

Saksutredning

Arkivreferanse: 2020/180-8

Saksbehandler: Inger Andreassen

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Utvalg for samfunnsutvikling Senja kommunestyre

Privat detaljregulering PID 1931201803 "Nye Seljestad" sluttbehandling

Vedlegg:

- 1 17-007-seljestad-plankart-18022020.pdf
- 2 Planbestemmelser_20200206
- 3 Planbeskrivelse_20200206
- 4 1 ROS-analyse
- 5 2 NML vurdering
- 6 4 Vedtak om oppstart
- 7 5 Oppstartsmøte-Seljestad
- 8 6 Annonse
- 9 7 Oppstart varsel
- 10 8 Eierliste
- 11 Illustrerende terrengsnitt
- 12 Illustrasjoner
- 13 Sol-skygge diagram
- 14 Utomhusplan BBB1
- 15 Vedlegg 4 Saksfremlegg UMF
- 16 Vedlegg 5 Saksprotokoll UMF
- 17 Vedlegg 6 FM Samordnet høringsuttalelse
- 18 Vedlegg 7 Svarbrev Fylkesmannen 17des
- 19 Svarbrev fra FM Løsning av innsigelser
- 20 Vedlegg 2 Planbestemmelser

Rådmannens innstilling

Senja kommunestyre vedtar privat detaljreguleringsplan PID 1931201803 «Nye Seljestad» med følgende dokumenter

- Plankart sist revidert 18.2.2020
- Reguleringsbestemmelser sist revidert 6.2.2020
- Planbeskrivelse sist revidert 6.2.2020

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Kommunestyrets vedtak kan påklages, jfr. PBL. § 12-12.

Saksopplysninger

Utvalg for miljø og forvaltning i Lenvik kommune behandlet i sak 63/18 initiativ til en privat reguleringsplanprosess knyttet til Seljestad eiendommen på Finnsnes. Utvalget stilte seg positiv til oppstart av planprosess under forutsetning av at intensjoner og bestemmelser i Sentrumsplan for Finnsnes ble lagt til grunn. Planstart ble varslet i juni 2018 av plankonsulent Aktør prosjektering AS

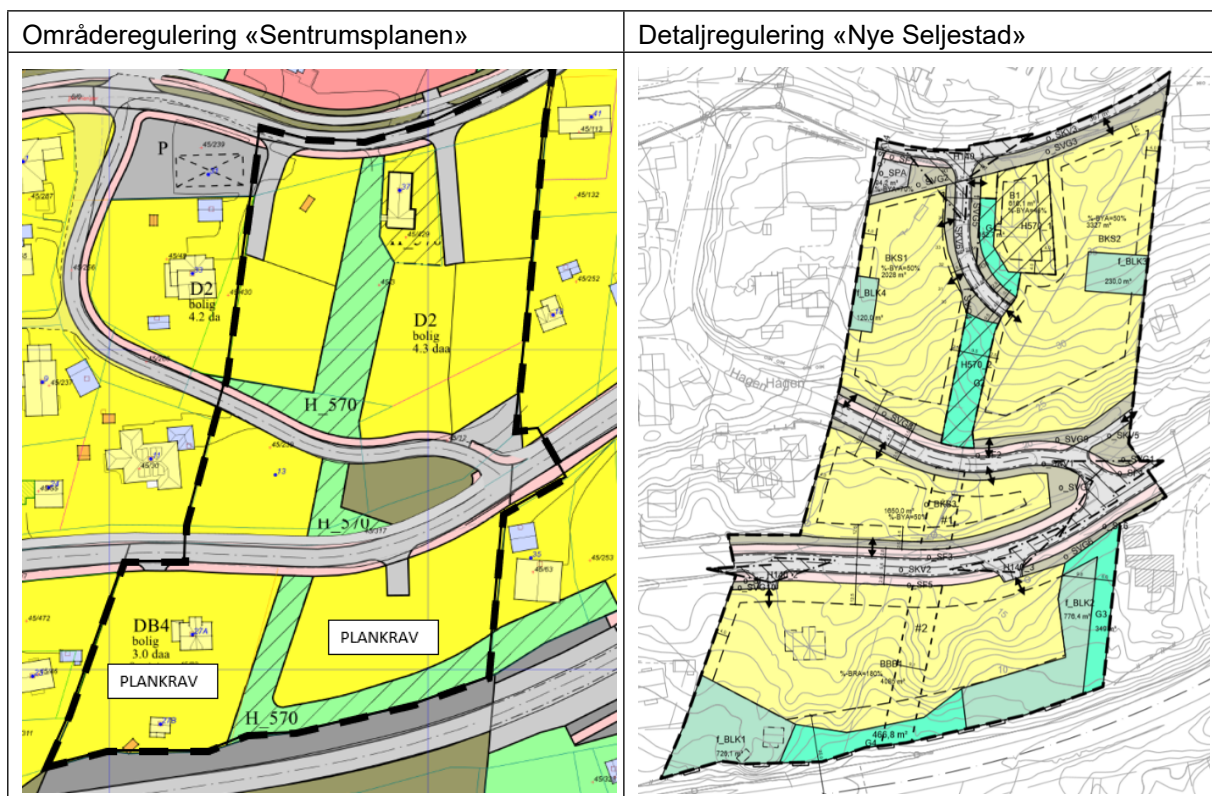
Aktør prosjektering AS på vegne av Concept Eiendom AS fremmet i juni 2019 et planforslag for Nye Seljestad, som ble lagt ut til høring etter vedtak i sak 83/19 13.06.2019.

Planen omfatter et areal på omkring 20 daa, og ligger innenfor sentrumsplanen for Finnsnes sentrum. Planen omfatter eiendommene: 45/3 og 45/83 eid av Concept Eiendom AS, 45/12, 45/239, og 45/317 eid av Lenvik kommune og 45/429 eid av Sylvia Friedrich

Fagansvarlig plan og byggesak Sylvia Friedrich anses som grunneier å være part i saken og har derfor ikke være faglig ansvarlig for saksbehandlingen. Teknisk sjef i tidligere Lenvik kommune har derfor vært ansvarlig saksbehandler fram til årsskiftet, etterfulgt av virksomhetsleder for plan og utvikling i Senja kommune, og utført saksbehandling i samarbeid med annen planfaglig kompetanse i virksomheten.

Planens hensikt er å skape grunnlag for utvikling og bygging av sentrumsnær, konsentrert boligbebyggelse. Planen har to hovedområder. Område (BKS 1-3) mellom Sandvikveien og Helsesenterveien er satt av til småhusbebyggelse i form av hus med inntil 8 boenheter i hvert bygg. Bebyggelsen er i samsvar med Sentrumsplanen, men det er gjort endringer av adkomst til området fra Helsesenterveien og utnyttelsesgraden er endret fra 45% til 50% BYA. En allé langs den gamle gårdsveien fra det vernede Seljestadhuset (B1) og ned til Sandvikveien er satt av som grøntområde og kan brukes til gangsti. Det er sikret en siktlinje i fortsettelsen av alléen ned til fylkesveien gjennom området som ligger mellom Sandvikveien og fylkesveien.

Parsellen mellom Sandvikveien og Storgata (fylkesveg 86) skal benyttes til blokkbebyggelse (BBB1). Boligblokk kan bygges med parkeringskjeller og inntil 5 boligetasjer. Maksimal byggehøyde er kote + 32 moh. Bestemmelser og angitt bestemmelsesområde sikrer utforming som medfører oppsplitting i to blokker med en åpen siktlinje mellom (område #2). Tillatt grad av utnyttning er 180%-BRA og det er totalt tillatt inntil 50 boenheter. Det er lagt inn krav om sammenhengende støygerde mot fylkesveien. Dette vil sikre demping av støy og støv, samt fungere som sikring ut mot vei. Det er satt av to lekeareal og grøntareal.



For hele området er fortau og gang/sykkelveg i samsvar med det som ligger i Sentrumsplanen. Veger og kommunaltekniske anlegg i planområdet må prosjekteres og utføres i tråd med utbyggingsavtale mellom utbygger og Senja kommune. Slik avtale foreligger ikke pr. dags dato, men må foreligge før utbygging igangsettes. Det er forutsatt i plan at fartsgrensen langs Sandvikveien endres fra 50 km/t i dag til 30 km/t. En slik endring må tas opp som egen sak for å endre skiltbestemmelsen på stedet. Det vil være fornuftig å endre fartsgrensen fra krysset med fylkesveien og til og med busstoppet som ligger rett ved planområdet.

Utvalg for miljø og forvaltning i Lenvik kommune vedtok i sak 83/19 å legge ut detaljreguleringsplan for Nye Seljestad planID 1931201803 datert 21.5.2019 ut til offentlig ettersyn og høring. Ved utløpt frist var det innkommet 7 uttalelser, i tillegg kom en uttalelse etter fristen. Alle uttalelser med vurdering ligger som vedlegg til planbeskrivelsen.

Fylkesmannen i Troms og Finnmark fremmer i sin uttalelse 17.9.2019 innsigelse til planforslaget begrunnet i manglende risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), konsekvensutredning og at planforslaget er i vesentlig konflikt med rikspolitiske retningslinjer for støy, samt barn og unge.

Utvalg for miljø og forvaltning (UMF) vurderte behov for konsekvensvurdering i forbindelse med behandling av planinitiativet 31.5.2018 (sak 63/18). Vurderingen var basert på at reguleringsplanen «Nye Seljestad» er i henhold til sentrumsplan, og dermed i samsvar med overordnet plan. Avvik fra Sentrumsplan er ikke av en slik karakter at UMF vurderte at KU burde gjennomføres. Kommunen avviste fylkesmannens krav om utarbeidelse av konsekvensutredning til planen. ROS-analyse var ved en inkurie ikke blitt lagt ut i forbindelse med offentlig ettersyn og ble senere sendt over til fylkesmannen.

Utvalg for miljø og forvaltning behandlet i sak 115/19 den 21.11.2019 merknader innkommet til den offentlige høringen av plan. Det vises til vedlagt saksfremlegg med vedlegg og saksprotokoll for opplysninger om merknadsbehandlingen.

Det ble i forbindelse med merknadsbehandlingen gjort følgende endringer i planen:

- Rekkefølgekrav for fortau er skilt ut i eget punkt i bestemmelsene og utvidet til å omfatte fortau langs hele Hågen frem til Helsesenterveien.
- Planbeskrivelsen er forsterket med vurderinger knyttet til støy, luftkvalitet, barn og unge og samfunnssikkerhet, universell utforming, naturmangfold og forurensning.
- Kapittel 6.4.6 er redigert slik at resultatet av støyberegning utført for området kommer tydeligere frem.
- Det legges krav i bestemmelsene om sammenhengende støyskjerm mot FV 86, og støyskjerm tegnes inn på kart.
- Det er konkretisert to nye lekearealer: BKL 3 og 4 i tilknytning til BKS1 og 2 som er tegnet inn i plankartet. Det er knyttet bestemmelser til disse slik at fysisk plasseringen kan endres uten å søke dispensasjon.

I tillegg er det i ettertid gjort en mindre endring av byggegrense mot internvei for felt BKS1 på oppfordring fra regulant.

På bakgrunn av disse endringene, oversendelse av ROS-analysen og vurderinger gjort i merknadsbehandlingen ba Lenvik kommune i brev av 28.11.2019 Fylkesmannen i Troms og Finnmark om å frafalle innsigelser knyttet til planen.

I svar på denne henvendelsen datert 17.12.2019 frafaller Fylkesmannen i Troms og Finnmark innsigelser knyttet til konsekvensutredning og ROS-analyse. De opprettholder sin innsigelse knyttet til støy i forhold til det nedre planområde og krever en oppdatert støyberegning samt presisering av noen bestemmelser. Fylkesmannen krever videre at bestemmelsen knyttet til lekearealer på tak endres.

På bakgrunn av dette er det gjort følgende endringer i bestemmelsen for å imøtekomme Fylkesmannens krav:

I kapittel 3. Fellesbestemmelsen for hele planområdet er følgende punkter endret:

- 2) e. er endret fra «Uteoppholdsareal skal fortrinnsvis plasseres mot stille side og skal uansett ha tilfredsstillende støyforhold i forhold til max grenser. Støy på uteoppholdsareal skal ikke overskride LDEN= 55 dBA. Støyskjermer etableres der det er nødvendig.» til «Støy på felles og privat uteoppholdsareal skal ikke overskride LDEN= 55 dBA.»

- 2) g. er endret fra «Alle boenheter skal ha tilgang til stille side (lavere enn LDEN= 55 dB fra vegtrafikk). Alternativt at alle boenheter skal være gjennomgående for å ha tilgang på stille side.» Til «Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side (lavere enn LDEN= 55 dB)..
- 4) c. er endret fra «Det tillates at inntil 1/3 av påkrevd uteoppholdsareal/ lekeplass etableres på tak.» til «Det tillates at inntil 1/3 av påkrevd uteoppholdsareal/ lekeplass etableres på tak. Uteoppholdsareal/ lekeplass på tak skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk.»

I kapitel 4.1.5 Blokkbebyggelse (felt (BBB1) er følgende punkt endret

- Punkt 8) endret fra «Støyskjermer kan plasseres i eiendomsgrenser mot FV 86 og ellers der dette er nødvendig for å sikre området mot støy og veistøv.» til «Det skal plasseres sammenhengende støyskjerm i eiendomsgrensen mot FV 86 og ellers der dette er nødvendig for å sikre området mot støy og veistøv.»

Støyutredningen er også gjort juridisk bindene gjennom bestemmelsene.

Saken var lagt frem for utvalg for samfunnsutvikling i møte 21 januar 2020, men saken ble utsatt pga. manglende støyrapport som var en forutsetning fra Fylkesmannen i forhold til frafall av innsigelse. Regulanten har fått utarbeidet ny støyutredning som er et eget vedlegg til planbeskrivelsen som er oversendt Fylkesmannen.

Fylkesmannen har i brev 4.3.2020 frafalt de siste innsigelsene til plan.

Vurdering

Reguleringsplanen har allerede vært oppe til merknadsbehandling i Utvalg for miljø og forvaltning i Lenvik kommune. Siden det ikke har lyktes å oppnå løsning i forhold til alle innsigelsene fremmet av Fylkesmannen legges saken på nytt frem for Utvalg for Samfunnsutvikling med ny støyanalyse og endringer i bestemmelsene. Det forutsettes at de endringer som ble gjort i sak 115/19 21.11.2019 videreføres med tillegg av de endringer som her er fremlagt.

Reguleringsplanen for Nye Seljestad legger vekt på fortetting og transformasjon innenfor sentrumsområdet på Finnsnes og vil bidra til mindre byspredning. Det regulerte området ligger nært kollektivknutepunkt, sosial infrastruktur og kan utnytte fjernvarme. Dette vil kunne bidra til begrenset energibruk og reduserte klimautslipp. Intensjonen i Sentrumsplanen om å utvikle Finnsnes sentrum til et urbant, kompakt og tettbygd sentrum med gang- og sykkelavstand til viktige funksjoner er oppfylt og planen er i samsvar med nasjonale målsetninger.

Alle innsigelser til planen er nå avklart og rådmann anbefaler at saken legges frem for politisk behandling.

Møteprotokoll

Utvalg: Senja kommunestyre

Møtested: Skriftlig behandling-

Dato: 07.05.2020

Tidspunkt: 10:00--12:00

Til stede:

Navn	Parti	Funksjon	Varamedlem for
Tom-Rune Eliseussen	SP	Leder	
Arnold Nilsen	AP	Medlem	
Nicklas Johansen	AP	Medlem	
Anne Kaja Knutsen	AP	Medlem	
Marit Stubberud Hanssen	AP	Medlem	
Aleksander Uteng	AP	Medlem	
Ole Roger Storås	AP	Medlem	
June Pettersen	AP	Medlem	
Astrid Kolbeinsen	AP	Medlem	
Trond Abelsen	AP	Medlem	
Tommy Sarnes	AP	Medlem	
Sverre Pedersen	AP	Medlem	
Jan Harald Jansen	AP	Medlem	
Martin Ness	AP	Medlem	
Einar Svendsby	AP	Medlem	
Line Miriam Haugan	FRP	Medlem	
Torkel Johnsen	FRP	Medlem	
Tonni Nylund	FRP	Medlem	

Jan Fredrik Jenssen	H	Medlem
Christine Johansen	H	Medlem
Nina Frantzen	H	Nestleder
Rolf-Bjørnar Tøllefsen	H	Medlem
Elin Byberg	H	Medlem
Louis S. Edvardsen	H	Medlem
Sissel Haugslie	H	Medlem
Daniel Jensen	H	Medlem
Per-Inge Søreng	KRF	Medlem
Hilde Lisbeth Strand	MDG	Medlem
Elisabeth Rognli	SL	Medlem
Grethe Sebulonsen	SL	Medlem
Jasmin Agovic-Nordaas	SL	Medlem
Jon Kvistad	SL	Medlem
Tor Atle Aune	SL	Medlem
Jostein Arild Hansen	SL	Medlem
Roy-Willy Hansen	SP	Medlem
Bjørn-Richard Pedersen	SP	Medlem
Anders Killie Solli	SP	Medlem
Regine Solli	SP	Medlem
Wivi Jakobsen	SP	Medlem
Knut-Ole Rabbmo	SP	Medlem
Grete Pedersen	SP	Medlem
Anne Grete Normann	SP	Medlem
Roy Alapnes	SP	Medlem

Gunnleif Alfredsen	SP	Medlem
Herbjørg Valvåg	SV	Medlem
Eli-Ann Andreassen Jensen	SV	Medlem

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Kaja Risto Godtlibsen	Konsulent

Merknad i møte:

Møteprotokollen er godkjent i møte/blir godkjent i neste møte

Utvalg: Senja kommunestyre
Møtedato: 07.05.2020
Sak: 28/2020-

Behandling

Samtlige 45 repr. behandlet saken skriftlig

Innstillingen var enstemmig vedtatt

Vedtak

Senja kommunestyre vedtar privat detaljreguleringsplan PID 1931201803 «Nye Seljestad» med følgende dokumenter

-Plankart sist revidert 18.2.2020

-Reguleringsbestemmelser sist revidert 6.2.2020

-Planbeskrivelse sist revidert 6.2.2020

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Kommunestyrets vedtak kan påklages, jfr. PBL. § 12-12.
