

## Saksutredning

Arkivreferanse: 2020/95-7

Saksbehandler: Audun Sivertsen

---

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Utvalg for samfunnsutvikling

### **Reguleringsplan for Skrolsvik havn Sør, PID 1927201908-merknadsbehandling etter høring og sluttbehandling**

Vedlegg:

- 1 Hørings svar - Reguleringsplan for Skrolsvik havn Sør
- 2 Samordnet høringsuttalelse til reguleringsplan for Skrolsvik havn.pdf
- 3 Uttalelse fra Kystverket - Reguleringsplan for Skrolsvik havn Sør- Offentlig ettersyn og høring - Senja kommune - Troms og Finnmark fylke
- 4 Uttalelse til forslag til reguleringsplan for Skrolsvik havn Sør i Senja kommune
- 5 Uttalelse til høring og offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Skrolsvik havn Sør- Senja kommune
- 6 Høringsuttalelse FNF datert 3.3.20
- 7 Mal oppsummering merknader Skrolsvik Havn Sør
- 8 VURDERING ETTER NATURMANGFOLDLOVEN
- 9 Anmodning om godkjenning av utredning i henhold til naturmangfoldloven - Reguleringsplan for Skrolsvik havn Sør.
- 10 FM - bekreftelse på tilstrekkelig utredning iht NML
- 11 Planbeskrivelse - 14.04.20 (2)
- 12 Reguleringsbestemmelser - 14.04.20
- 13 A-PR-2018-021\_Plankart Skrolsvik havn sør 2020-03-23 kl. 14.36
- 14 ROSanalyseSkrolsvikHavnSør
- 15 Marinarkeologisk undersøkelser
- 16 Miljøtekniske sedimentundersøkelser

## Rådmannens innstilling

1. Detaljregulering for Skrolsvik havn Sør, PID 1927201908 datert 14.04 2020 med tilhørende planbeskrivelse, reguleringsbestemmelser, plankart, ROS analyse, marinarkeologisk undersøkelse og miljøteknisk sedimentundersøkelse vedtas.
2. Hele reguleringsplan for Skrolsvik industriområde, PID 1927200403 vedtatt den 20.10.04 som blir erstattet av detaljregulering for Skrolsvik havn Sør, PID 1927201908 inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (PBL) § 12-12. Planen er straks bindende for alle søknadspliktige tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a-m. Krav om innløsning etter PBL § 15-2 eller erstatning etter PBL § 15-3 må fremmes innen 3 år.

Vedtaket kan i henhold til Forvaltningslovens § 28, 2. ledd påklages. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker. Klagen merkes med «plannavn» og sendes til: [post@senja.kommune.no](mailto:post@senja.kommune.no) eller Senja kommune, Pb. 602, 9306 Finnsnes.

## Saksopplysninger

### Planforslaget

Forslag til detaljreguleringsplan for Skrolsvik Havn sør er mottatt fra Skrolsvik Havn AS v/Tore Olsen. Fagansvarlig plan er A3 Arkitektkontor AS v/ Erling Johanssen. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av forslaget med tilhørende beskrivelse.

### Hensikten med reguleringen/omreguleringen

Planforslaget innebærer at det området som i gjeldende reguleringsplan er avsatt til fiskeri/akvakultur omreguleres til turist- og fritidsformål. Planen skal hjemle bygging av ferieleiligheter og hytter med tilhørende felles- og serviceanlegg. Planen skal videre hjemle etablering av småbåtanlegg i havna, men i begrenset omfang slik at flytebryggene ikke blokkerer for bruk av kaiene.

### Forhold til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel fra 2019 er området rund Skrolsvik havn avsatt til næringsbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan for området er fra 2004. Planen har navn Skrolsvik Industriområde og hele området har reguleringsformål fiskeri/akvakultur.

### Første gangs behandling

Forslag til reguleringsplan for Skrolsvik Havn Sør ble utlagt til offentlig ettersyn og høring etter vedtak i planutvalget i Tranøy, hovedutvalg for plan, næring og drift (PND) sak 89/19. Utlegging ble foretatt den 18.1.20 med høringsfrist 10.3.20.

### Endringer etter første gangs behandling

De viktigste endringer etter første gangs behandling er:

- Kommunen har laget en utredning etter Naturmangfold loven som er innarbeidet i planbeskrivelsen pkt. 9.5.

- Reguleringsbestemmelsene pkt. 2.2. er endret for å ivareta kommunens og fylkesmannens interesser ved søknad om tiltak som medfører utfyllinger eller andre arbeider i sjø.
- For å ivareta hensynet til universell utforming er det laget en ny bestemmelse, punkt 3.3, om at alle fellesanlegg og minimum 10 %, og minst 1, av ferieleilighetene skal ha universell utforming.
- Frisiktelinjer atkomst fra fylkesvei 8600 er tegnet inn på plankartet.
- Det er laget en ny rekkefølgebestemmelse pkt. 8.2. Før det gis brukstillatelse eller ferdig attest for tiltak innenfor formål BFT, skal frisiktzone i avkjøringen fra fylkesveien være etablert i samsvar med plankartet.
- Plantype, plannavn og plan ID er rettet opp.
- Bestemmelse sonene (# 1-5) utgår. For å få en mer tydelig plan benyttes arealformål med løpenummer. Planbeskrivelse, kart og bestemmelser er rettet opp i henhold til dette.
- Når det gjelder utbyggingsrekkefølge, er det tatt inn et nytt pkt. 2.5. i bestemmelsene om at utbyggingen skal starte der hvor terreng inngrepene blir minst, i BFT4 eller BFT5.
- Byggegrense mot sjø er lagt inn på plankartet i formålslinjen, dvs. langs fyllingsfront i BFT områder. I område SK1 hvor det kan bygges kaier, kan bebyggelsen i tilstøtende områder, BFT4 og BFT5, strekke seg til byggegrense 1,5 m inn på kai formålet. Det er avsatt en byggegrense innenfor felt BFT1 på 10 meter fra den vernede moloen for å sikre moloen, opplevelsen av den, fremtidig bruk og vedlikehold av moloen.
- Den del av høyden som ikke skal bebygges er avsatt på plankartet som hensynssone vern av landskap H550. Det er tatt inn et nytt punkt 3.2 i bestemmelsene om at innenfor Hensynssone landskap H550\_2 kan det ikke bebygges.
- Det er tatt inn et nytt pkt. 3.8 innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø H570. Her tillates ikke bebyggelse eller andre inngrep. Det tillates heller ikke bebyggelse nærmere hensynssonen enn 10 meter.

## Høringsuttalelser

Det kom inn totalt 6 høringsuttalelser til planforslaget (Vedlegg 1-6). I eget vedlegg er det gjort en egen oppsummering av merknadene, samt rådmannens kommentar/vurdering (Vedlegg 7). I det etter følgende følger et kort sammendrag av høringsuttalelsene.

1. Fiskeridirektoratet 30.1.20, har ingen merknader til planforslaget.

### 2. Fylkesmannen i Troms og Finnmark (FM) 28.2.20

FM reiser ikke innsigelse til reguleringsplanen, men det er en forutsetning at den lovpålagte utredningen i henhold til naturmangfoldloven (NML) er utarbeidet av kommunen og akseptert av FM, før planen vedtas i kommunestyret. I tillegg er det kommet merknader vedrørende saksbehandling søknader om mudring og utfylling i sjø og universell utforming

Rådmannens kommentar:

Kommunen har laget ei utredning etter NML som er innarbeidet i planbeskrivelsen. Utredningen er godkjent av FM (se Vedlegg 10).

I reguleringsbestemmelsene pkt. 2.2 er det satt krav om tiltaksplan for alle arbeider som berører sjøbunnen. Tiltaksplan skal vedlegges byggesøknad og godkjennes av Fylkesmannen.

Når det gjelder krav om universell utforming for denne type anlegg, så gjelder det fullt ut bare for felleshus. For ferieleilighetene er det tilstrekkelig at minimum 1/10 har universell utforming som det fremgår av TEK 17- § 12-7 pkt. (7). Planbeskrivelsen pkt. 7.7 korrigeres i henhold til dette. I

reguleringsbestemmelsene tas det med et punkt (3.3) om at fellesanlegg og minimum 10 %, og minst en, av ferieleilighetene skal ha universell utforming.

3. Kystverket 3.3.20, har ingen vesentlige merknader til planforslaget..

#### 4. Statens vegvesen 9.3.20

Som sektoransvarlig for trafikkikkerheten vil vi påpeke at det ikke synes som om sikten i krysset mellom atkomstvegen og fv. 8600 er tilfredsstillende. Etablering av tilfredsstillende frisiktsoner i terrenget bør tas inn som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.

Rådmannens kommentar:

Siktlinjer er tegnet inn på plankartet. Det er laget en ny rekkefølgebestemmelse pkt. 8.2. Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor formål BFT, skal frisiktzone i avkjøringen fra fylkesveien være etablert i samsvar med plankartet.

#### 5. Troms og Finnmark fylkeskommune (TFFK) 10.3.20

TFFK har merknader til plantype, plannavn og plan ID, bruk av bestemmelsesområde på arealformålet fritids- og turistformål i stedet for arealformål med løpenummer, plassering og antall bygg, byggegrense sjø, byggegrense innenfor formålet fritids og turistformål, byggegrense rundt vernet molo, hensynssone landskap, hensynssone bevaring kulturmiljø, atkomsten fra fylkesveg 8600, hurtigbåtsambandet fra Skrolsvik og universell utforming.

Rådmannens kommentar:

De fleste merknadene er imøtekommet og har bidratt til å gi et bedre planforslag.

Planområdet berører ikke trafikkområdet til hurtigbåten.

Når det gjelder plassering og antall bygg støtter rådmannen utbyggerens ønske om å beholde fleksibiliteten som ligger i planforslaget og ser det derfor ikke nødvendig å bestemme antall enheter og plassering nøyaktig. Bestemmelsene gir tilstrekkelige begrensninger samtidig som de gir et visst spillerom.

Når det gjelder utbyggingsrekkefølge, tas det inn en bestemmelse om at utbyggingen skal starte der hvor terreng inngrepene blir minst.

Plankartet er kontrollert og byggegrense mot sjø lagt inn der det mangler. Byggegrensen legges i formålslinjen, dvs. langs innerkant av kai og fyllingsfront.

Det avsettes en hensynssone H550 – vern av landskap, som ivaretar at det ikke blir bebyggelse i høyden. Det er bestemmelser til denne hensynssonen om at det ikke tillates ny bebyggelse innenfor hensynssonen (se neste punkt). Byggelinja blir i henhold til dette overflødig.

Det er avsatt en hensynssone H570 - bevaring av kulturmiljø med bestemmelser som sikrer at den vernede moloen opprettholder sitt juridiske vern. Det er utarbeidet en bestemmelse om at istandsetting og vedlikehold skal skje etter antikvariske prinsipper. Byggegrensa rundt moloen er 10 meter.

#### 6. Forum for natur og friluftsliv (FNF) 3.3.20

Har noen merknader når det gjelder besøksforvaltning og strandsone.

Rådmannens kommentar:

Merknadene er kommentert i vedlegg 7. De har ikke fått noe vesentlig å si for planforslaget.

## **Innsigelser**

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller fra statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Ingen regionale statsetater reiser innsigelse til planen, og det er derfor ikke behov for samordning i denne saken.

## **Lovhjemler**

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til planvedtak.

## **Vurdering:**

### **Innkømne merknader**

Vurderinger av de enkelte innkomne uttalelser fremgår av kommentarene ovenfor, samt i egen mal oppsummering av merknader (Vedlegg 7).

### **Samlet vurdering:**

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Det er ikke så mange interessenmotsetninger i dette området.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for Skrolsvik havn Sør, PID 1927201908 vedtas.