

Saksutredning

Arkivreferanse: 2021/1035-2

Saksbehandler: Estela Garcia Novo

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Utvalg for samfunnsutvikling

Planinitiativ - privat detaljregulering Skoghustoppen - boligområde

Vedlegg:

- 1 Følg brev.pdf
- 2 Forespørsel om oppstartsmøte for privat reguleringsplan "Skoghustoppen" i Senja kommune
- 3 PLANINITIATIV 11.02.2020.pdf
- 4 Vedlegg Mulighetsstudie.pdf
- 5 Vedlegg Skjematisk gjennomgang KU.pdf
- 6 Vedlegg Utsjekk tema.pdf
- 7 Tiltaksanalyse-Skoghustoppen
- 8 Bestemmelser KPA 19.12.14
- 9 Bestemmelser_Klubben_næringspark_20180621
- 10 NVE_veileder_2019_01
- 11 T-1442_2016

Rådmannens innstilling

1. Utvalg for samfunnsutvikling er positivt innstilt til foreliggende forespørsel om utarbeiding av ny detaljreguleringsplan for Skoghustoppen boligfelt, i henhold til planinitiativ datert 11.02.21. Herunder endringer overlappende arealet i reguleringsplan Klubben næringspark. Ønsket arealbruk er betinget av vedtatt detaljregulering for området før søknad om tillatelse til tiltak (bygge- og delingsøknad) kan fremmes.
2. Planinitiativet er vurdert opp mot Forskrift for konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854) kapittel 2 §§ 6 og 8. Med hjemmel i forskrift om konsekvensutredning kapittel 2 §§ 6 og 8 fastslår planutvalget at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

3. Utvalg for samfunnsutvikling vedtar at aktuell privat detaljreguleringsprosess Skoghustoppen boligfelt kan starte opp, jfr. PBL § 12-8. Rammen og føringer for planarbeidet er satt i planinitiativ datert 11.02.21, aktuell saksredegjørelse/saksprotokoll og referat av oppstartsmøte som avholdes i etterkant av møte i planutvalget.

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

Saksopplysninger

Planinitiativ og oppstartsmøte PBL §12-8:

Krav om planinitiativ samt krav og retningslinjer knyttet til obligatorisk oppstartsmøte er fastsatt i «Forskrift om behandling av private planforslag til detaljregulering etter PBL», ikrafttredelse 1.1.18. Rådmannen følger opp alle private planprosesser i tråd med denne forskriften.

Senja kommunes delegasjonsreglement sier følgende om PBL § 12-8, oppstart av reguleringsarbeid:

«Planspørsmålet legges fram for planutvalget i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet.»

Lov og forskrift krever videre at kommunen skal gjennomføre et oppstartsmøte med forslagsstiller der alle tema som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget, behandles. Oppstartsmøter gjennomføres som en åpen dialog mellom kommunen og forslagsstiller der de ulike tema løftes fram og diskuteres.

Følgende framgangsmåte legges til grunn for kommunal behandling etter PBL § 12-8 i Senja kommune:

1. Politisk behandling:

Kommunen v/rådmannen mottar privat planinitiativ og fremmer sak til planutvalget «Planinitiativ/planoppstart». I den politiske behandlingen bes planutvalget om å ta stilling til om aktuell privat detaljreguleringsprosess kan settes i gang eller ikke, og om planarbeidet krever utarbeidet konsekvensutredning. Aktuelt privat planinitiativ legges ved saken.

2. Administrativ oppfølging:

Dersom planutvalget gjør et positivt vedtak om oppstart av planarbeid gjennomføres oppstartsmøte mellom kommunens administrasjon og forslagsstilleren/plankonsulenten. Det skrives referat fra møtet som følger saken i den videre saksgangen.

Dersom planutvalget gjør et negativt vedtak, sendes et begrunnet avslag tilbake til forslagsstiller/plankonsulent. Dette er et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningsloven.

Saksredegjørelse planinitiativ Skoghustoppen boligfelt

Fjellknatt Arkitektstudio AS har på vegne av forslagstiller Je prosjekt 2 AS sendt et planinitiativ på ny detaljreguleringsplan for Skoghustoppen boligfelt til kommunen (Vedlegg 1 - 6). Planutvalget skal ta stilling til om planarbeidet kan igangsettes, eller om planutvalget ønsker at kommunedelplan for Lenvik (landdel) skal opprettholdes uendret. Videre skal planutvalget vedta om aktuell planprosess faller inn under Forskrift om konsekvensutredning (KU).

I det etterfølgende gjøres en oppsummering av planinitiativet.

FORMÅLET MED PLANEN

Je prosjekt 2 AS er en nyetablert bedrift med fokusområde i eiendomsutvikling. De eier eiendommene som inngår i planen bortsett fra 2 av dem (se privatrettslige interesser lengre ned), og ønsker å utvikle et attraktivt boligområde med nærhet til natur og sjø. Formålet med planen er å legge til rett for utbygging av et boligområde som skal tilby alternative boenheter: leiligheter med utleiedel, utleieenheter, selveierleiligheter – leilighetsbygg, rekkehus eller flermannsbolig. Området skal være attraherende for førstegangsetablerere, for enslige, småbarnsfamilier m.fl som ønsker å bo relativt sentralt samtidig som de kan ha umiddelbar tilgang på strandsonen, skog og mark. Natur og friluftsliv ønskes fremhevet, der man vil ivareta fri ferdsel ut til mark og etablere gode grønne soner for rekreasjon og lek imellom bebyggelsen. Klubben like nordvest er ellers under utvikling der det er estimert at den nye laksefabrikken gir rom for 100 fremtidige arbeidsplasser. For noen av disse vil boligområdet være attraktivt med kort veg til arbeid.

PLANOMRÅDE

Planområdets størrelse er på ca. 37 daa. Planarealet ligger 4 km nord for Silsand og 6 km fra Finnsnes. Boligområdet vil få adkomst fra FV 861. Det er en gammel bolig øst innafor planområdet som etter hvert skal erstattes. Det er ikke gjort vesentlige inngrep i det aktuelle planområdet før. Området består ellers av skog og mark, stedvis myr. Rett sørvest fra planområdet er det store skogsområder med generell lav helling. Det er også gangavstand ned til strandsonen som vil være et attraktivt område for friluftsliv.

Klubben og Skoghus er under utvikling allerede i dag. Området preges ellers av spredt boligbygging, som er konsentrert langs FV 861.

Eiendommer som inngår i planområde: 62/18, 62/20, 62/51, 62/28, 62/64, 62/65, 62/66, 62/67, 62/22, 63/8.

INFLUENSOMRÅDE

Influensområdet er lagt som en ring rundt plangrensen for å illustrere at de nærmeste arealene også vil bli påvirket av planen. Områdene kan bli påvirket gjennom for eksempel støy i forbindelse med bygg og anlegg og generell økt aktivitet i området. Ved å regulere til bolig vil det bli helårlig aktivitet i område samt mer trafikk langs FV 861.

Eiendommer som inngår i influensområde: 63/1, 62/2, 62/4, 63/5, 63/8, 62/25, 62/26, 62/28, 62/29, 62/30, 63/38, 63/41, 62/46, 62/49, 62/50, 62/52, 62/63, 62/74, 62/87, 62/94, 62/97

FORHOLD SOM VURDERES NÆRMERE I PLAN- OG INFLUENSOMRÅDET

I videre planarbeid skal det foretas ROS-analyse for å avdekke eventuelle utfordrende momenter som krever avbøtende tiltak. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives og eventuelt innlemmes i plandokumentene.

Natur og miljøforhold

I videre planarbeid skal det sjekkes ut om det er spesielle forhold, som sårbar flora eller fauna. På planinitiativets fase er en ikke kjent med spesielle forhold innen natur og miljø som kan ha betydning for planen.

Sårbarhet for klimaendringer

Planområdet ligger utenfor flom- og skred aktsomhetsområde.

På planinitiativets fase er vi kjent med at planområdet er under marin grense og at det er en viss risiko for områdestabilitet i området.

Friluftsliv

Planområdet inngår ikke i områder registrert som spesielt interessant for friluftsliv. Likevel er det umiddelbar nærhet til skog og mark samt gåavstand til strandsonen.

Trafikk

Trafikk vil øke noe på vei når en legger til rette for utvikling. Dette vil gi noe utslag på fylkesvei. Det er tenkt at Skoghustoppen og regulert fremtidig næring vest for planområdet kan dele adkomst. Det skal etableres egen gangvei internt i området for myke trafikkanter.

Forurensning

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

Reindrift

Planområdet berører liten del (opp mot 900 m²) av beiteområde - spredt brukte høstvinterbeiter. Reindriftsfaglig myndighet og Nord-Senja reinbeitedistrikt må gi innspill som kan legges til grunn i planarbeidet

PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Følgende behov er beskrevet:

Vegformål	Tilstrekkelig areal til vei, grøft tegnes inn når veien er prosjektert nærmere. Gangfelt og busstopp skal også etableres.
------------------	---

Boligformål	Antall er ikke bestemt ca. 15 bygg. Alt fra 2 – 8 enheter i hvert enkelt bygg: flermannsbolig, rekkehus, leilighetsbygg. Det skal etableres lekearealer og grønne lunger innfor det gule feltet.
Grønt formål	Et lite areal som er avsatt til landbruksformål i reguleringsplan Klubben næringspark vil avsettes som grøntområder eller videreføres som landbruksformål. Se side 6 og 11 i planinitiativ.
Næringsareal videreføres.	Næringsareal videreføres. Felles adkomst for boligområde og fremtidig næring.

UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Terreng vil være med å påvirke estetikk og volum. Bygningstype, volum og høyder er ikke endelig bestemt, men vil ikke være høyere enn to etasjer inkludert kjelleretasje der det passer.

PLANSITUASJON

Planen overlapper både kommuneplanens arealdel og områdeplan for Klubben næringspark like ved (bestemmelser kan leses i vedlegg 9).

Planen samsvarer med kommuneplanens arealdel der den inngår i B5 (fremtidig bolig, bestemmelser kan leses i vedlegg 8). Planen vil overlape mindre del av områdeplan for Klubben næringspark ved å etablere ny felles adkomst for det fremtidige boligfeltet og næringsområdet i vest (innafor BN5). Rundt næringsområdet er det regulert til LNF for å skjerme området. Det forutsettes at man kan legge adkomst til boligområdet i deler av også dette området.

Planen må forholde seg til krav og tilhørende bestemmelser i gjeldende kommuneplans arealdel.

VESENTLIGE INTERESSER

Statlige interesser. Planen samsvarer ved statlige interesser.

Barn og unges interesser: Boligområdet er aktuell for flere. Både barnefamilier, førstegangsetablerere, aleneboende og bevegelseshemmede. Planen vil by på meningsfulle aktiviteter, fysiske utfordringer, læring og oppdagelse gjennom natur. Planen er positiv i forhold til at det skal planlegges et område som gir barn og unge gode oppvekstmiljø, med trygge sosiale og fysiske kvaliteter. Det skal etableres lekeplass innfor B5

Samordnet bolig-, areal og transportplanlegging: Planen er positiv i forhold at det legges til rette for boliger med kort avstand til jobb og hverdagslige gjøremål for å kutte ned på privatbiltrafikk og vesentlig miljøutslipp.

Klimatilpasning: Arealet skal planlegges slik at området er rustet til å møte fremtidige klimaendringer. Dette gjelder bygg og anlegg, teknisk infrastruktur, samfunnssikkerhet og beredskap, skred og flom etc.

Nabo interesser. Naboer vil bli påvirket av økt aktivitet og ny bebyggelse i området. Det er ønskelig å ivareta nabointeresser på best mulig måte med tanke på solforhold, ferdsel og tilgjengelighet til utmark.

Saksbehandlers kommentar: Når det gjelder **privatrettslige interesser**, ser vi at eiendommene 62/28 og 63/8 eies av private grunneiere i skrivende stund.

SAMFUNNSIKKERHET

Det skal i planarbeidet gjennomføres en ROS vurdering, med skala for sannsynlighet og konsekvens, og definisjon av akseptabelt nivå i samsvar med hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas. Der det viser seg nødvendig med avbøtende tiltak, vil disse beskrives. Planmyndighetens mal benyttes, hvis dette ikke finnes brukes plankonsulentens egen mal.

Ulike tema er sjekket. Tema som vil stille særskilte krav til sikkerhet ifølge forslagstiller er støy og grunnforhold. Det må utarbeides en god VAO-plan som legges til grunn i videre planarbeid.

VARSLING

I henhold til liste fra planmyndighet. Dersom det vedtas at planarbeidet kan starte, og etter at oppstartsmøte er avholdt, vil planoppstart varsles i henhold til kommunens prosedyrer.

SAMARBEID OG MEDVIRKNING

Oppstartsmøte

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

Særmøter

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

Informasjonsmøter

Det vil gjennom hele prosessen være mulig for interesserte å stille spørsmål til og få informasjon fra plankonsulenten eller forslagstiller direkte. Dersom det kommer innspill som viser det nødvendig, kan det tilbys et informasjonsmøte for naboer og hjemmelshavere i området.

VURDERING OM KONSEKVENSTREDNING (FOR-2017-06-21-854)

Plankonsulenten har gjort følgende vurdering:

Planens innhold og omfang fikk ikke treff i Forskriftens vedlegg I eller II. Det er derfor heller ikke gjort vurderinger etter forskriftens kapittel 3, §9 eller §10.

Det er ikke nødvendig med konsekvensutredning av denne planen.

Vurdering

Forslag til ny regulering er i tråd med mål og tiltak i **kommuneplanens samfunnsdel**. Hvor det blant annet står:

Senja kommune – Et godt sted å leve hele livet.

Mål 2. Stedsutvikling og bolyst i hele kommunen.

Sånn gjør vi det: Herunder; Bidra til å utvikle et boligtilbud som reflekterer ønsket og forventet befolkningsvekst, befolkningssammensetning og husholdningstype. Tilby gode, varierte og attraktive boalternativer i hele kommunen gjennom hele livsløpet, som inkluderer ressursvake i boligmarkedet. (...) Sikre arealer og planlegge for gode bo- og grøntområder, møteplasser og infrastruktur, med vekt på universell utforming.

Forslag til detaljregulering for Skoghustoppen vil legge til rette for at området skal være attraherende for førstegangsetablerere, for enslige, småbarnsfamilier m.fl. Boligområdet skal tilby alternative boenheter. Leiligheter med utleiedel, utleieenheter, selveierleiligheter – leilighetsbygg, rekkehus eller flermannsbolig.

Formålet med planen er også i tråd med gjeldende **kommuneplanens arealdel**. Arealplaner er juridisk bindende, i motsetning til kommuneplanens samfunnsdel.

Generelle og tilhørende bestemmelser for det konkrete området i gjeldende kommuneplanens arealdel skal legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget.

Det er kjørt en tiltaksanalyse ved hjelp av GIS verktøy av kommunen. Analysen opplyser mulige konflikter som kan oppstå i planområdet. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere

undersøkelser er nødvendige. Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt.

Treff i området er beskrevet i vedlegg 7 og er følgende:

AR50 arealtyper, dyrkbar jord og skog.

Løsmasser, beskrives nærmere ved grunnforhold.

Radon aktsomhet, moderat til lavt.

Reinbeite, høst vinterbeite.

Arealet under marin grense.

Litt overlapping med tilgrensende reguleringsplan.

Avstand til senterlinje veg.

Vi registrerer at disse momentene er kjent og nevnt i planinitiativet.

I planinitiativet s. 5 – 6 beskriver forslagstilleren forhold som skal vurderes nærmere i plan- og influensområde: natur og miljøforhold, sårbarhet for klimaendringer, friluftsliv, trafikk og forurensning.

Saksbehandlers kommentar:

Når det gjelder natur og miljøforhold skal saken vurderes etter NML § 8-12. Det finnes et lite areal innenfor arealet som vil avsettes til bolig som er dyrkbar mark.

Byggegrense mot veien må vurderes i planforslaget. Dette i forhold til trafiksikkerhet, støy og støv.

I planinitiativet s. 12 - 14 har forslagsstiller gjort en foreløpigvurdering om samfunnssikkerhet med fokus om støy, grunnforhold og en VAO-plan.

Saksbehandlers kommentar:

- **Grunnforhold:** Løsmasser består av forvittringsmaterialer. Berggrunn består av kalkglimmerskifer. Forvittringsmateriale er dannet ved fysisk og/eller kjemisk oppløsning av fast fjell, ofte med kalk- og glimmerrike bergarter. Forvitringa avtar nedover, og det er vanlig med en gradvis overgang fra lausmassene til fastere fjell. Kun bergarter fra den underliggende berggrunnen finnes i forvittringsmaterialet. Kornstørrelsen kan variere, men det er ikke uvanlig at glimmerrike bergarter gir leirminerale. Stigningen i området er større enn 1:20. Så terrenget kan ikke friskmeldes i forhold til kvikkleirefare. Det skal derfor utarbeides geologisk vurdering av områdestabilitet samt geotekniske undersøkelser av fagkyndig foretak. Kvikkleirefare og eventuelt nødvendige tiltak skal avklares ved planforslaget. Vi registrerer at risiko for områdestabilitet er også kjent og nevnt i planinitiativet (vedlegg 3). Ved offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan skal reell fare for områdeskred være avklart i henhold til kravene i plan- og bygningsloven § 4-3. For at dette skal være oppfylt på detaljreguleringsplannivå, må kravene i pbl § 28-1 og § 29-5, byggt teknisk forskrift kap.7 og NVEs veileder 1/2019 (vedlegg 10) legges til grunn for utredning av skredfare.
- **Støy:** Planområdet ligger ved siden av FV 861. Noen av arealene er kartlagt som gull sone ifølge støysonekart av Statens Vegvesen. Gull sone er en vurderingssone hvor etablering av nye boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager bare bør tillates

dersom man gjennom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 3, side 9 i T-1442/2016 (vedlegg 11).

Gjeldende kommuneplanens arealdel § 7 (vedlegg 8) sier: «*For byggeområder gjelder støygrenser fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje T1442.*» Kommunen forventer derfor at grenseverdiene gitt i T-1442 for støy oppfylles utenfor alle oppholdsrom med vinduer og på hele uteoppholdsarealet. Det er derfor positivt at forslagstiller planlegger støyundersøkelser for å identifisere de mest utsatte områdene med tanke på plassering av bolig samt for å vurdere eventuelle tiltak (side 14 i planinitiativet, vedlegg 3).

- **Overvann og klimaendringer:** Nåværende overvannsforhold kan bli påvirket ved utbygging av ubebygde flater samt reduksjon av eksisterende vegetasjon. Det forventes en økning av nedbør mellom 11 % og 21 % frem mot år 2100. Punkt 2.3.1 i Ekstern rapport av NVE Nr. 54/2019 sier følgende: «*Klimafremskrivinger (Hanssen-Bauer med flere, 2015) for Norges fastland frem mot år 2100 viser at man kan forvente en økning i nedbørmengdene på mellom 11 % (scenario 1, RCP 4.5) og 15 % (scenario 2, RCP 8.5) på nordenden av Senja (Senjahopen), og mellom 14 % og 21 % på sørenden (Vangsvika)*». Rapporten er ikke vedlagt pga størrelse, men kan lastes ned ved følgende lenke:

http://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2019/eksternrapport2019_54.pdf

Løsmassenes kornfordeling og permeabilitet som er registrert i NGUs kart, samt jorddybde og terrengforhold indikerer dårlig infiltrasjonsevne i planarealet.

I forbindelse med kommuneplanens arealdel er det utarbeidet ROS-analyse for området B5. Ekstrem nedbør/overvann er klassifisert som sannsynlig og av kritiske konsekvenser i nevnte ROS-analyse.

Dette må hensyntas ved utarbeidelse av planforslaget. Det må vurderes om overvann kan håndteres av bestående blå/grøntstruktur etter utbyggingen, eller om det skal planlegges nødvendig blå/grøntstruktur eller anlegg for overvannshåndtering. Forslagstilleren vil utarbeide en god VAO-plan som legges til grunn i videre planarbeid (side 14 i planinitiativet). Kommunen er positiv til dette.

I planinitiativet s. 15 har forslagsstiller gjort en vurdering om konsekvensutredning eller samfunn jf. §§ 6 og 8 i KU-forskriften og konkluderer med at det ikke er nødvendig med konsekvensutredning av denne planen.

Rådmannen har ikke noen merknader til forslagsstillers vurderinger.