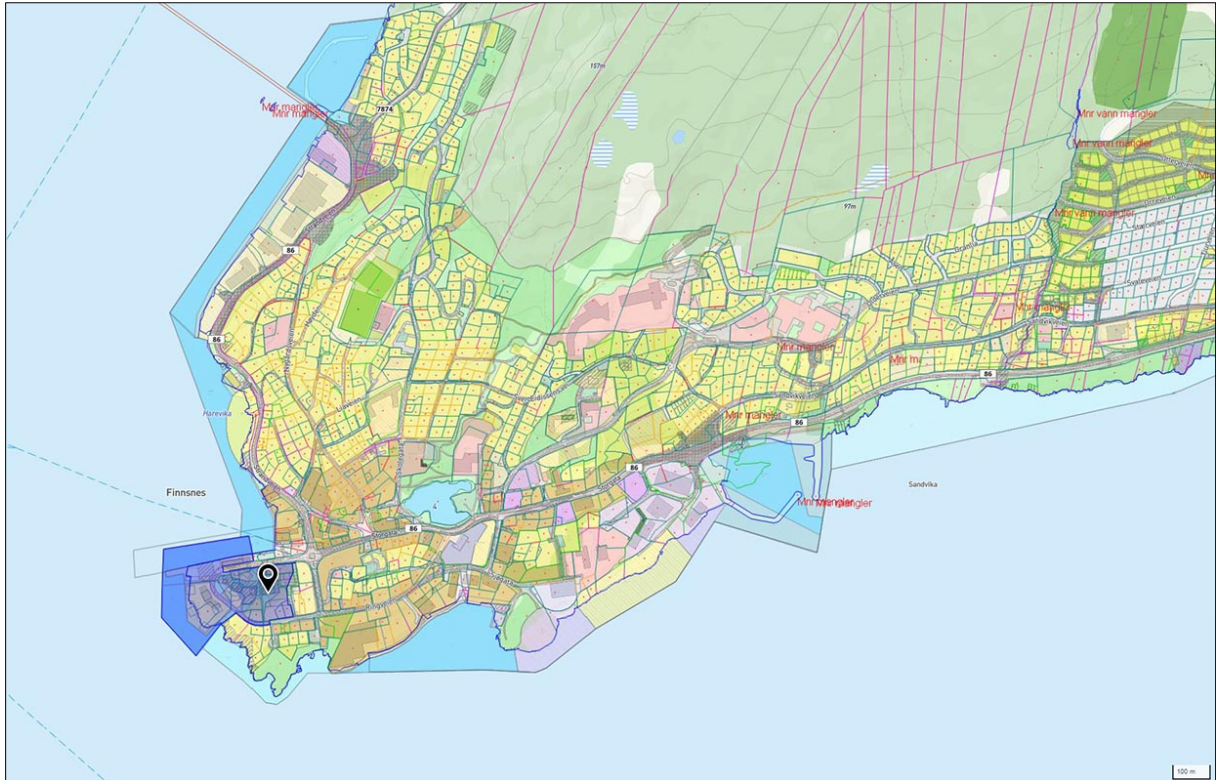


III 4.1 Oversikt over gjeldende kommunedelplan Sentrumsplan Finnsnes planID 341.

4.3 Gjeldende reguleringer, Byparken Finnsnes (2013), PlanID: 343

Planområdet er regulert gjennom planen områderegulering for Byparken Finnsnes. Planen ble vedtatt i 2013 og det er gjort en mindre endring tilknyttet byggesak øst i planområdet i 2016.

Planforslaget tar utgangspunkt i denne planen hvor nye og oppdaterte byggeområder skal reguleres i tråd med planlagt utvikling av planområdet.



III 4.2 Oversikt over gjeldende områderegulering Byparken Finnsnes planID 343.

4.4 Tilgrensende planer

Utover ovennevnte forhold til Sentrumsplan Finnsnes planID 341 samt aktuell plans sammenfall og erstatning av eksisterende områderegulering Byparken Finnsnes planID 343 grenser planområdet til detaljreguleringsplan AMFI Finnsnes 2 planID 201603 vedtatt 29.06.2017.

Detaljreguleringsplanen omfatter det tilgrensede området øst for aktuelt planområde og regulerer området til kombinert formål med tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.



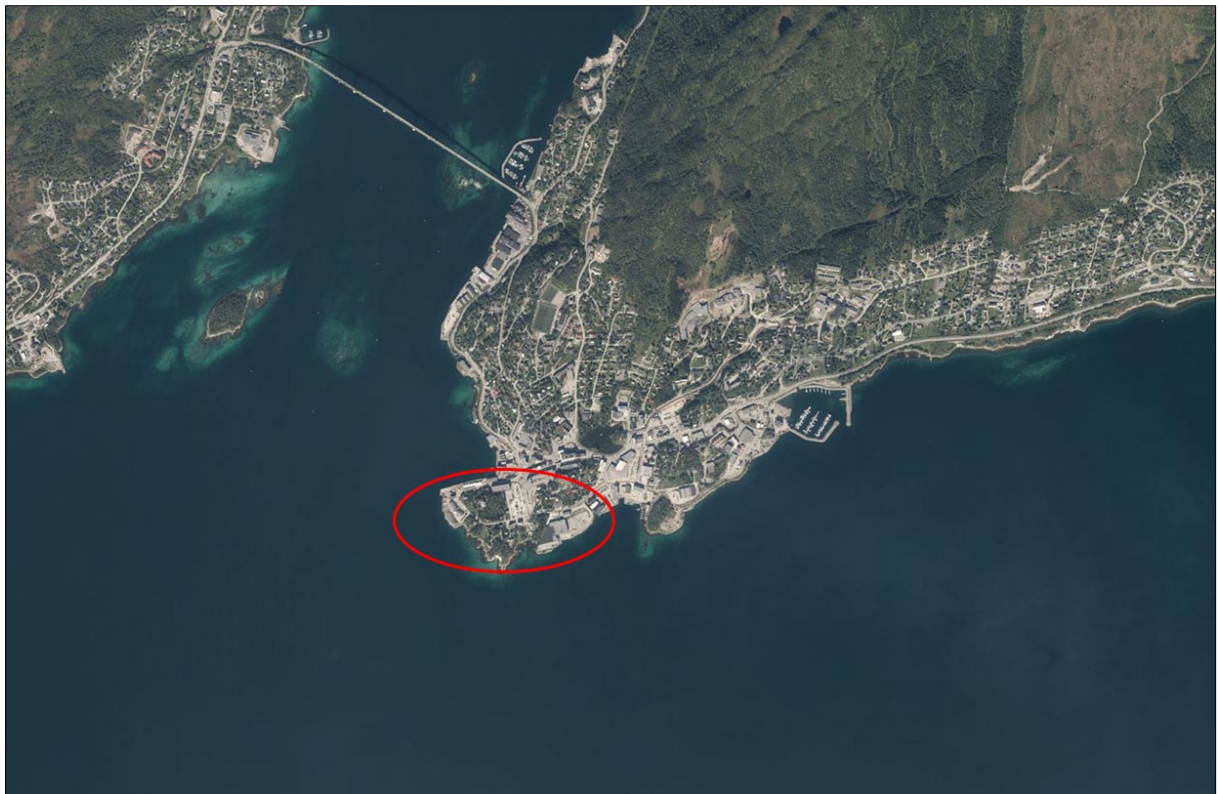
III 4.3 Oversikt over tilgrensende planer – AMFI Finnsnes 2 planID 201603.

5.0 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

5.1 Planområdet

Planområdet ligger sentralt i Senja kommune, nærmere bestemt i regions- og kommunesenteret Finnsnes. Planområdet utgjør ca. 75 daa og er i dag en viktig del av Finnsnes sentrum. Området omfatter blant annet hurtigruteterminal, hurtigbåtterminalen og bussterminalen på Lundkaia og i Bernhard Lunds vei vest for Fv. 86. Nye kunnskapsparken i Bernhard Lunds vei ligger også innenfor planområdet.

Mot øst avgrenses planområdet mot AMFI Finnsnes. Mot vest grenser området til sjøareal utenfor Lundneset.



Illt 5.1 Oversiktskart med planområdets beliggenhet markert med rød sirkel.

5.2 Eiendomsforhold

Forslagsstillers eiendommer som inngår i planforslaget er gnr/bnr:

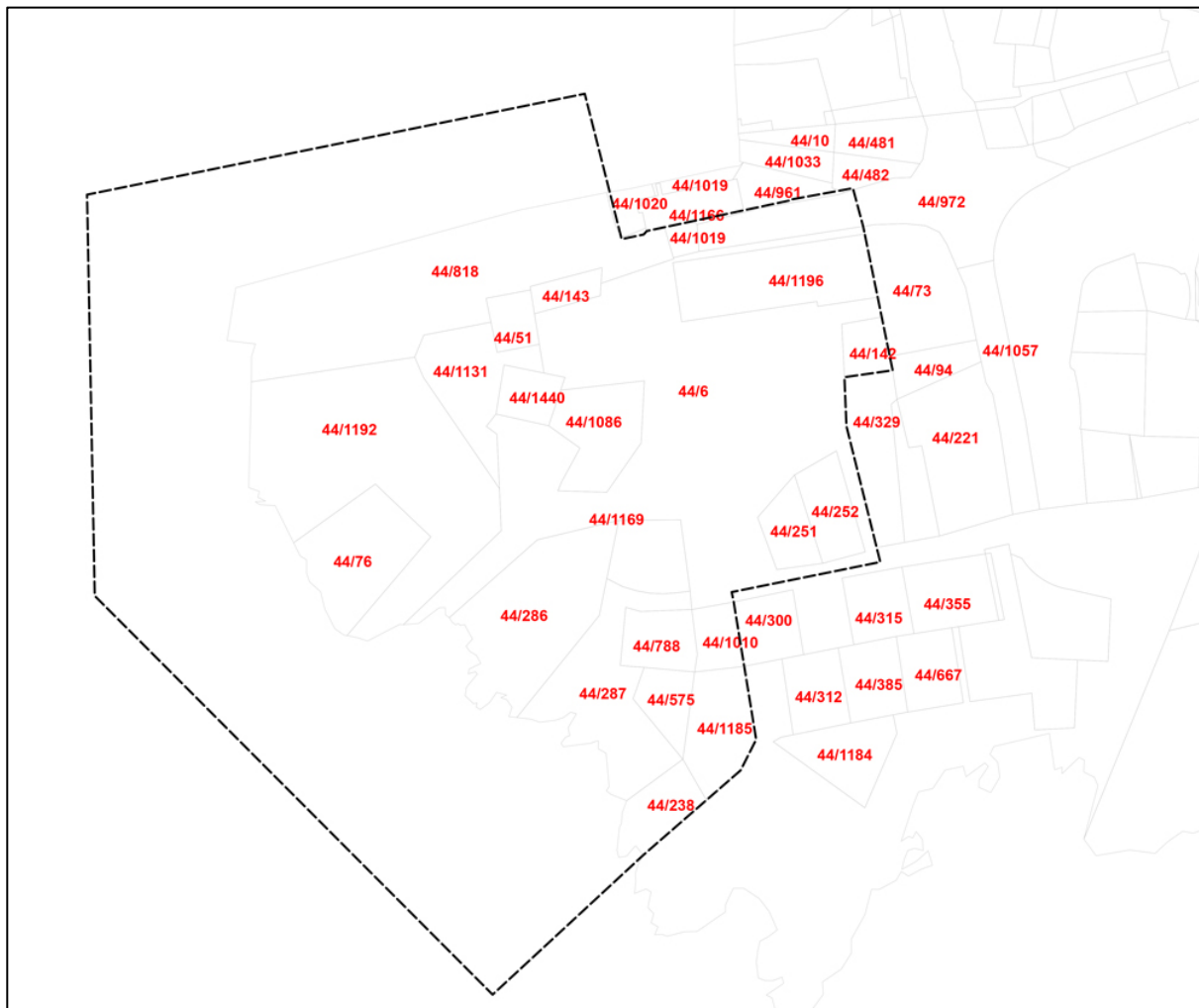
44/6, 44/76, 44/1192, 44/818, 44/131, 44/51, 44/143, 44/1041, 44/740, 44/285,
44/252, 44/1196, 44/1440, 44/1040

Kommunale og fylkeskommunale eiendommer (trafikkareal) som inngår i eller berøres av planområdet er gnr/bnr:

44/972, 44/1019, 44/1020, 44/1057, 44/1106

Andre private eiendommer som berøres av planområdet er gnr/bnr:

44/1114, 44/286, 44/1169, 44/287, 44/238, 44/575, 44/788, 44/251, 44/1020,
44/1166, 44/961, 44/1033, 44/482, 44/10, 44/481, 44/73, 44/94, 44/328, 44/329,
44/142, 44/221



III 5.2 Planområdets avgrensning med berørte eiendommer.

Eiendom	Hjemmelshaver/Navn	Status
44/6	Bernh Lund Eiendom AS	Forslagstiller
44/49	Bernh Lund Eiendom AS	Forslagstiller
44/51	Bernh Lund Eiendom AS	Forslagstiller
44/73	AMFI BYGG Finnsnes AS	Berørt/varslet part
44/76	Bernh Lunds Eiendom AS	Forslagstiller
44/94	Meieriet AS	Berørt/varslet part
44/142	Finnsnes Kunnskapspark Eiendom AS	Berørt/varslet part
44/143	Bernh Lund Eiendom AS	Forslagstiller
44/221	Meieriet AS	Berørt/varslet part
44/238	Johansen Jon Kyrre	Berørt/varslet part
44/251/0/1	Kvitne Magnus	Berørt/varslet part
44/251/0/2	Geir Andre Nergård	Berørt/varslet part

44/252	Bernh Lund Eiendom AS	Forslagstiller
44/285	Bernh Lund Eiendom AS	Forslagstiller
44/287	Lund Olav	Berørt/varslet part
44/300	Bernh Lund Eiendom AS	Forslagstiller
44/312	Paulsen Torgunn Lillian	Berørt/varslet part
44/315	Helgesen Solfrid Karoline	Berørt/varslet part
44/328	Meieriet AS	Berørt/varslet part
44/329	Meieriet AS	Berørt/varslet part
44/355	Ringveien Finnsnes AS	Berørt/varslet part
44/385	Helgesen Robert Johannes	Berørt/varslet part
44/440	Bernh Lund Eiendom AS	Forslagstiller
44/575	Lund Hans E	Berørt/varslet part
44/667	Lund Per Hermod	Berørt/varslet part
44/740	Bernh Lund Eiendom AS	Forslagstiller
44/788	Lund Olav	Berørt/varslet part
44/818	Bernh Lund AS	Forslagstiller
44/1019	Lenvik kommune	Berørt/varslet part
44/1020	Lenvik kommune	Berørt/varslet part
44/1040	Bernh Lund Eiendom AS	Forslagstiller
44/1041	Bernh Lund Eiendom AS	Forslagstiller
44/1057	Lenvik kommune	Berørt/varslet part
44/1086	Abrahamsen Stig Tormod	Berørt/varslet part
44/1106	Lenvik kommune	Berørt/varslet part
44/1114	Abrahamsen Stig Tormod	Berørt/varslet part
44/1131	Bernh Lund Eiendom AS	Forslagstiller
44/1166	Troms Fylkeskommune	Berørt/varslet part
44/1169	Lund Pål Erik	Berørt/varslet part
44/1184	Andreassen Ole Martin L	Berørt/varslet part
44/1184	Lund Siri	Berørt/varslet part
44/1192	Bernh Lund Eiendom AS	Forslagstiller

Ny utvidet plangrense mot vest vil ikke involvere flere berørte parter.

5.3 Eksisterende bebyggelse

Planområdet og omkringliggende arealer har i dag en sammensatt karakter og inneholder både bolig-, nærings- og havneområder. Sentralt ligger grøntområdet ved Lundhaugen og bebygde arealer rundt Lundhaugen preges av frittliggende og variert bebyggelse i 1-3 etasjer. Det er ingen entydig bystruktur og området har i dag en lav utnyttelse i forhold til den sentrale beliggenheten.

I Bernhard Lunds vei er ny bebyggelse organisert bymessig langs gateløpet. Havne- og næringsområdet ved Lundkaia preges av logistikkflater og mellomstore lager- og næringsbygg. Ekspedisjonsbygget på Lundkaia inngår i en rekke med frittliggende eldre trehus fra kaia opp mot Lundhaugen. Lundhaugen har karakter av et landskaps- og naturområde med noe spredt boligbebyggelse.

Sør for Ringvegen ligger et veletablert eneboligområde med friområdet Henrikstøa som nærmeste nabo. Det er en god del vegetasjon både sør for Ringvegen og på Lundhaugen. Østre del av planområdet utgjør en større flate som i dag benyttes til parkering.

5.4 Grunnforhold

I forbindelse med aktuelt planarbeid er geoteknisk undersøkelse utarbeidet ifm. gjeldende reguleringsplan fra 2013. Denne er oppdatert i forbindelse med ny plan og ligger vedlagt planmaterialet i sin helhet.

Sjøbunnen i området har helning brattere enn 1:20. Tidligere grunnundersøkelser viser at området ikke består av sprøbruddsmateriale. Grunnforholdene gir dermed ikke mulighet for at det kan oppstå områdeskred selv om de topografiske forhold gjør dette mulig. Det vurderes derfor at kravet til sikkerhet mot kvikkleireskred i henhold til TEK17, §7-3 er oppfylt for det pågjeldende tiltak.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er registrerte kulturminner innenfor planområdet. Kommunedelplanen for Finnsnes sentrum har markert 5 enkelbygg innenfor planområdet. Ekspedisjonsbygget på Lundkaia, Hospitset overfor Bernhard Lunds vei og to eldre trehus opp mot Lundhaugen er etter gjennomgang med antikvariske myndigheter vurdert som bevaringsverdige.



Ill 5.3 Det gamle hospitset på Finnsnes (tripmondo.com)



Ill 5.4 Lundkaia fotografert første del av forrige århundre. Sett fra innseilingen i Gisundet med Ekspedisjonsbygget til høyre i bildet (udatert, Lenvik Museum)

I tillegg utgjør Lundneset og Lundhaugen et viktig landskapstrekk for stedet Finnsnes. Den eldre trehusbebyggelsen nevnt ovenfor inngår i et grønt landskapstrekk som strekker seg fra Lundkaia og opp til Lundhaugen. Denne sammenhengen av bebyggelse og landskap er vurdert å ha stor verdi som kulturminne og med det spille en viktig rolle i stedsutviklingen og bydannelse i Finnsnes sentrum. Lundkaia, Lundhaugen, Finnsneset og valenområdet står sentralt i denne sammenheng. Siktlinjer fra innseilingen/havneområdet til Lundhaugen er av samme grunner vurdert å ha kulturhistorisk verdi.

5.6 Landskap og naturmangfold

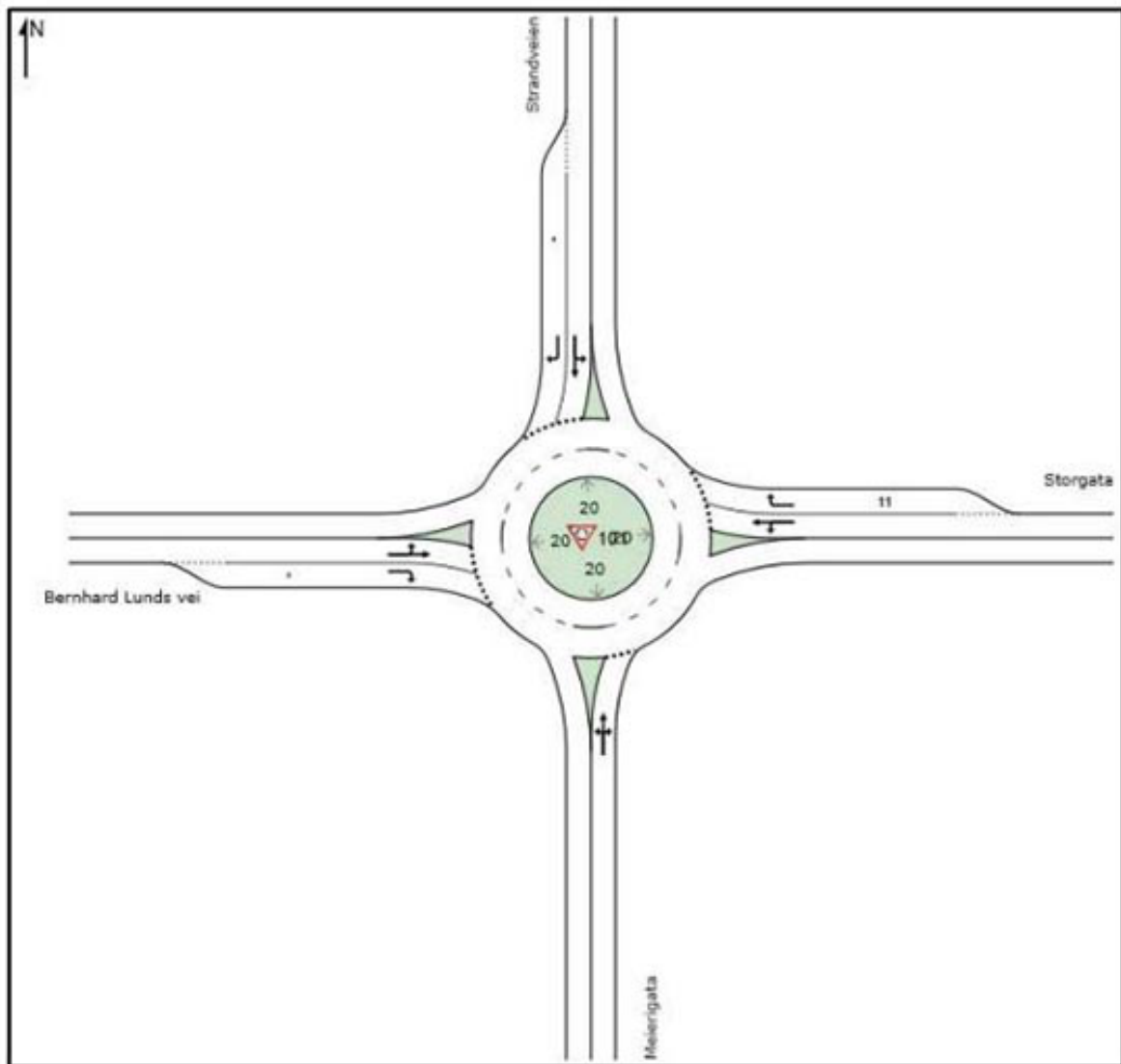


Ill 5.5 Luftfoto med Lundneset og Lundhaugen (botnhamn.com)

Planområdet omfatter selve Finnsneset eller Lundneset som antagelig har gitt byen sitt navn i sin tid. Tilbaketrukket på neset ligger Lundhaugen som terrengmessig er en bergformasjon på ca. 20 m høyde. Samlet utgjør neset og haugen en markant landskapsform i innseilingen til Finnsnes både fra nord og sør. Fra sentrum er landskapsformen mindre fremtredende. Her har større terrenginngrep og ny bebyggelse med Kunnskapsparken endret landskapskarakteren. Sør for Kunnskapsparken preges Lundhaugen av en markant terrengkjæring mot parkeringsplassen og Meieritomta hvor det tidligere også var oppført bebyggelse.

Neset preges av kaifronten og etablert utfylling i sjø nord og vest. I Sør består sjøfronten av naturlig fjære med knauser og bergformasjoner som går ut i vannet. Landskapsformen gir gode solforhold både sør og vest for Lundhaugen. Det er noe mer skyggefullt på nordsiden av Lundhaugen. Vegetasjonen i området består av mye løvtrær og større nåletrær på Lundhaugen. Grøntpreget i området er markant på Lundhaugen og sør for Ringvegen ned mot Henrikstøa.

Det er ikke registrert sårbar flora innenfor planens byggeområde. Det er dog registrert enkeltobservasjoner. Makrellterne og fiskemåke er svært utbredt rundt sentrumsområdet i hekketiden og det finnes flere enkeltregistreringer av disse to fugleartene, særlig i tilknytning til Finnsnesvatnet nordvest for planområdet. I tillegg er det registrert enkeltobservasjoner av en rødlistede arter av typen Krykkje og Ærfugl, begge i tilknytning til strandlinjen nord for planområdet.



III 5,7 Kryssutforming som er lagt til grunn for dagens kapasitetsberegning.

5.8 Teknisk infrastruktur

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en VAO-rammeplan med tilhørende kart for planområdet. Utredningen ligger vedlagt planmaterialet.

For utdypende beskrivelse av løsninger for vann, avløp og overvann i forbindelse med utbygging av planområdet, se kapittel 6.10.

Vann

Dagens vannforsyning i området er offentlig og besørget av Senja kommune. I forbindelse med bygging av Kunnskapsparken (Gnr/Bnr 44/1196) ble det etablert ny privat Ø160 PVC-ledning fra Bernhard Lunds vei og sørover langs byggene.

Vestlig del av planområdet forsynes via en eldre Ø100 støpejernsledning som ligger delvis i Ringeveien og delvis utenfor vei nord for Ringeveien. Se tegning H100.

Avløp

Utbyggingsområdet er ikke tilknyttet offentlig avløpsanlegg i dag. Det antas at eksisterende bygg har egne private slamavskillere/septiktanker med utslipp til sjø.

Overvann

Utbyggingsområdet ligger nær sjø og overvann håndteres i hovedsak lokalt på overflaten. Området består i dag av grøntområder med mye skog og kaiområder med stor andel tette flater. Utbyggingsområdet består av flere små nedbørsfelt med relativt kort avstand til sjø. Avrenningslinjer i Figur 1 indikerer hvor overvann vil renne slik terrenget ser ut i dag. Ved Ringveien 44 er det et lavbrekk hvor det potensielt kan samles en del overvann.

Grønt felt i Figur 1 illustrerer området som har avrenning til lavbrekket i Ringveien. I en normalsituasjon bør overvannsanlegget i Meierigata håndtere største del av avrenning fra dette området.

I forbindelse med bygging av Kunnskapsparken (Bernhard Lunds vei 4) er det etablert en Ø400 PVC overvannsledning på sørsiden av bygget med utslippsledning under kaifront i nord. Denne ligger i dag med 7,5 promille fall (estimert ut fra kommunalt kartgrunnlag) og har en kapasitet på 165 l/s ved 75% fyllingsgrad (Pipelife, 2021). Det er etablert en Ø315 PVC offentlig overvannsledning fra Meierigata og ned Ringveien med utslipp ca. 16 m ut i Skjærvika.



III 5.8: Hentet fra VAO-rammeplan. Eksisterende overvannssituasjon. Avrenningslinjer (lilla) illustrerer hvor overvann vil renne på terreng. Nedbørsfelt markert med grønt utgjør et område på 2,47 ha og har avrenning til sjø via forsinking i terrenget markert med rødt.

5.9 Støyforhold

Støykilder innenfor planområdet er begrenset til havnevirksomheten på Lundkaia med båtanløp, godshåndtering og godstrafikk ut fra området. Hovedandelen av anløp skjer på dagtid, sørgående hurtigrute har anløp nattetid.

Trafikkmengden på det kommunale vegnettet Ringvegen og Bernhard Lunds veg tilsier at vegtrafikken i planområdet ikke er å anse som en signifikant støykilde. Det er i forbindelse med planarbeidet utført støyanalyse. Støyanalysen er utarbeidet av Rambøll og er vedlagt planmaterialet.

6.0 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Formål

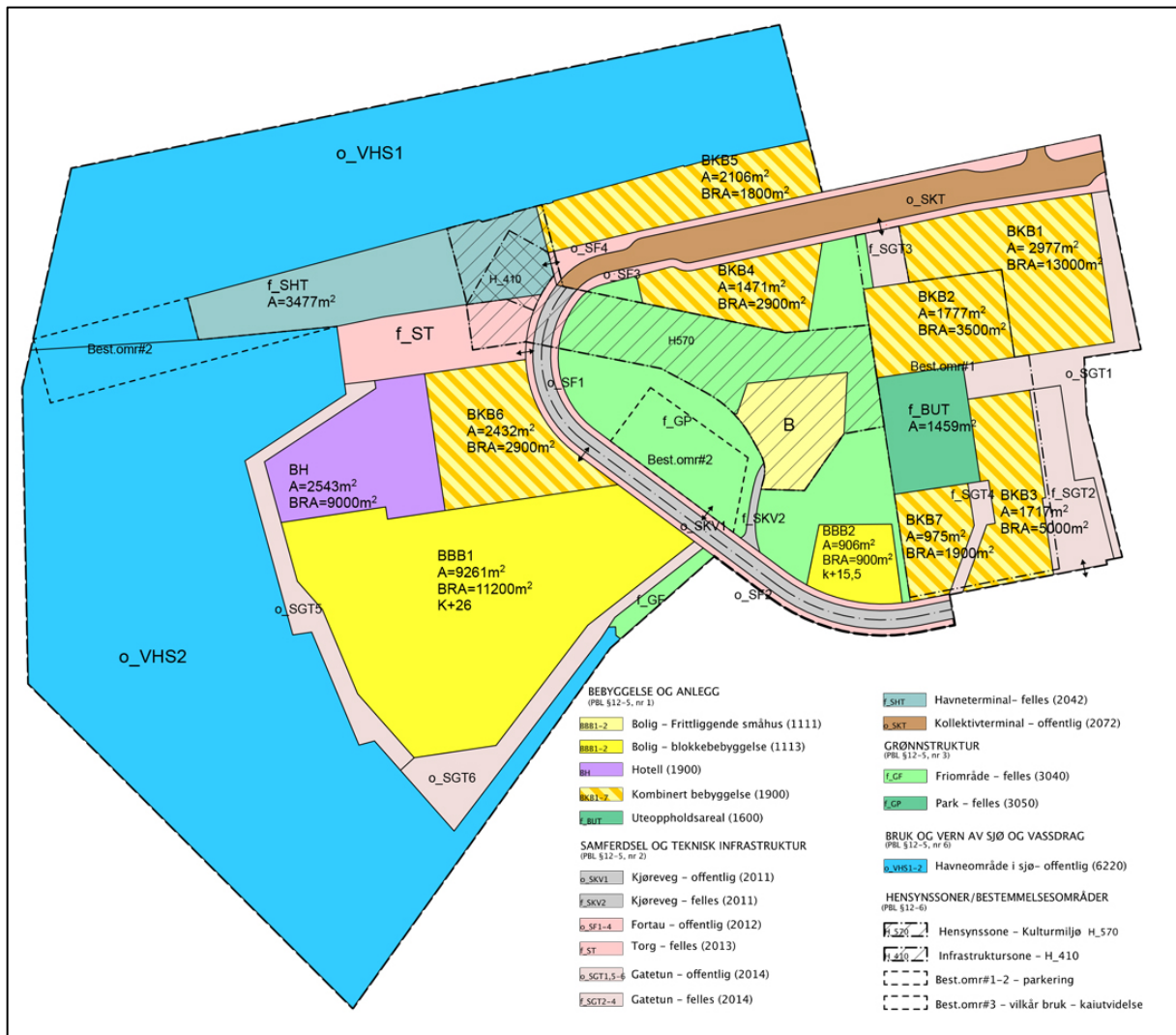
Følgende formål reguleres:

- **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)**
 - 1111 - Bolig - Frittliggende små hus (B)
 - 1113 - Bolig - blokkbebyggelse (BBB1-2)
 - 1900 - Kombinert bebyggelse og anlegg (BKB1-7)
 - 1320 - Hotell (BHB)
 - 1600 - Uteoppholdsareal - felles (f_BUT)

- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)**
 - 2011 - Kjøreveg - offentlig (o_SKV1)
 - 2011 - Kjøreveg - felles (f_SKV2)
 - 2012 - Fortau - offentlig (o_SF1-4)
 - 2013 - Torg - felles (f_ST)
 - 2014 - Gatetun - offentlig (o_SGT1, 5-6)
 - 2014 - Gatetun - felles (f_SGT2-4)
 - 2042 - Havneterminal - felles (f_SHT)
 - 2072 - Kollektivterminal - offentlig (o_SKT)

- **Grønnstruktur (Pbl. § 12-5, nr. 3)**
 - 3040 - Friområde - offentlig (o_GF)
 - 3040 - Park felles (f_GP)

- **Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 12-5, nr. 6)**
 - 6220 - Havneområde i sjø - offentlig (o_VHS1-2)



III 6.1 Arealbruk i planforslaget.

6.2 Arealbruk

Reguleringsformål	Areal
Boligbebyggelse - blokkebebyggelse (BBB1-2)	10 167m ²
Kombinert bebyggelse og hotell (BH, BKB1-7)	15 998m ²
Felles uteoppholdsarealer (f_BUT)	1 459m ²
Offentlige samferdselsarealer (o_SGT1,5-6, o_SKV1, o_SF1-4, o_SKT)	12 105m ²
Felles samferdselsarealer (f_ST, f_SGT2-4, f_SHT)	6 858m ²
Grøntområder - felles (o_GP, o_GF)	290m ²
Sjøarealer offentlig (o_VHS1-2)	38 843m ²
Sum (planens størrelse)	93 764m²

6.3 Bebyggelse og funksjon

Planområdet søkes utviklet som et sammensatt bymessig område differensierte funksjoner. Sentrale landskapsrom danner offentlig tilgjengelige soner/områder hvor ny bebyggelse tilknytter seg disse.

Fra sjøen og strandpromenaden i vest via nytt bytorg over i byparken før gatetunet ved Kunnskapsparken blir knyttet samme med sentrum ellers.



Ill 6.2 Fugleperspektiv av planområdet sett fra nord.

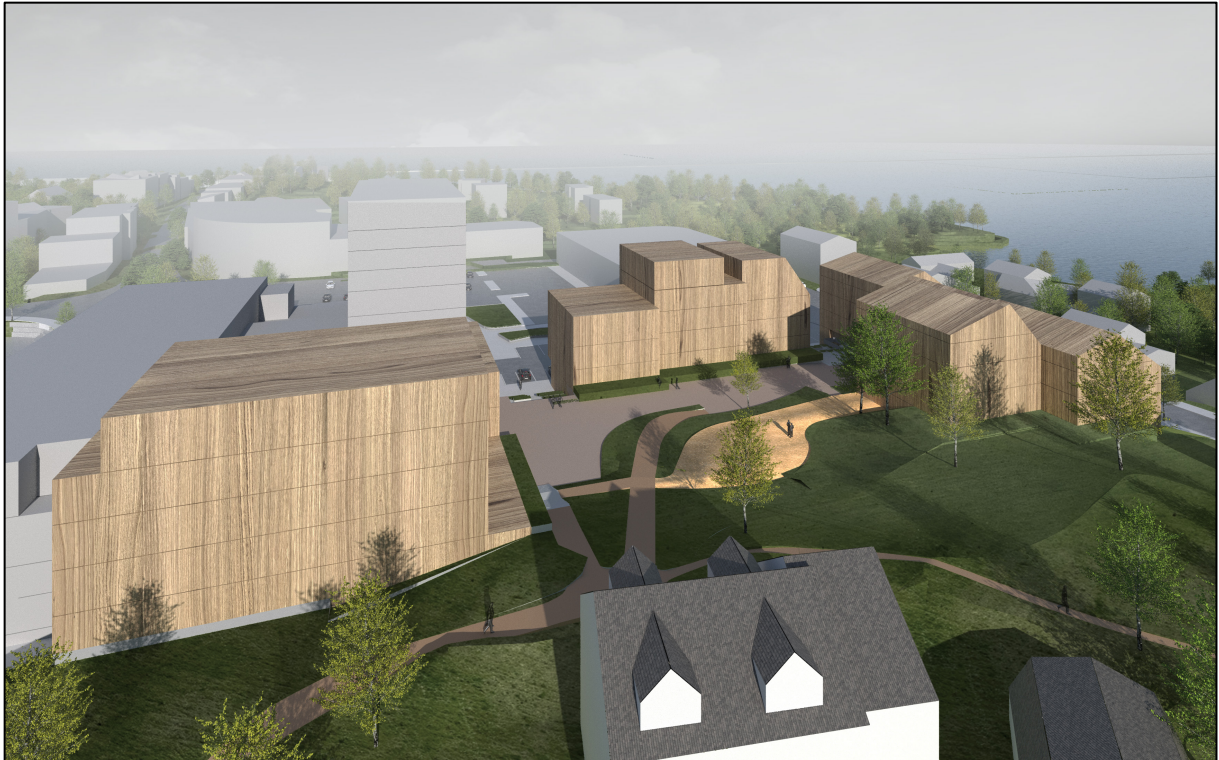
6.3.1 Sentrumsområdet – Kunnskapsparken Finnsnes (BKB1-3 og BKB7)

Som ledd i den pågående utviklingen av Finnsnes sentrum og kunnskapsparken foreslås arealene utviklet som et samlet bymessig område. Kunnskapsparken og ny bebyggelse for kontor og boliger rundt det samlede gatetunet vest for handelsvirksomhetene foreslås videreutviklet med ny bebyggelse. Den nye bebyggelsen vil ha en hovedvekt av boliger.

Parkeringsarealer planlegges helet eller delvis under bakken innenfor området. Parkeringskjellerens maksimale utstrekning er vist i plankartet som eget bestemmelseområde.

BKB 1 – Finnsnes kunnskaps- og næringspark

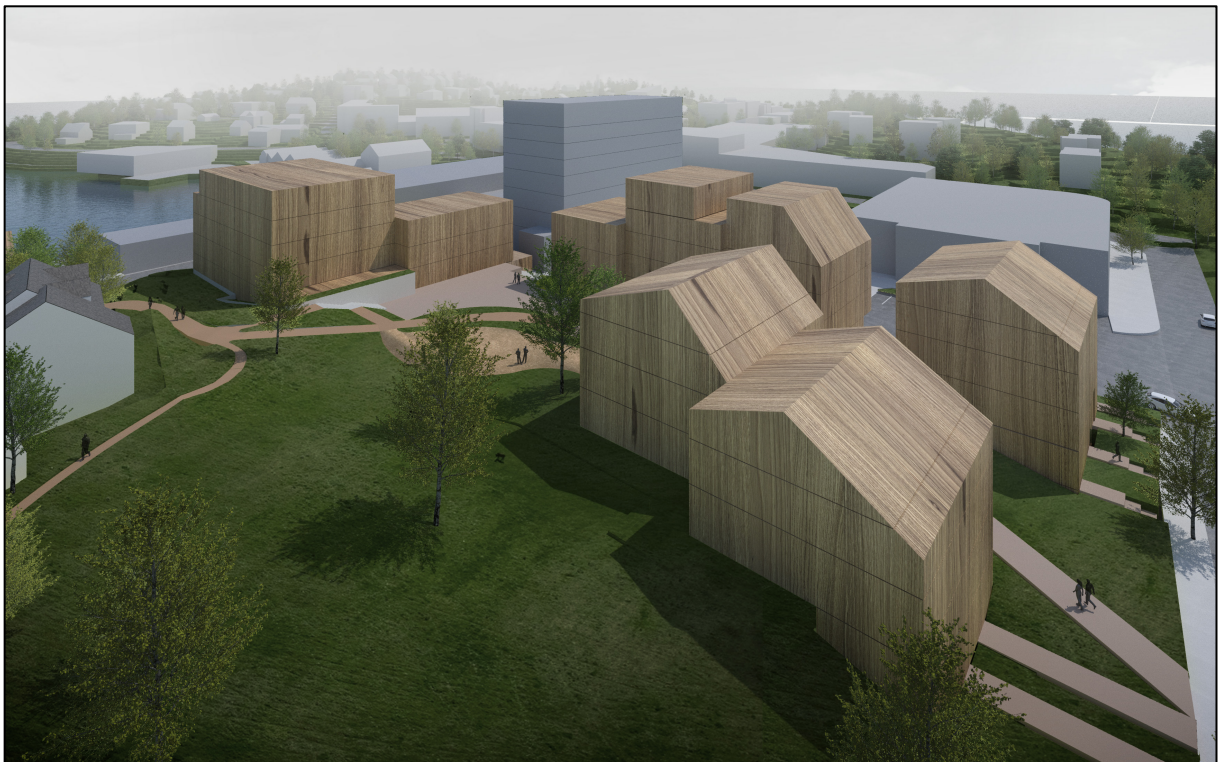
Bygeområdet inneholder allerede realisert bebyggelse og huser i dag Finnsnes kunnskap- og næringspark med et utvalg av næringer og tjenester, blant annet SpareBank1 Nord-Norge, Senja bibliotek og Midt-Troms Museum. I tillegg er deler av realisert bygningskompleks benyttet til boliger.



Ill 6.3 Volumskisse sett fra vest mot kunnskapsparken og gatetunet.

BKB 2-3,7 – Sentrumsboliger

Bygeområdene foreslås utviklet som kombinert bebyggelse med hovedvekt av boligformål.



Ill 6.4 Volumskisse sett fra sørvest mot kunnskapsparken og gatetunet.

6.3.2 Kollektivterminalen med tilstøtende byggeområder (BKB4-5)

BKB 5 – Lundkaia og BKB 4

Det er innenfor byggeområdet planlagt kombinasjonsformål. Formålet er ment å legge til rette for en videre utvikling av kaiområdet, blant annet til funksjoner knyttet til kollektivterminal langs Bernhards Lunds vei samt turist-, reise- og næringsvirksomhet eller andre havnerelaterte funksjoner på gateplan.

Området representerer blant annet et utvidelsespotensial for de virksomheter som holder til i kunnskapsparken. Området ligger på havnefronten, og kan også tenkes benyttet til turist/fritidsvirksomhet eller andre havnerelaterte funksjoner på gateplan.

Byggeområdene planlegges som kombinert bebyggelse med lite til ingen boliger. Det tillates ikke boliger i BKB5 og heller ikke boliger i BKB4 på gateplan.

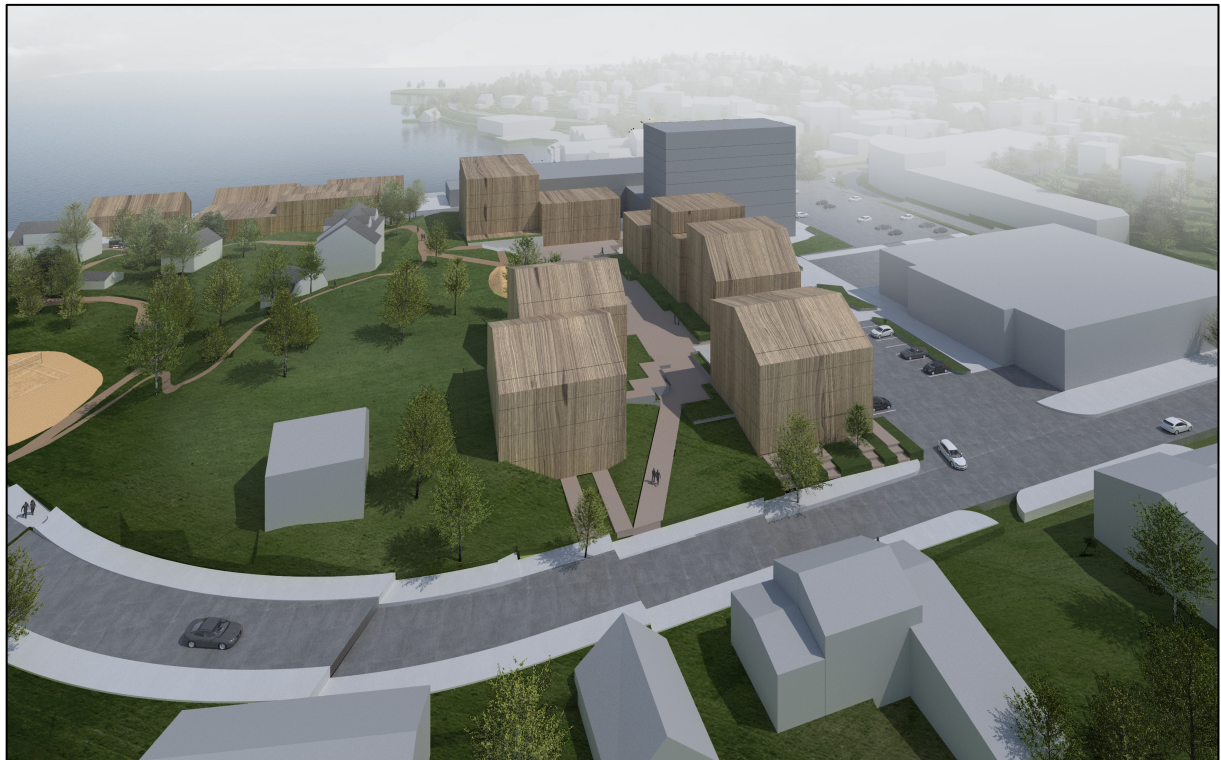
Det er avsatt areal i Bernh. Lunds veg til offentlig kollektivterminal med to-sidig fortau. Adkomst til parkeringskjeller under sentrumsområdet tillates lagt over kollektivterminalen. Det samme gjelder varelevering til funksjoner i BKB5 og BKB4.

6.3.3 Lundhaugen (BBB2, B og parken)

Boliger Lundhaugen

Eksisterende boligbebyggelse på Lundhaugen foreslås opprettholdt. Bebyggelsen innenfor B er avsatt til vern.

Byggeområdet BBB2 foreslås utviklet på sikt til blokkbebyggelse med direkte adkomst fra Ringveien hvor krav til uteopphold antas å løses i en kommende byggesak.



III 6.5 Volumskisse sett søt mot Lundhaugen

Grøntområde f-GP1 – Lundhaugen bypark

Lundhaugen friområde er planforslagets sentrum, både geografisk og tematisk. Området vil opparbeides for ferdsel, rekreasjon og lek. Grøntområdet inneholder Lundhaugen, planområdets mest karakteristiske landskapstrekk og øverste topografiske toppunkt, og er med det toneangivende for opplevelsen planområdet som helhet. Toppunktet er et naturlig utkikkspunkt mot sundet og bebyggelsen rundt Lundhaugen. Utsikt mot verneverdig bebyggelse og deler av havneområdet er ivarettatt gjennom en videreføring av eksisterende hensynssone i reguleringskartet. Hensynsonen skal sikre siktlinjer og et sammenhengende landskapsdrag fra Lundhaugen og ned over deler av havneareal til sjø.

Uteoppholdsarealene innenfor grøntområdet f-GP1 vil bestå av et nettverk av stier med flere adkomster. Grøntområdets mest sentrale ferdselsåre går fra øst til vest, med adkomst fra gatetun og sentrumsfunksjoner i øst via kombinertområdene (BKB2, BKB3 og BKB7) og uteoppholdsareal tilknyttet disse - til grøntområdets avslutning ved Ringveien/Bernhard Lunds vei vest i planområdet.

Ferdsel i parken foregår på et universelt utformet stinettverk som sikrer tilgjengelighet til parkens ulike deler. Det planlegges for, som en videreutvikling av grunnlaget fra gjeldende plan, en landskapsmessig endring og utflating av toppen på Lundhaugen. Dette vil øke tilgjengeligheten i parken og tilpasses til eksisterende samt ny bebyggelse, som på deler knytter seg direkte til parkområdet.

Byparken planlegges tilrettelagt for ulike type aktiviteter og tilbud og utover opphold, lek og rekreasjon utendørs vil deler av den verneverdige bebyggelsen egne seg godt for eksempelvis kafe/restaurant og detaljhandelsnæringer. Området vil også fungere godt til mer organisert lek og aktivitet for ulike aldersgrupper og sandvolley-bane og tuftepark kan eksempelvis være aktuelle aktivitetsformål innenfor grøntområdet. I tråd med nasjonale føringer, vil det legges til rette for utvikling av urbant landbruk i parken. Arealer tilknyttet verneverdig bebyggelse anses som velegnet til dette formålet.

6.3.4 Bolig og småbåthavn (BBB1)

Utfylling i sjø – Kombinert bebyggelse BKB6

Mot sjø, vest for Ringveien, planlegges det for utvidelse av utfylling i sjø og opparbeidelse av nye byggeområder, både på eksisterende og utvidet fylling. Utfyllingen vil legge til rette for en kombinasjon av rene boligformål, kombinert bebyggelse med hotell- og turistvirksomhet samt småbåthavn med inntil 100 båtplasser.

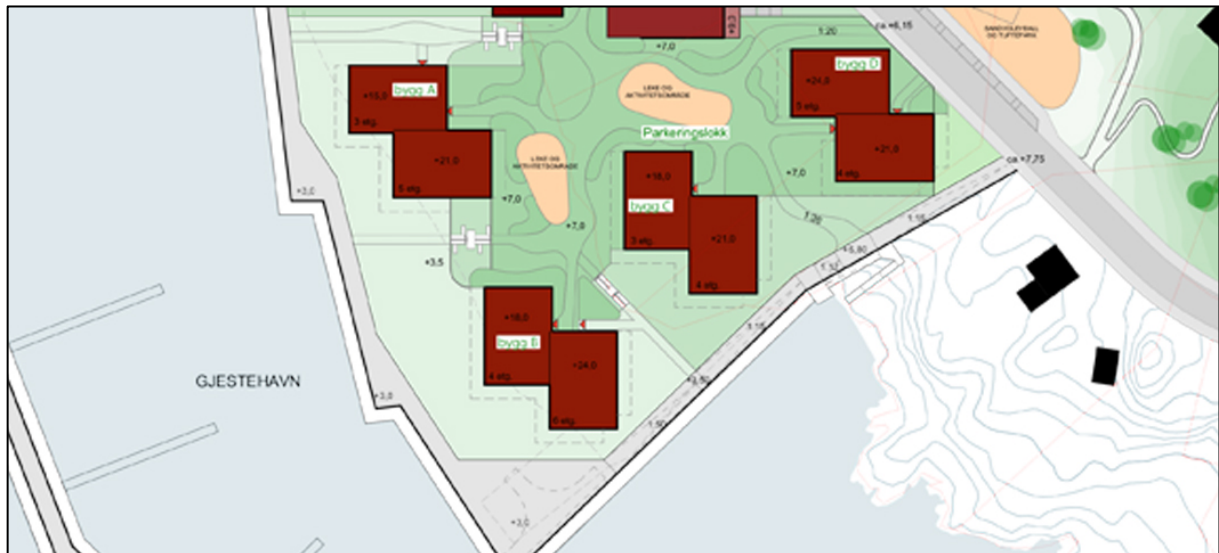


III 6.6 Perspektiv fra vest

BBB1 – Boligformål

Byggeområdet er plassert sørvest i planområdet og foreslås regulert til boligformål med frittstående blokkbebyggelse. Bebyggelsesstrukturen består av 4 punkthus, hvert volum med differensierte høyder, plassert i et opparbeidet uteområde tilrettelagt for utendørsaktiviteter, lek samt adkomst til boligene. Det er planlagt inntil 140 antall boliger innenfor byggeområdet.

Areal for bod er lagt til underetasjen i hvert av de 4 byggene mens parkering er tenkt løst i parkeringskjeller under uteoppholdsarealet.



III 6.7 Utsnitt fra situasjons plan over skissert boligbebyggelse

f_SGT4 og 5 – Strandpromenade og småbåthavn

I forlengelsen av Lundtorget i nord og foreslås det anleggelse av en strandpromenade mot sør, langs ny fyllingskant, og sørover mot planområdets avslutning på sørsiden av boligområdet BBB1. Strandpromenaden sikrer tilgang til sjø og langs havnefronten og knytter Lundtorget sammen med småbåthavnen sørvest i planområdet.

Lundneset ligger helt vest i planområdet, delvis på utvidet utfylling i sjø, og grenser mot sjø i vest og kai og havneterminal mot nord. Det er innenfor området planlagt for ulike typer formål, blant annet bolig- og hotellformål, strandpromenade samt et felles torg, i overgangen mot kaiområdet i nord.

De ulike formålene internt innenfor Lundneset er ordnet på en måte som legger til rette for samhandling og med en tilhørende synergieffekt dem imellom. Eksternt kobler denne delen av planområdet seg godt på planens øvrige regulerte formål. Blant annet er kombinasjonsformål BKB6 og hotellformål BHB6 lagt ved siden av hverandre og er plassert som en naturlig forlengelse av Lundhaugen park, og det denne tilbyr av rekreasjon og kulturelle aktiviteter. Mot nord er det lagt til rette for en god kobling mot Lundtorget, havnepromenade langs sjø samt mot kaien nord i planområdet og de funksjoner og aktiviteter denne innehar.

Mot sør ligger boligformålet BBB1 hvor det planlegges for punkthus-bebyggelse i varierende høyder og med tilhørende opparbeidet uteoppholdsarealer. Området grenser til sjø via sjøpromenade og samt adkomst til småbåthavn helt sør i planområdet.



III 6.8 Perspektiv fra nord-vest mot hotellbebyggelse og torget.

6.3.5 Hotell, havneterminal og bytorget (BH, BKB6 og f_SHT)

Byggeformålet åpner for utvikling og oppføring av hotell og tilhørende næringsaktivitet i forbindelse med dette. Formålet er plassert helt vest på fylling i sjø og grenser dermed mot sjø i vest og Lundtorget i nord.

Formålet er hensiktsmessig plassert med hensyn til tilgang til og bruk av de ulike omkringliggende opplevelses-, kultur- og handelstilbudene. Dette kommer særlig tydelig frem i forholdet til Lundtorget mot nord og den regulerte strandpromenaden langs sjøkanten. Kombinasjonen av disse formål vil bidra til å øke trivselsfaktoren i området, for besøkende så vel som fastboende i Finnsnes og omegn.

Det planlegges et hotell med ca 175 rom og byggehøyde opp mot kote 31. Det planlegges uteservering på hotellets utendørsarealer med forbindelse til strandpromenade mot sjø og felles torgformål mot nord. Primæradkomst til hotellet skjer fra Ringveien med tilrettelegging og ordning av nødvendig adkomstarealer for buss, drosje og ev. varelevering i forkant av og nord for byggeområdet BKB6.

f_SHT – Havneterminal

Området er avsatt til felles havneterminal med planlagt utvidet utfylling i sjø samt bruk av eksisterende fylling.

Dagens havnetrafikk innenfor planområdet omfatter hurtigbåten, hurtigruten og godsbaater. Antall anløp varierer på dagtid. På nattetid er det kun et fast anløp (sørgående hurtigrute). Det er ikke avsatt areal til liggekaier for mellomstore eller store fartøy innenfor planområdet som kunne medføre motorstøy fra hjelpemotorer over lengre tidsrom. Deler av godstrafikken planlegges på sikt flyttet fra Lundkaia.

Deler av arealet er avsatt til hensynssone H-570. Det er ikke tillat med ny bebyggelse innenfor den delen av området som dekkes av hensynssonen. Området avsatt til hensynssone vil sammen med ny bebyggelse på BKB5 og verneverdig bebyggelse vest for sonene definere et

uterom som sikrer siktlinjer og understreker det bevaringsverdige landskapsdraget fra Lundhaugen til sjøen.

Det tillates utvidelse og utfylling av dagens havn også innenfor den delen av hensynssonen som berører eksisterende og nytt havneareal. Hensynssonen skal sikre siktlinjer og et sammenhengende landskapsdrag fra Lundhaugen til sjøen.

Ny bebyggelse til havnerelatert og sentrumsvirksomhet planlegges på ny utfylling og er tenkt plassert i forbindelse med verneverdig bebyggelse (ekspedisjonsbygget) på havna.

Ny bebyggelse og ekspedisjonsbygget vil sammen med regulert torgareal virke som en buffer mellom havnevirkosmhet og planlagt boligområde syd for havna.

Det er videre avsatt areal i tilgrensende sjøareal for ytterligere utvidelse av havneterminalen og kaiarealer i form av avsatt bestemmelsesområde.



III 6.9 Perspektiv fra øst mot Lundtorget og sjøen

BKB6 – Kombinert formål

Det er innenfor formålet planlagt for en kombinasjon av kultur og næring. Byggeområdet ligger langs Ringveien og er hensiktsmessig plassert i krysningspunktet Lundhaugen park og tilhørende hensynssone, Lundtorget samt kaien og havneterminal med sine ulike logistiske funksjoner og aktiviteter.

f_ST – Felles torg

Formålet legger til rette for etablering av et felles torg, *Lundtorget*, på vestsiden av Ringveien/Bernhard Lunds og i området ned mot kaifronten.

Torgformålet sikrer et større åpent areal mot sjøen og tar sikte på å samle de omkringliggende formål i et sosialt og rekreativt byrom ved sjøen. Byggeområdet er hensiktsmessig plassert i relasjon til øvrige formål på Lundneset og vil fungere som en buffer mellom hotell-, kultur- og boligformål i sør og havneformålet i nord.



Ill 610 Perspektiv fra kaia.

6.4 Utnyttelse og byggehøyder

Byggeområder	Areal	BTA	Byggehøyde (maksimal gesimshøyde)
BBB1 – Blokkbebyggelse	9 260m ²	11 200m ²	kote 26
BBB2 – Blokkbebyggelse	90 m ²	900m ²	kote 15,5
B – Eksisterende bolig	210m ²	Verneverdig eksisterende bygning	
BKB1 – Kombinert bebyggelse	2 977m ²	13 000m ²	kote 38
BKB2 – Kombinert bebyggelse	1 777m ²	3 500m ²	kote 29
BKB3 – Kombinert bebyggelse	1 717m ²	4 880m ²	kote 29
BKB4 – Kombinert bebyggelse	1 471m ²	2 900m ²	kote 19
BKB5 – Kombinert bebyggelse	2 106m ²	1800m ²	kote 17
BKB6 – Kombinert bebyggelse	2 432m ²	2 900 m ²	kote 16
BKB7 – Kombinert bebyggelse	980m ²	1900m ²	kote 25 – 28,5
BHB6 – Hotell og overnatting	2 543m ²	9 000m ²	kote 32,5
f_SHT - Havnerterminal	3 477m ²	1 000m ²	kote 17

opparbeidelse av dette vil sikres i planens bestemmelser. Avkjørsel og gatetun innenfor planområdet skal også betjene varelevering o.l. til næringsvirksomhet innenfor området.

Havne- og kollektivterminal. Ny kollektivterminal i Bernhards Lunds veg er en sentral del av aktuelt planforslag. Kollektivterminalen er en samordnet løsning og plassering i umiddelbar nærhet til kaien og dermed sikrer kort avstand fra båt til buss, for reisende som enten ankommer eller forlater Finnsnes sjøveien.

Hurtigrutekaia videreføres og planlegges oppgradert med betjening av både gods- og persontransport. På sikt vurderes omdisponeringer av havnevirksomheten som kan påvirke omfanget av godstrafikk, og da i form av redusert godstrafikk over havna i sentrum.

Det legges opp til langsgående holdeplass for buss og taxi på begge sider av vestlig del av Bernhard Lunds vei. Det er planlagt langsgående kantstopp i en eller begge retninger. Bussene vil kjøre i sløyfe rundt Lundhaugen. Med en kollektivterminal tett innpå planområdet kan en forvente noe høyere kollektivandel enn øvrige deler av Finnsnes.

Reguleringsplanen er her gitt en fleksibel utforming med tanke på valg av løsning for kollektivterminalen i Bernard Lunds vei og hjemler begge alternativer. Kollektivterminalen er hensiktsmessig plassert og vil bidra til nullvekstmålet, for fast fastboende så vel som reisende.



III 6.12 Prinsipiell tegning over kollektivterminalen i sammenheng kunnskapsparken og utviklingsplanene der.

Lundneset – Bolig, kultur og hotell

Innkjøringene til Lundneset skjer vest i planområdet, i svingen Ringveien/Bernhard Lunds vei, og er fordelt over flere avkjørsler.

Lundneset boligområdet og varelevering hotell- og kulturformål.

Det er planlagt parkeringskjeller under boligområdet på Lundneset, sørvest i planområdet. Innkjøring fra Ringveien og ned under parkeringslokk under boligområdet. Her foreslås også varelevering o.l. til hotell- og kulturformål innenfor området løst.

Hotell- og kulturformålet ligger nord for boligområdet og i planforslaget foreslås det egen avkjøring til disse. Adkomsten er plassert i svingen Ringvegen/Bernhard Lunds vei og legger til rette for levering og henting av besøkende/brukere av hotell og kulturhus. Adkomsten og tilhørende kjøre- og manøvreringsareal legges nord i byggeområde for kultur og hotell, og grenser dermed mot Lundtorget mot nord. Adkomst og kjøreareal vil derfor også kunne betjene ev. aktiviteter og midlertidige funksjoner innenfor Lundtorget og langs strandpromenade mot sjø.

Adkomst

Det er planlagt inn og utkjøring og hovedadkomst for varelevering syd i byggeområdet fra Ringveien. Utkjøring fra parkeringskjeller er planlagt til nord i byggeområdet, ut på Bernhard Lunds vei. Planforslaget legger videre til grunn at regulert adkomst fra Meieriveien, fra plan 229, opprettholdes i framtidige planer. Adkomst med buss, drosje og varelevering planlegges fra Meieriveien over naboeiendommer og til bebyggelse via gatetun.

Parkering

Det er planlagt inntil tre underjordiske parkeringskjellere med henholdsvis 250 p-plasser innenfor bestemmelsesområdet #1, under sentrumsområdet. Inntil 100 plasser innenfor bestemmelseområde #2, under parken langs Ringveien. Inntil 250 p-plasser under BBB1 og BKB6.

6.6 Uteopphold

Uteoppholdsarealet i planområdet er bestående av parkarealer som vil fordeles mellom offentlig og felles områder. Mesteparten av parken vil være offentlig for å sikre rekreasjonsarealer for byens innbyggere og tilreisende. Det vil etableres gangveg gjennom området som vil tilpasses terreng og være universelt utformet slik at området vil være tilgjengelig for alle.



III 6.13 Planforslagets utomhusplan

Lundhaugen midt i området skaper et bratt terreng og utkikkspunkt. Det vil etterstrebes å sikre gode solforhold samt støymotvirkende tiltak fra havneanlegg og trafikk.

Uteoppholdsarealene vil bestå av et nettverk av stier med flere adkomster til området. Det vil og være trapper i østre del av området som knytter uteoppholdsarealene til sentrumsfunksjoner. Området vil opparbeides for ferdsel, rekreasjon og lek. Det vil videre legges til rette for urbant jordbruk i tilknytning til deler av parken og bevaringsverdig bebyggelse.

6.7 Kulturminner

Det foreslås flere tiltak knyttet til bevaring av kulturminner innenfor planområdet. Hensynssonen redegjort for og innarbeidet i gjeldende regulering fra 2013 videreføres. Dette er de sentrale områdene av selve Lundhaugen. Hensynssonen har til hensikt å bevare det særegne landskapstrekket som strekker seg fra toppen av Lundhaugen og ned til kai og havnearealet ved sjø. Hensynssonen omfatter også fire verneverdige bygninger som har egne bestemmelser.

Bevaringsverdig bebyggelse

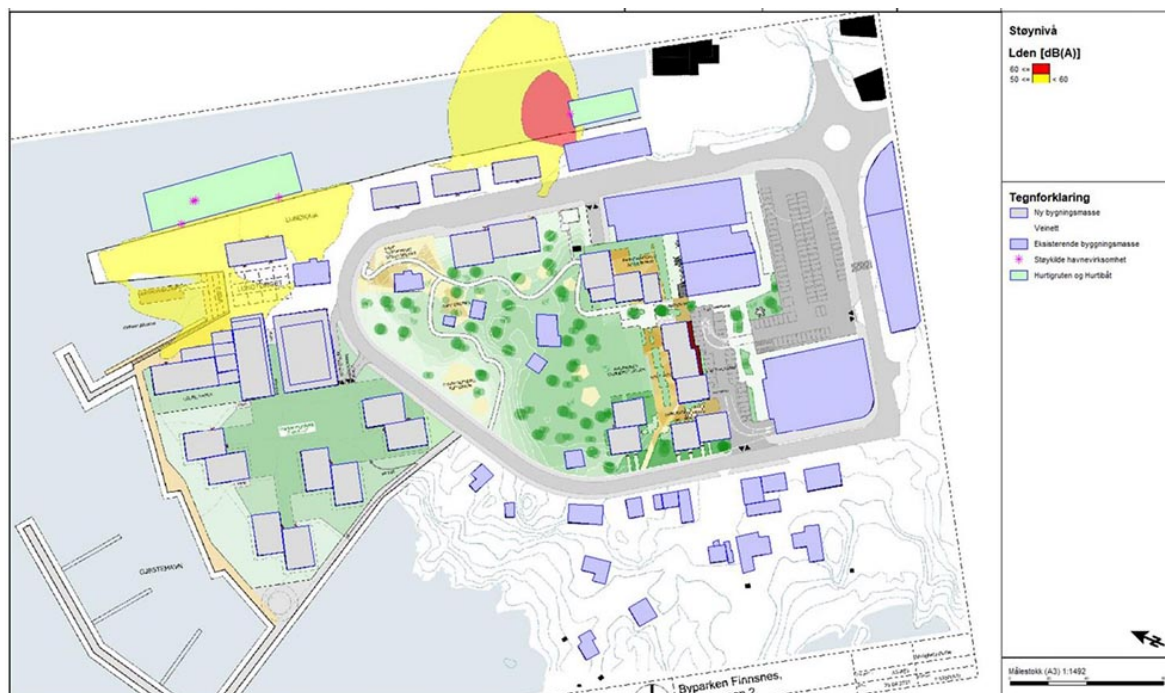
Bevaringsverdig bebyggelse, tidligere ekspedisjonsbygg, hospits og to gamle hus på Lundhaugen, ligger alle inne i hensynssonen avsatt til bevaring av kulturmiljø. Det åpnes for endret bruk av bebyggelsen i planforslaget. Bevaringsverdig bebyggelse er regulert med egne bestemmelser knyttet til hensynssonen.

Landskapsbearbeiding

Lundhaugen foreslås opprettholdt som viktig landskapstrekk i planforslaget. Formen på Lundhaugen søkes ivaretatt og opprettholdt, med universell tilgjengelighet og tilgang der landskapet tillater dette. Sentrale og viktige siktlinjer foreslås opprettholdt og understreket av framtidig bebyggelse.

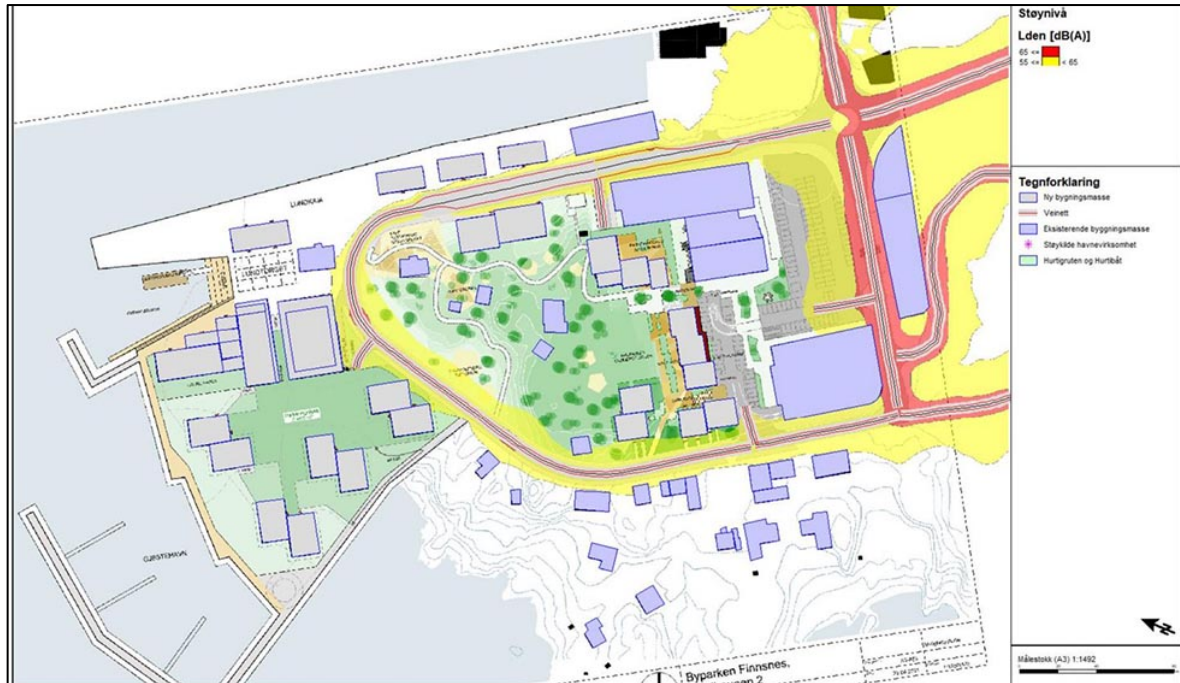
6.8 Støyforhold

Planområdet ligger støyutsatt med hovedkilde til støy fra havneområdet.



III 6.14 Utsnitt fra støyrapport – Støysonekart med støy fra havnevirksomhet iht. T-1442 (2016), 1,5 meter over terreng. Kilde: Rambøll

Det er i forbindelse med planarbeidet laget en utvidet støyanalyse knyttet til endringene opp mot gjeldende plan 343. Støyutredningen er detaljert og viser til nødvendige avbøtende tiltak knyttet til løsninger for å oppnå tilfredsstillende støyforhold under grenseverdier. Støyutredningen ligger vedlagt planmaterialet i sin helhet. Oppfølging av utredningens forslag til avbøtende tiltak og dokumentasjon er sikret i planens bestemmelser som krav tilknyttet søknad om rammetillatelse.



III 6.15 Utsnitt fra støyrapport – Støysonekart med vegtrafikkstøy iht. T-1442 (2016), 1,5 meter over terreng.
Kilde: Rambøll

6.9 Teknisk infrastruktur

Vann, avløp og overvannshåndtering.

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en overordnet VAO-utredning med tilhørende kart. Utredningen er vedlagt planmaterialet i sin helhet og et utdrag av foreslåtte løsninger for vann, avløp og overvann gjengis under.



III. 6.16 Tegning H100 - Løsning for vann, avløp og overvann. Oversiktskart.

Løsning for vannforsyning

Offentlig vannledning Ø100 utgår og erstattes av ny Ø160 PVC vannledning i Ringveien og Bernhard Lunds vei. Ny vannledning er en ringledning og tilknyttes offentlig nett i eksisterende kum 629. Videre anbefales det at privat Ø160 forlenges sørover fra ny kum V1 og tilknyttes offentlig anlegg i ny kum V2 i Ringveien. Dette for å sikre tilstrekkelig slokkevannskapasitet.

Utbyggingen er definert som "annen bebyggelse" iht. TEK17 og utløser dermed krav om slokkevannskapasitet på minimum 50 l/s. Det er vår vurdering at Ø160 ringledninger vil tilfredsstille dette kravet, men det bør gjøres kontrollberegninger på dette i detaljfase.

For leilighetsbygg på utfylling (bygg A, B og C) etableres ny privat Ø180 PE-ledning og ny brannkum V14. Området må tilrettelegges med adkomst for brannbil. For hotell og leilighetsbygg E ved Lundtorget etableres ny brannkum V10 som forsynes via ny Ø160 PEledning. Det antas at samtlige nye bygg utløser krav til sprinkleranlegg. For uttak av vann til sprinkler benyttes det Ø160 ledning direkte fra kum. Uttak av forbruksvann kan enten gjøres fra kum eller det kan anbores på ledning. Det må tas stilling til hva som er mest hensiktsmessig i hvert enkelt tilfelle. Ledninger for forbruksvann må dimensjoneres i detaljfase.

Løsning for avløpshåndtering

Det etableres separatsystem for hele utbyggingsområdet. For å ivareta nytt bygg B05 ved Bernhard Lunds vei og utbyggingen på utfyllingen etableres avløpsspumpestasjon P11 i lavbrekket ved Bernhard Lunds vei. Avløpsspumpestasjonen bygges etter Senja kommunes standard. Det etableres selvfallsledninger mot P11 der det lar seg gjøre. For bygg A, B og C på utfylling må det trolig etableres pumpeledning til S8 på grunn av lite fall og planlagt parkeringskjeller mellom byggene. P11 pumper spillvannet til høybrekket på Ringveien (kum S6), derfra går det videre med selvfall østover til offentlig Ø400 PVC-ledning. På grunn av utfordringer med å oppnå tilstrekkelig fall og overdekning tilkobles ny ledning eksisterende ledning sør for kum 636. Ny kum S3 etableres.

Fallforhold er vurdert ut fra lengdeprofiler hentet fra karttjenesten Scalgo LIVE. For å ivareta leilighetsbygg B01 og B02 etableres ny privat selvfallsledning i parkeringsareal på østsiden av byggene. Denne tilknyttes offentlig anlegg i Ringveien i ny kum S2.

Dimensjonerende spillvannsmengder for utbyggingen er ikke beregnet. Dette må gjøres i detaljfase. Pumpeledninger kan dimensjoneres i samarbeid med pumpeleverandør. Det er gjort en antagelse om at offentlig Ø400-ledning og eksisterende renseanlegg i Ringveien har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere økning i spillvannsmengden. Dette må bekreftes i detaljfase.

Løsning for overvannshåndtering

Utbyggingen vil føre til økt andel tette flater og reduksjon i skogsareal, noe som vil gi økt overvannsavrenning fra området. Det etableres offentlig overvannsanlegg langs veg der dette er hensiktsmessig.

Ny utslippsledning for overvann etableres fra ny kum O11, i lavbrekket på Bernhard Lunds vei, og ut i sjø. Bygg B01, B02, B03 og B04 tilknyttes eksisterende Ø400 PVC-ledning. Ø400 ligger, ifølge tilgjengelig kartgrunnlag, dypt nok til at den kommer minimum 1,3 m under gulv parkeringskjeller på nytt bygg B01.

For å ivareta overvann med avrenning mot lavbrekket i Ringveien etableres ny overvannsledning fra O2 til O3. O3 etableres på eksisterende Ø315 PVC-ledning. For utbyggingen nærmest sjø (hotell og bygg A, B og C) legges det opp til håndtering av overvann på overflaten. Terreng må opparbeides med tanke på bortledning av overvann til sjø. Det anbefales at disse byggene etableres med utvendig taknedløp med utkast over terreng. Avrenning på overflaten er indikert med piler i tegning H100. Pilene indikerer hvor det er ønskelig å lede

overvann, dette gjelder også i en eventuell flomsituasjon. Terreng og vegger må tilpasses for bortledning av overvann.

6.10 Grunnforhold

Planen åpner for utfylling i sjø og anleggelse av ny kai og havnefront med tilhørende sjøpromenade og småbåthavn i forkant av boligbebyggelsen innenfor byggeområde BBB1.

Grunnforhold i sjø.

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en delutredning knyttet til grunnforhold i sjø. Delutredningen er utført av Multiconsult. Rapporten er en innledende undersøkelse som legger grunnlaget for den framtidige prosjekteringen av utfyllinger i sjø. Rapporten konkluderer med følgende:

Grunnundersøkelsene i området viser at løsmassene ikke består av sprøbruddsmateriale. Grunnforholdene gir dermed ikke mulighet for at det kan oppstå områdeskred selv om de topografiske forhold gjør dette mulig. Det vurderes derfor at kravet til sikkerhet mot kvikkleireskred i henhold til TEK17, §7-3 er oppfylt for det pågjeldende tiltak.

Fullstendig rapport er vedlagt planmaterialet.

Forurensning i sjø

Det er ikke utført miljøundersøkelse knyttet til utfylling i sjøarealer. Planforslaget åpner for utfylling i sjø og bygging på eksisterende utfylling. Tilgangen til eksisterende fylling er begrenset grunnet etablert virksomhet og bebyggelse på fyllingen, samt deponi av steinmasser på fyllingen.

Det tas utgangspunkt i at det kan være forurenset grunn og planen stiller derfor krav til at miljøundersøkelse skal foreligge i byggesaken. Tiltak skal godkjennes av fylkesmannen.

6.11 Rekkefølgekrav og utbyggingsavtale

Det er omfattende og sentrale opparbeidelser tilknyttet infrastruktur i forbindelse med en kommende realisering av planforslaget. Opparbeidelse og omfang er sikret i planens rekkefølgebestemmelser og beskrevet i relevante utredninger. Forslagstiller vil inngå i dialog med kommunen med ønske om å igangsette forhandlinger om utbyggingsavtale.

7.0 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

7.1.2 Kommuneplanens arealdel

Planområdet omfattes ikke av kommuneplanens arealdel. KPA avsetter både planområdet og store deler av tilgrensende arealer til kommunedelplan sentrum, Finnsnes.

7.1.3 Sentrumsplan for Finnsnes

Planområdet er omfattet av kommunedelplanen Sentrumsplan Finnsnes planID 341.

Arealbruken er dog i denne planen avsatt med hensynssone/skravur som henviser til og i stor grad sammenfaller med eksisterende områderegulering 343 - Byparken Finnsnes.

Gjeldende reguleringer

Planområdet omfattes og sammenfaller dermed med områderegulering Byparken Finnsnes, PLID 343. Planforslaget grenser til og må sees i sammenheng med pågående planarbeid for Finnsnes sentrumsplan. Da dette er pågående planarbeid er det samspillet mellom planforslaget og endelig vedtatt sentrumsplan som på sikt vil gi den endelige planavklaringen på enkelte delfelt. Planforslaget er fleksibelt i forhold til endelige sentrumsplan på enkelte temaer og legger sterkere føringer på andre områder.

Fleksibilitet mot sentrumsplanen.

Planforslaget er fleksibelt og vil kunne takle flere alternative løsninger knyttet til endelige trafikkkløsnings i nord og øst samt i forhold til endelige plassering og utforming av framtidig bussterminal og holdeplasser. Se planbeskrivelsens punkt 6 samt vedlagte delutredning for trafikk.

Føringer mot "Meieriplanen" og indirekte sentrumsplanen

Planforslaget forutsetter en opprettholdelse av adkomstmuligheter vedtatt i plan 229, fra Meieriveien og inn til kjøpesenter og hotell via naboeiendommer og eget regulert gatetun.

Planforslaget vurderes til å være i tråd med føringer og intensjoner i overordnet planverk. Planforslaget konkretiserer og legger grunnlaget for en bymessig utvikling i tråd med og tilpasset gjeldende områderegulering og tilgrensende sentrumsplan.

7.2 Eksisterende bebyggelse/nærområder

Finnsnes Havn, kollektivknutepunkt.

Planforslaget viderefører og utvikler grunnlaget for et mer funksjonelt og bymessig sammensatt havneareal. Oppgradering av infrastruktur, og tilrettelegging for buss og båttrafikk forsterker Finnsnes sentrum og Byparken som kollektivknutepunkt.

Finnsnes Sentrum, campus Midt-Troms.

Planforslaget representerer et prosjekt i henhold til de intensjoner for utvikling av Finnsnes sentrum som finnes i kommuneplanens arealdel. Øvrig bebyggelse som hotell og boliger avviker ikke vesentlig fra øvrig bebyggelse i Finnsnes sentrum og representerer en forsterkning av sentrum som et område med sammensatt virksomhetsprofil.

Etableringen av en bypark rettet mot aktiviteter for barn og unge anses å være et godt tilskudd til utviklingen av Finnsnes sentrum.

Arealer avsatt til kombinerte formål representerer en arealreserve for robust utvikling av både *Campus Midt-Troms* og for turist/fritidsrelatert virksomhet i nærhet til Finnsnes sentrum.

Lundeneset boligområde.

Enkelte deler av Lundeneset som i dag benyttes til havne og lager/industrivirksomhet er foreslått omregulert til boligformål, hotell og sentrumsfunksjoner. Omreguleringen er en betydelig arealreserve for boligutvikling i gangavstand til Finnsnes sentrum og kan gi mulighet for utvikling av infrastruktur rettet mot friluftsmål som leke/rekreasjonsarealer og småbåthavn. Dette vil være et viktig bidrag i forhold til kommunens satsning på barn og unge. En fortettet utvikling av sentrum med boliger anses å ha gunstige miljømessige konsekvenser. For den eksisterende boligbebyggelsen utgjør planforslaget en oppgradering av nærområdet.

Hotell og reiselivsnæringen styrkes ved etablering av hotell og kombinert bebyggelse. Den bymessige forankringen styrkes ved etablering av et bytorg som naturlig målpunkt og sentrumsdestinasjon enten via kollektivterminal, Lundparken eller strandpromenaden.



Ill. 7.1 Perspektiv fra sjøen mot Lundtorget og hotellbebyggelse.

Lundhaugen.

Ny bebyggelse mot Lundhaugen er av bymessig karakter, tilsvarende bygg for Kunnskapsparken som er ferdigstilt. Bebyggelsen på Lundhaugen, og Lundhaugen som en topografisk høyde i Finnsnes sentrum, har vært behandlet i samråd med offentlig sektormyndighet for kulturminnevern. De deler av Lundhaugen som er av interesse for kulturminnevernet, er videreført og sikret gjennom planarbeidet. Mot bysiden tilrettelegger planforslaget for en bymessig utbygging med større bygningsvolum inntil og integrert i Lundhaugen.

Det er utarbeidet egne analyser og illustrasjoner som viser fjernvirkningen av planforslaget fullt realisert. Fjernvirkningene ligger vedlagt som eget plandokument.



Ill. 7.2 Eksempel på fjernvirkninger.

7.3 Byform og estetikk

Planforslaget legger opp til en sammensatt bymessig transformasjon fra dagens situasjon. Planens nordøstre område med boliger, næringsvirksomhet og gatetun gis et tett bymessig uttrykk med definerte forhold mellom trafikkarealer, offentlige byrom og bebyggelse.

Lundhaugen foreslås oppgradert til en offentlig tilgjengelig bypark med tilgjengelighet og siktlinjer gjennom flere felt/korridorer i ulike himmelretninger ned mot sundet og bygatene.

Øst for Lundhaugen, foreslås en markant bybebyggelse bestående av en kombinasjon av punkt- og lamellhus. Hvert volum foreslås oppført med varierende høyder, flere volum med skrånende tak, og underordner seg på den måten de topografiske føringene lagt av Lundhaugen, både med hensyn til haugen som topografisk toppunkt, men også gjennom tilrettelegging og opparbeidelse av tilhørende uteoppholdsarealer og ferdsel gjennom disse. I basen av den nye bybebyggelsen øst for Lundhaugen, og inntil Kunnskapsparken, tilrettelegges det for handelsfunksjoner og gatetun.



Ill. 7.3 Volumskisse fra gatetunet med ny bebyggelse og utsikt mot Lundhaugen.

Bygeområdene mot sjøen, Lundneset, vest for Ringveien, differensieres i bolig-, kombinasjons- og hotellformål. Bygeområde BBB1 består av punktthus, med høydeforskjeller innenfor hvert

enkelt volum, og opparbeidede tilgjengelige uteområder. Den nye bebyggelsen bidrar til å markere Lundneset som en sentral del av Finnsnes sentrum og utnytter den svært gode beliggenheten til bolig- og rekreasjonsformål. Det skapes siktlinjer og utsiktskvaliteter mellom byggene inne fra Ringveien og ut mot sundet. Dette bidrar til en åpen karakter på boligområdet slik at kontakten til sjøsiden og Senja opprettholdes.

Nord for byggeområde BBB1 ligger BH og BKB6. BHB6 legger til rette for utvikling og oppføring av et hotell på kaikanten helt vest i planområdet. Ved siden av hotellformål og tilgrensende Ringvegen er det planlagt for oppføring av kulturhus, med tilhørende smånæringer, eksempelvis servering og kafevirksomhet. Området fungerer som en buffersone mellom det rene boligområdet BBB1 i sør og de mer offentlige områdene på og rundt Lundtorget og havnearealet mot nord.

Langs sjø, fra Lundkaia i nord og ned mot småbåthavnen sør i planområdet foreslås det anlagt en sjøpromenade. Promenaden legger til rette for opphold langs sjø og sikrer med det allmenhetens tilgjengelighet og ferdsel fra Lundkaia og sørover langs sjøen.

Planforslaget representerer en fortetting og transformasjon av dagens situasjon ved hjelp av differensierte og definerende bebyggelsesmønstre samt et større grøntområde i Lundhaugen bypark. Kombinert med oppgraderinger langs sjøfronten i vest tilbyr planforslaget, sett under ett, et fortettet og mer bymessig bo- og arbeidsmiljø hvor grønne og blå rekreasjonsarealer utvides.



III 7.4 Fugleperspektiv av planområdet sett fra nord.

7.4 Naturmangfold

Det er ikke registrert sårbar flora innenfor planens byggeområde. Det er dog registrert enkeltobservasjoner.

Makrellterne og fiskemåke er i hekketiden svært utbredt rundt sentrumsområdet og det finnes flere enkeltregistreringer av disse to fugleartene, særlig i tilknytning til Finnsnesvatnet nordvest for planområdet. I tillegg er det registrert enkeltobservasjoner av en rødlistede art av typen Krykkje og Ærfugl, begge i tilknytning til strandlinjen nord for planområdet.

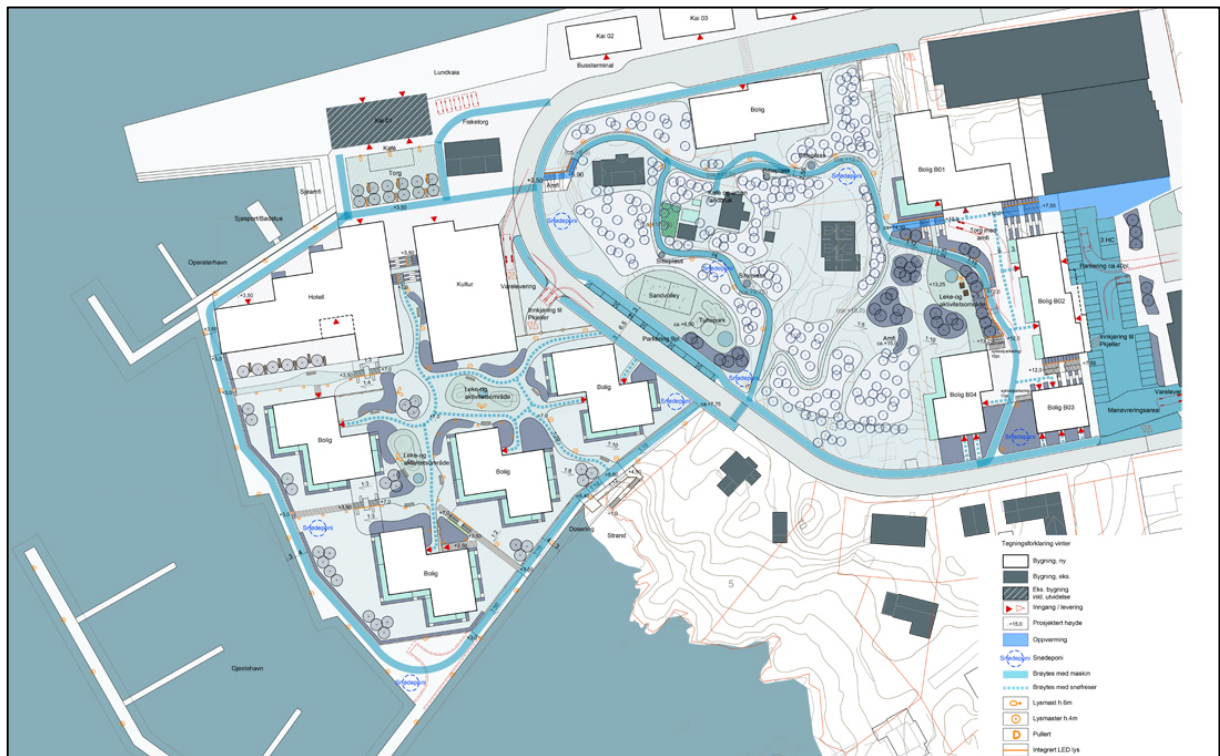
7.5 Grøntområder og rekreasjonsarealer.

Planforslaget sikrer og videreutvikler eksisterende grønt- og rekreasjonsarealer. Ferdig utbygget vil Lundhaugen bypark være sikret som et romslig og differensiert rekreasjons- og lekeareal. Planforslaget legger videre til rette for god tilgang til strandsonen, blant annet ved arealer avsatt til sjøpromenade langs randen av de fremtidige transformerte sjønære boligområdene. Opphold og aktivitet langs sjøpromenade knyttes sammen med felles torg og videre de aktiviteter og funksjoner tilhørende havnearealet nord i planområdet.

Tilgjengeligheten til Lundhaugen fra bygningene og for turister/havnebrukere og byens befolkning for øvrig vil bedres i planforslaget ved at det etableres opparbeidede stier og adkomster opp til flattere partier på Lundhaugen. Prosjektet muliggjør opparbeiding av Lundhaugen som bypark rettet mot barn og unge.

7.6 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser er ivaretatt i planforslaget gjennom differensierte friområder, lekeplasser og generelle krav til utearealer. Trafikksikkerhet i området samt tilgjengeligheten til og mellom disse planens ulike områder sikres gjennom trafikktiltak som gangveger, fortau og fotgjengeroverganger.

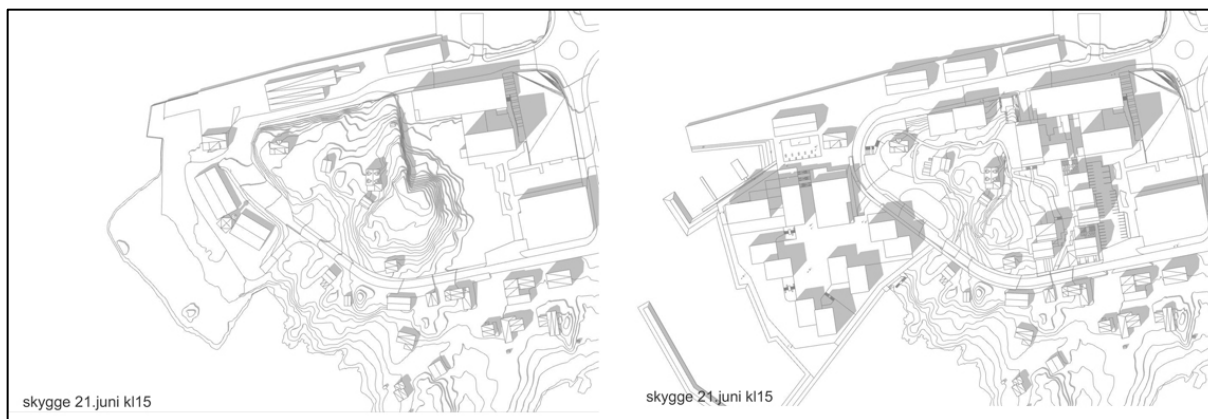


III 7.5 Planforslaget utomhusplan -vinter.

7.7 Sol- og skyggestudier

Det er utført sol- skyggestudier i forbindelse med planarbeidet. Sol- og skyggestudien viser virkningen av den planlagte bebyggelsen. Studien viser at kvaliteten på nye og eksisterende uterom og parkområder ikke forringes utover hva som kan forventes og aksepteres ved en bymessig utvikling av planområdet. Plassering og høyder på planlagt bebyggelse sikrer solfylte uteområder i forbindelse med all planlagt bebyggelse.

Sol- og skyggestudier av nåværende situasjon og fullt utbygget situasjon er vedlagt planmaterialet.



III 7.6 Eksempel på sol-skyggeanalyser. Eksisterende og ny situasjon kl. 15.00, 21 juni.

7.8 Veg og trafikkforhold

Planforslaget sikrer en oppgradering og utvidelse av dagens trafikkarealer. Foreslått utvikling vil øke trafikkmengden i forhold til dagens situasjon noe. Rekkefølgekrav og bestemmelser i planen sikrer gjennomføring av trafikksikringstiltak slik at foreslått utvikling ikke vil ha negative virkninger på trafikkforholdene.

7.9 Universell utforming

I dagens situasjon fremstår større deler av området som lite tilgjengelig og brukbart for alle. Gjennomføring av tiltak fra planforslaget vil generelt medføre en betydelig fysisk oppgradering av sjøfronten, parkområder og forbindelser til og gjennom planområdet. Det er ikke avdekket forhold som tilsier at prinsippene om universell utforming ikke kan gjennomføres i den videre detaljprosjekteringen. Når dette legges til grunn, så langt det er praktisk gjennomførbart, vil plantiltaket ha store positive konsekvenser for alle brukere av området.

7.10 Teknisk Infrastruktur

Planforslaget sikrer gjennom bestemmelser anleggelse av ny, oppgradert og tilstrekkelig teknisk infrastruktur. Dagens systemer er i stor grad ikke tilstrekkelige for realisering av foreslåtte tiltak i planforslaget.

7.11 Oppsummering (Avveining av virkninger)

Planforslaget representerer en videreutvikling og forbedring av en allerede omfattende endring av planområdet, representert ved gjeldende reguleringsplan Byparken Finnsnes planID 343. Aktuelt planforslag er i tråd med politisk ønske og vedtatt overordnet strategi for planområdet. Planforslaget legger opp til en transformasjon av planområdet fra eldre havnearealer med spredt boligbebyggelse og lite utviklete rekreasjonsarealer til et fortettet og sammensatt byområde.



8.0 KONSEKVENsutREDNING

8.1 Konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.

Forslagsstillers vurdering av krav om konsekvensutredning er, innledningsvis i planprosessen, redegjort for i planinitiativet. Det konkluderes foreløpig her med at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter *Forskrift om konsekvensutredninger*.

Vurderingen ble understøttet av positiv innstilling i Senja kommune og fikk sin konklusjon ved formannskapetets vedtak om at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning, behandlet i formannskapet sak 92/2020 den 02.06.2020.

Fra forslagetillers planinitiativ:

Ansvarlig myndighet er i dette tilfelle planmyndigheten etter § 5 i forskrift om konsekvensutredninger (revidert gjeldende fra 01.07.2017) med henvisning til myndighetsområde i §§ 6-8.

Etter § 4 skal forslagstiller vurdere om planen eller tiltaket faller inn under kriterier for å utløse krav om konsekvensutredning etter §§ 6-8.

Forslagstillers vurdering av krav til KU.

§ 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:

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.

Vedlegg 1 pkt 24:

«Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000m²»

Forslagstillers vurdering er at det kun er det overstående kriteriet for krav til KU som kan være relevant for planforslaget.

Gjeldende plan hjemler en samlet utnyttelse i form av m² BRA= 55 250. Av disse arealtallene er 33 500m² BRA avsatt til «KU-relevante formål», i betydningen kombinerte formål eksklusive boligformål.

«KU-formål» planID 343	M² BRA
komb1-3	30 000m ²

Komb4	2 200m ²
komb5	1 300m ²
Totalt hjemlet i plan 343	33 500m²
-Realisert areal i plan 343	8 700m ²
Restareal i plan 343	24 800m ²
Kriterium for KU-krav	15 000m ²
Maksimal m² BRA uten krav til KU	39 800m²

Nytt planforslag vil ikke tilføre over 15 000m² BRA «KU-relevante» formål og reguleringsendringen vil følgelig ikke falle inn under kriteriene i vedlegg 1 pkt. 24. Det vises her for ordens skyld til ny veileder fra KMD tilknyttet KU-forskriften av 26.02.2020, s. 41 som utdyper anvendelsen av vedlegg 1 pkt. 24 på følgende måte:

«Utredningsplikten utløses når en plan åpner for 15 000 m² mer enn det som gjeldende plan åpner for. Dette er uavhengig av om utbygging i henhold til gjeldende regulering er realisert eller ikke. Bygninger som rives inngår ikke. Ved beregning av BRA skal også bruksareal under bakke inngå. Parkeringsareal og garasjeanlegg inngår ikke i beregningsgrunnlaget.»

9. UTTALELSER OG MERKNADER

9.1 Merknader etter kunngjøring om oppstart regulering

Reguleringens planoppstart ble varslet per brev den 12.06.2020. Planarbeidet ble også kunngjort i lokalavis og kommunens nettside. Merknadsfristen ble satt til 15.07.2020. Det har innkommet 7 merknader innen fristens utløp og 1 merknader etter. Alle innkomne merknader er behandlet i planarbeidet.

Nr	Merknadsstiller	Dato
1	Arne Alnes, Ingebjørg Lund og Ragnhild Lund Krogh	30.06.2020
2	Direktoratet for mineralforvaltning	09.07.2020
3	Fiskeridirektoratet	10.07.2020
4	Stig Abrahamsen	15.01.2020
5	Troms og Finnmark fylkeskommune	16.07.2020
6	UIT (Norges arktiske universitetsmuseum)	24.07.2020
7	Fylkesmannen i Troms og Finnmark	xx.xx.2020
8	Statens Vegvesen (innkommet sent)	15.07.2020

9.2 Forslagstillers merknadsbehandling

1	Arne Alnes, Ingebjørg Lund og Ragnhild Lund Krogh (nabo), pr. e-post	30.06.2020
<p>Merknadsstiller viser til at: Merknadsstiller er hjemmelshaver for eiendom Gnr. 44 bnr. 287, Gnr. 44 bnr. 788 og Gnr. 44 bnr. 1010 som inngår i varslet planområde. Merknadsstiller viser til planlagt fortau på begge sider av Ringveien. Grunnet terrengforhold uttrykker merknadsstiller bekymring knyttet til at et slikt inngrep vil bli omfattende og kan forhindre adkomsten til nåværende bolig i Ringveien 60. Merknadsstiller klarlegger at det er ønskelig å opprettholde en tilnærmet lik veibredde i ringveien og oppfordrer til at det sees på alternative ruter for tungtrafikken. I merknaden anføres det at tungtrafikk ved busser og annet vil kunne være til skade for områdets eksklusivitet og trafiksikkerhet.</p> <p>Forslagstillers kommentar: Forslagsstiller tar de punktene som merknadsstiller anfører til orientering. Inngrep som foretas i forbindelse med opparbeidelse av fortau og veianlegg i ringveien vil følge (istandsettingsplan/sikringsplan/marksikringsplan) og sikres ved planbestemmelser. Midlertidig bygge- og anleggsvirksomhet vil følge planens regulerte grenser for byggefasen og det vil tas hensyn til adkomst for respektive husstander langs ringveien slik at disse ikke blokkeres i prosessen. Samtlige tiltak innenfor planområdet vil følge bygge- og prosjekteringskrav etter enhver hver tids gjeldende tekniske forskrift der nødvendige sikringstiltak foretas for midlertidige anleggsarbeider.</p> <p>Forslagsstiller viser til at planforslaget vil presentere en omforent trafikk-løsning som er tilpasset og vurdert etter de behovene som den nye situasjonen i sin helhet innehar. En tydelig inndeling av veien for harde og myke trafikanter vil skape et mer oversiktlig trafikk-bilde med økt sikkerhet. Planarbeidet vil videre tilrettelegge for god kollektivdekning innenfor</p>		

planområdet slik at den totale trafikkbelastningen fra personbiltrafikken minsker. Når det gjelder områdets karakter vil det sørges for at tungtrafikk ikke forringer områdets planlagte kvaliteter.		
2	Direktoratet for mineralforvaltning v/ Dragana Beric Skjøstad	09.07.2020
<p>Merknadsstiller viser til at: DMF kan ikke se at planen medfører endringer som berører fagmyndighetens forvaltningsområde og har dermed ingen merknader til planen. Merknadsstiller ber om å få saken oversendt i forbindelse med videre behandling dersom aktuelle fagområder kan bli berørt.</p> <p>Forslagstillers kommentar: Forslagsstiller tar merknad til orientering og vil oversende saken dersom det skulle vise seg at det inntreer forhold ved saken som kan være relevant for fagmyndigheten.</p>		
3	Fiskeridirektoratet v/ Otto Andreassen	10.07.2020
<p>Merknadsstiller viser til at: Merknadsstiller, ved Fiskeridirektoratet, har ikke merknader til reguleringsendringen og ser ikke at denne påvirker sjøområdene. Direktoratet legger ved anbefalinger for utfylling i sjø og etablering av småbåtanlegg fra tidligere reguleringsplan. For mudring og utfylling i sjø påpeker merknadsstiller at dette primært må skje på høsten og tidlig vinter grunnet det marine livet i strandsonen. Det må utvises aktsomhet ved mudring i forurensede sedimenter og masser som er forurensede skal alltid deponeres på godkjente mottak. Utfylling i sjø medfører risiko og det forutsettes følgelig at utfyllingsmasser er rene og at det foretas nødvendige avbøtende tiltak. Her anbefaler merknadsstiller at det knyttes planbestemmelser til dette anliggende. For småbåthavn gir Fiskeridirektoratet anbefalinger for å unngå forurensning.</p> <p>Merknadsstiller viser til rapporter som tar sikte på å begrense negativ miljøpåvirkning ved lokalisering, utforming og drift og anbefaler at det inntas bestemmelser i reguleringsplan om anlegg til fast dekke der forurensning er tematikk.</p> <p>Forslagsstillers kommentar: Forslagsstiller tar merknaden til orientering og viser til plankartet og planforslagets planlagte tiltak som ikke lenger vil berøre merknadsstillers eiendom.</p>		
4	Stig Abrahamsen (nabo), pr. e-post	15.01.2020
<p>Merknadsstiller viser til at: Merknadsstiller er hjemmelshaver av Gnr. 44, bnr. 1086. I merknaden stilles det spørsmål rundt nedsenkning av terreng fra nåværende kote + 18 til + 14 og hvordan eiendommen blir berørt. Det stilles spørsmål til plassering av lekeareal, plass til parkanlegg, støyforhold og beplantning samt solforhold og overvannshåndtering. Etter merknadsstillers oppfatning er parkens tilgjengelighet tilstrekkelig slik situasjonen er i dag. Grunneier viser til at en planlagt nedsenkning vil påføre negative konsekvenser for eiendommen, herunder at eiendommen vil bli mer værutsatt, støyutsatt og at innsyn vil bli forsterket.</p> <p>Merknadsstiller ønsker møte med ansvarlig for reguleringsarbeid. Videre ønsker merknadsstiller detaljerte fremstillinger av parken og at støyutredning foretas. Grunneier ønsker videre opplysninger om på hvilken måte masseuttak i forbindelse med nedsenkning skal foregå.</p>		

Av hva det gjelder det vernede området ønsker grunneier at Fylkeskommunen ved Kulturetaten uttaler seg om inngrepene ved vernet område og ønsker samtidig en felles befaring med kommune med møte. Videre bes kommunen om å sørge for at utbygger binder støv ved anleggsarbeider på neset.

Forslagsstillers kommentar:

Konsekvensene for eiendommen som merknadsstiller anfører tas til etterretning i videre prosess. Merknader som er aktuelle ifm byggesak vil tas til orientering videre i prosessen.

Endeling terrengløsning med eksakte plasseringer av lekeareal, parkanlegg og beplantning samt støyreducerende tiltak vil avklares i videre prosess. Nye utredninger inklusive støyutredning og sol- og skyggeanalyser vil utarbeides i forkant av planforslag.

I forbindelse med terrengløsning vil det utarbeides en sikringsplan for masseuttak og dette vil sikres i planbestemmelsene.

5	Troms og Finnmark fylkeskommune v/ Vibeke Skinstad	16.07.2020
----------	---	-------------------

Merknadsstiller viser til at:

Merknadsstiller ved fylkeskommunen presiserer hensynet til kulturminner i planarbeidet og at dette forholdet ble avklart i første planprosess. Fylkeskommunen viser til det historiske kulturmiljøet på Finnsnes og ber om at dette blir ivaretatt i arbeidet. Fylkeskommunen henviser til den gjeldende planen der det er regulert en hensynssone for kulturmiljø. Merknadsstiller opplyser om at deler av denne hensynssonen, nærmere bestemt i toppen av Lundhaugen er planert med 7 høydemeter og i strid med gjeldende plan. Fylkeskommunen ber om forklaring og tillatelser.

Merknadsstiller kommenterer videre den ønskelige redueringen fra kotehøyde + 18 til kotehøyde + 14 i grøntområdet. Det er etter merknadsstillers oppfatning ikke nødvendig å redusere høyden og at området må etableres som nytt grøntområde uten at reduseres ytterligere. Fylkeskommunen ber om at hensynssone med vern av bygninger må opprettholdes med tilhørende bestemmelser.

Videre ber merknadsstiller om at øvrige grøntområder består og ikke nedbygges. Byggeområdet Komb5 bes om å ikke utvides av hensyn til det vernede hospitet.

Forslagsstillers kommentar:

Det er innledningsvis holdt avklarende dialogmøter med fylkeskommunens kulturretat hvor planforslaget, verneinteresser og forankring av disse har vært tema. Forslagstiller vurderer forholdene som omforent og viser til planmaterialet s vedlagte referat fra møtevirksomheten.

6	UIT v/ Norges arktiske universitetsmuseum	24.07.2020
----------	--	-------------------

Merknadsstiller viser til at:

Merknadsstiller har ingen merknader til endringsforslaget. Det vises til tidligere uttalelser for anleggelse av byparken på Finnsnes og merknadsstiller bemerkes at dersom det planlegges nye tiltak i sjø i forbindelse med reguleringsendring bes det om å få oversendt opplysninger angående beliggenhet og omfang.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller tar merknad til orientering og tidligere uttalelser fra bemerkes. Dersom det skulle vise seg at det inntreffer forhold ved saken som kan være relevant for fagmyndigheten vil saken oversendes.

7	Fylkesmannen i Troms og Finnmark	xx.xx.2020
<p>Merknadsstiller viser til at:</p> <p>Merknadsstiller viser til ulike interesser som må ivaretas i planlegging av byparken. Det fremheves at planen må ta hensyn til barn og unges interesser i planleggingen og det vises til veiledere og retningslinjer som bør følges. Fylkesmannen ber om en konkretisering av hvordan disse hensyn ivaretas i planforslaget og at det stilles konkrete kvalitetskrav for leke-/uteområder i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>Videre viser merknadsstiller til kravene til universell utforming og ber om at det redegjøres for dette i planbeskrivelsen. Hvordan krav fremkommelighet og orienterbarhet er løst bør illustreres ved en kotesatt uteromsplan som gjøres juridisk bindende i planbestemmelsene.</p> <p>Merknadsstiller bemerker retningslinjer for støy og ber om at det fastsettes noe strengere grenseverdier og at det stilles krav for grenseverdier også for anleggsperioden.</p> <p>Merknaden tar også opp strandsonen og hensyn som må ivaretas i den forbindelse. Dersom det planlegges endringer fra det gjeldende planforslaget så må virkninger kartlegges.</p> <p>Fylkesmannen anbefaler at bestemmelser for parkering gjennomgås og at det vurderes hvorvidt disse er hensiktsmessige. Merknadsstiller etterspør her at det stilles krav om parkeringsplasser for forflytningshemmede i planbestemmelsene og at det også inntas bestemmelser om plasser med ladeuttak for el-biler.</p> <p>I oversendt merknad påpeker Fylkesmannen at planforslaget må hensynta samfunnssikkerhet og følge opp eksisterende ROS-analyse slik at denne også tar høyde for fremtidige klimaendringer. Problemstillinger knyttet til overvann bør sikres i rekkefølgebestemmelsene og merknadsstiller viser til veileder fra DSB for dette tema.</p> <p>Når det gjelder utfylling i sjø samt mudring bemerker fylkesmannen at det må undersøkes om sjøbunnen er forurenset før det iverksettes tiltak for dette.</p> <p>Forslagsstiller kommentar:</p> <p>Forslagsstiller tar merknaden til orientering. De aktuelle punktene vil gjennomgås og kontrolleres.</p>		
8	Statens Vegvesen	15.07.2020
<p>Merknadsstiller viser til at:</p> <p>Merknadsstiller har ingen merknader til endringsforslaget og viser til at planområdet kun inneholder kommunale- og private veier. Det vises og til at området er tilknyttet fv. 86 hvor Troms og Finnmark fylkeskommune har overtatt forvalteransvaret fra 01.01.2020.</p> <p>Merknadsstiller minner om at det er viktig at det tilrettelegges for funksjonelle og trafikksikre løsninger innenfor planområdet, med fokus på myke trafikanter, utforming av parkeringsplasser, tilfredsstillende siktforhold og god trafikkavvikling.</p> <p>Merknadsstiller anbefaler at vegnormalene legges til grunn for planarbeidet.</p> <p>Forslagsstiller kommentar:</p> <p>Forslagsstiller tar merknaden til orientering. Foreliggende trafikkutredninger vil oppdateres og sikre et nytt kunnskapsgrunnlag for videre gjennomføring av planen.</p>		

Sammendrag

Arne Alnes, Ingebjørg Lund og Ragnhild Lund Krogh (nabo) pr. e-post

Merknadsstiller er hjemmelshaver for eiendom Gnr. 44 bnr. 287, Gnr. 44 bnr. 788 og Gnr. 44 bnr. 1010. Det stilles spørsmål til ringveiens planlagte veibredde og hvorvidt eiendommenes adkomst vil påvirkes. Det uttrykkes bekymring knyttet til tungtrafikken i Ringveien og hvordan det kan påvirke området karakter og trafikksikkerhet.

Direktoratet for mineralforvaltning

DMF kan ikke se at endringene planen medfører berører fagmyndighetens forvaltningsområde og har dermed ingen merknader til planen.

Fiskeridirektoratet

Merknadsstiller har ikke merknader til reguleringsendringen og ser ikke at denne påvirker sjøområdene. Merknadsstiller støtter opp under tidligere gitte anbefalinger til foregående plan.

Stig Abrahamsen (nabo), pr. e-post

Merknadsstiller er hjemmelshaver av Gnr. 44, bnr. 1086 som inngår i planområdet. I merknaden bes det om en mer presis gjengivelse av planlagt tiltak med nedsenkning av terreng, forhold rundt dette og hvordan hans eiendom vil bli berørt. Merknadsstiller viser til negative konsekvenser for hans eiendom og bemerker at også verneområdet må hensyntas. Videre ber merknadsstiller om møte og befaring med ansvarlige for reguleringsarbeid og kommunen. Grunneier ønsker at kommunen også sørger for at støv som oppstår under anleggsarbeider bindes.

Troms og Finnmark fylkeskommune

Fylkeskommunen opplyser om ansvaret for kulturmiljøet på Finnsnes. Det bes om forklaring og tillatelser for planering av toppen av Lundhagen i hensynssonen i planområdet der vegetasjon er fjernet med 7 høydemeter og i strid med plan. Fylkeskommunen mener det ikke er nødvendig å redusere høyden ytterligere. Det bes videre om at øvrige grøntområder ikke nedbygges.

UIT v/ Norges arktiske universitetsmuseum

Merknadsstiller har ingen merknader til endringsforslaget, men ønsker å få sak oversendt dersom det planlegges nye tiltak i sjø i forbindelse med reguleringsendring.

Fylkesmannen i Troms og Finnmark

Merknadsstiller bemerker en rekke tema som bør hensyntas i planarbeidet og som kan gjennomgås og konkretiseres i planforslaget. Barn- og unges interesser, universell utforming, støy, strandsonen og samfunnsikkerhet

Statens Vegvesen

Merknadsstiller har ingen merknader til endringsforslaget, men minner om viktigheten av gode trafikale løsninger og at vegnormaler legges til grunn for planarbeidet.

9.3 Merknader etter varsel om utvidet plangrense.

Det ble varslet utvidelse av plangrensen vestover i området. Varslingen ble sendt per brev til berørte parter og relevante offentlige sektormyndigheter. Brev ble sendt den 13.10.2020 og merknadsfrist ble satt til 10.11.2020. Det har innkommet 6 merknader innen fristens utløp. Alle innkomne merknader er behandlet i planarbeidet.

Nr	Merknadsstiller	Dato
1	Norges vassdrags- og energidirektorat	22.10.2020
2	Fiskeridirektoratet	29.10.2020
3	Norges arktiske universitetsmuseum	05.11.2020
4	Kystverket Troms og Finnmark	06.11.2020
5	Troms og Finnmark fylkeskommune	07.11.2020
6	Fylkesmannen i Troms og Finnmark	09.11.2020

9.4 Forslagstillers merknadsbehandling

1	Norges vassdrags- og energidirektorat	22.10.2020
<p>Merknadsstiller viser til at:</p> <p>Merknadsstiller viser til generelle retningslinjer for utforming av planarbeid i forhold til deres sektorinteresser og nasjonale ansvarsområde. Merknadsstiller stiller seg til rådighet ved konkrete problemstillinger underveis i planprosessen og henviser til anbefalte veiledere og verktøy som bør brukes i planarbeidet.</p> <p>Forslagsstillers kommentar:</p> <p>Forslagstiller tar merknaden til etterretning. Særskilte forhold er behandlet i planens ROS-analyse og vedlagte grunnundersøkelse og videre oppsummert i planens beskrivelse. Oppdatert VA-plan foreligger i henhold til ønsket bebyggelse. Forhold av betydning og avdekkete nødvendige avbøtende tiltak utover teknisk forskrift er sikret i planens reguleringsbestemmelser.</p>		
2	Fiskeridirektoratet (region Nord)	29.10.2020
<p>Merknadsstiller viser til at:</p> <p>Merknadsstiller har ikke merknader til at planområdet utvides og vil opprettholde sine anbefalinger til oppstart av reguleringsendring om utfylling i sjø og småbåthavn, fra deres innspill til planID 343 datert 10.07.2020.</p> <p>Forslagsstillers kommentar:</p> <p>Forslagstiller tar merknaden til orientering.</p>		
3	Norges arktiske universitetsmuseum	05.11.2020
<p>Merknadsstiller viser til at:</p>		

Merknadsstiller viser til tidligere uttalelser fra 2011 og 2014 til områderegeringsplan. Merknadsstiller anser vi at inngrep i havbunn i sjøareal uberørt av tidligere tiltak vil være begrenset til utlegging av flytebrygger og lignende anlegg. Det vurderes til at sannsynligheten for konflikt med eventuelle kulturminner under vann er liten. Derfor har merknadsstiller ingen merknader til planforslaget eller fremtidig tiltak i sjø som er nevnt i endringsforslaget.

Forslagsstillerens kommentar:

Forslagsstiller tar merknaden til orientering.

4 Kystverket Troms og Finnmark

06.11.2020

Merknadsstiller viser til at:

Merknadsstiller mottok ikke planoppstart ved en feil i oversendelsen, men mottok varsel for reguleringsendring, fra tiltakshavers plankonsulent 03.11.2020. Merknadsstiller viser derfor innspill til endring og planoppstart.

Merknadsstiller ønsker at planen inneholder opplysninger om gjeldende regelverk utover planbestemmelsene alene og minner om at tiltak i, og langs med, sjø må ha tillatelse og behandling etter havne- og farvannsloven i tillegg til plan- og bygningsloven.

Merknadsstiller påpeker at utvidelsen av planen må påse at den ikke påvirker hovedledene i Gisundet og minner om at tiltak som kan skape vesentlig ulempe for den alminnelige ferdsel krever tillatelse fra Kystverket etter havne- og farvannsloven §14 tredje ledd.

Forslagsstillerens kommentar:

Forslagsstiller tar merknaden til orientering og vil i videre planarbeid inkludere havne- og farvannsloven. Forslagsstiller vil videre sikre at utvidelsen tar hensyn til hovedledene i Gisundet, og vil påse at planen ikke påvirker sikkerheten i leden. Dette vil sikres gjennom planens bestemmelser og plankart.

5 Troms og Finnmark fylkeskommune

07.11.2020

Merknadsstiller viser til at:

Merknadsstiller har ingen merknader til den varslede endringen, men viser for øvrig til tilbakemelding på varsel om oppstart av reguleringsendring for planID 343 datert 16.07.2020.

Forslagsstillerens kommentar:

Forslagsstiller tar merknaden til orientering.

6 Fylkesmannen i Troms og Finnmark

09.11.2020

Merknadsstiller viser til at:

Merknadsstiller viser til innspill på brev datert 03.07.2020 og at innspillene står uendret.

Merknadsstiller reiser spørsmål ved behovet for utvidelse av planområdet og ønsker at den opprinnelige plangrensen opprettholdes av hensyn til farleden forbi Finnsnes.

Merknadsstiller savner tiltakshavers begrunnelse for utvidelse og konsekvensene utfylling vil ha for farleden og de muligheter og begrensninger som en utvidelse kan få for andre formål som skal etableres innenfor plangrensene.

Merknadsstiller minner også om aktuelle hensyn som bør ivaretas i samband med småbåthavner. Hensynene omhandler dedikert vedlikeholdsplass for båter og miljøkonsekvensene ved vedlikehold. Merknadsstiller foreslår fast dekke i betong/asfalt for å lettere kunne samle opp maling og pussrester samt minner om båthavnansvarlige og båteieres plikt om håndtering av farligavfall.

Merknadsstiller påpeker at det bør settes bestemmelser om at det skal være fasiliteter og rutiner for korttidslagring av farlig avfall ved småbåthavna. Videre ber merknadsstiller om at hensynet til forurensning fra småbåthavner ivaretas i det videre planarbeidet.

Merknadsstiller stiller seg til rådighet for spørsmål og drøftinger i det videre arbeidet med planen.

Forslagsstillerens kommentar:

Forslagsstiller viser til vedtatt endringssøknad for masseuttak Lenvik kommune, datert 04.09.2017. Den økte utfyllingen vil heller ikke gå utover masse-begrensningen godkjent av Fylkesmannen i Troms. Et større masseuttak vil ha behov for mer areal i sjøen og i hh.t. pbl. §1-2 gjelder dette én nautisk mil fra land, som er betydelig mindre enn forslaget til reguleringsendring.

Forslagsstiller vil sikre at utvidelsen tar hensyn til hovedledene i Gisundet, og vil påse at planen ikke påvirker sikkerheten i leden. Dette vil sikres gjennom planens bestemmelser og plankart.

Vedrørende småbåthavn og miljøkonsekvenser tar forslagsstiller merknaden til orientering. Miljøkonsekvenser og detaljer rundt opparbeidelsen av småbåthavn vil sikres i planens ROS-analyse, planbeskrivelse og bestemmelser.

Sammendrag

Norges vassdrag- og energidirektorat

Merknadsstiller viser til generelle retningslinjer for utforming av planarbeid i forhold til deres sektorinteresser og nasjonale ansvarsområde.

Fiskeridirektoratet (region Nord)

Merknadsstiller har ikke merknader til at planområdet utvides og vil opprettholde sine anbefalinger til oppstart av reguleringsendring om utfylling i sjø og småbåthavn, fra deres innspill til planID 343 datert 10.07.2020.

Kystverket i Troms og Finnmark

Merknadsstiller mottok ikke opprinnelig planoppstart og retter innspill mot både planoppstart og endring. Det minnes om at tiltak i, og langs med, sjø må ha tillatelse og behandling etter havne- og farvannsloven i tillegg til plan- og bygningsloven. Merknadsstiller ber om at planen påser at hovedledene ved Gisundet ikke påvirkes av planarbeidet.

Troms og Finnmark fylkeskommune

Merknadsstiller har ingen merknader vedrørende endring, men viser til tilbakemelding på varsel av planoppstart av reguleringsendring PLID343.