

REFERAT OPPSTARTSMØTE; jfr. pbl § 12-8

PID, plannavn / arbeidstitel	202106, Privat detaljregulering Skoghustoppen.
Plantype	Privat detaljregulering
Forslagsstiller	Je Prosjekt 2 AS Ørjan Jensen orjjen@hotmail.com Remy Torstensen remy@trendbolig.no
Plankonsulent	Fjellknatt Arkitektstudio Marion Olsen; marion@fjellknatt.no
Kommunen / saksbehandler	Senja kommune v/ Estela Novo; estela.garcia.novo@senja.kommune.no
Andre møtedeltagere	Remy Torstensen remy@trendbolig.no Audun Sivertsen; audun.sivertsen@senja.kommune.no Arnstein Smevik arnstein.smevik@senja.kommune.no Fred-Inge Fredriksen fred.inge.fredriksen@senja.kommune.no
Sak / arkiv	2021/1035
Møtedato	07.04.2021
Sist rev.	07.04.2021

1. Forslagsstillerens planinitiativ
Nøkkelopplysninger:

- Je Prosjekt 2 AS ønsker å regulere et areal på ca. 37 daa til boligformål. Det er vurdert et anslag på omkring 15 bygg.
- 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 strandsone, 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.
- Boligområdet skal tilby alternative boenheter. Leiligheter med utleiedel, utleieenheter, selveierleiligheter – leilighetsbygg, rekkehus eller flermannsbolig.

Bakgrunn for prosjektet:

- Je prosjekt 2 AS er en nyetablert bedrift med fokusområde i eiendomsutvikling. De eier eiendommene som inngår i planen bortsett fra 2 av dem som er under behandling til fradeling og eierskifte, og ønsker å utvikle et attraktivt boligområde med nærhet til natur og sjø. 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.

Gjeldende planstatus:

- Planen samsvarer med kommuneplanens arealdel der den inngår i B5. 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.

Link til kommunekart:

<https://kommunekart.com/?urlid=f9eeaa8001b74b13bab04221cbc45b4e>

Arealformål (hovedformål i planinitiativ):

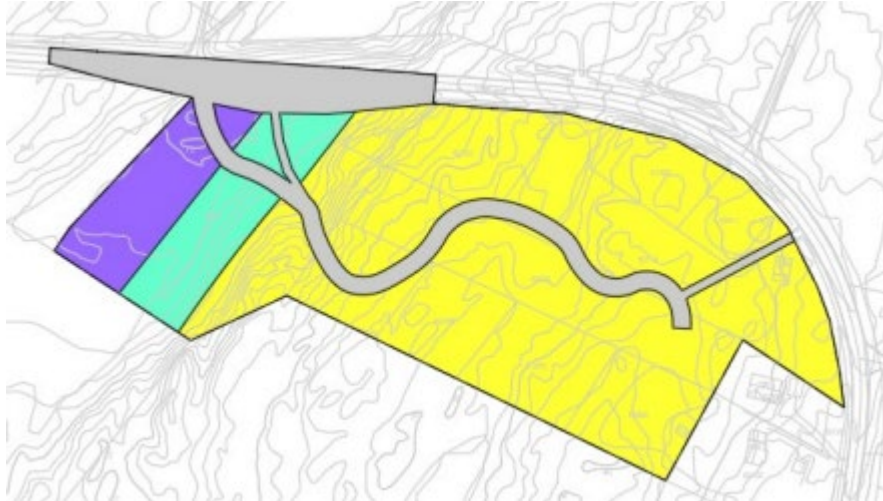
- Planlagt bebyggelse er beskrevet:
Boligformål: Antall boenheter er ikke bestemt ca. 15 bygg. Alt fra 2 – 8 enheter i hvert enkelt bygg. Det skal etableres lekearealer og grønne lunger innafor det gule feltet. Flermannsbolig, rekkehus, leilighetsbygg.

Vegformål: Man må regne med at tilstrekkelig areal til vei, grøft tegnes inn når vegen er prosjektert nærmere. Gangfelt og busstopp skal også etableres.

Grønt-/landbruksformål: Det må avklares om LNFR areal videreføres som LNFR eller om det avsettes som grøntområder.

Næringsformål: Næringsareal videreføres. Felles adkomst for boligområde og fremtidig næring.

Skisse:



Planlagt byggehøyder / bebyggelsesstruktur/grad av utnytting:

- Terrang vil være med å påvirke estetikk og volum. Det vil ellers være viktig å søke arkitektoniske løsninger som passer med bebyggelsen i nærområdet. Nærhet til industri gir et område som tåler større bygg. Nærmest småhusbebyggelsen er det naturlig å tilpasse bygningsvolum deretter.
- Bygningstype, volum og høyder er ikke endelig bestemt, men vil ikke være høyere enn to etasjer inkludert kjelleretasje der det passer.

Grønnstruktur og landskap:

- Området ligger få minutter unna tettstedet Silsand og Finnsnes sentrum. Likevel er det landlige omgivelser, med stor grad av naturområder som preger området.
- Planområdet er landlig lokalisert, preget av frittliggende, spredt boligbebyggelse langs fylkesveien. Nord for planområdet er klubben, laksefabrikk under utbygging, og vest for området er det regulert til næring. Planområdet vil inngå i en kontekst som både består av småhusbebyggelse og større nærings-bygg.

Uteoppholdsarealer / møteplasser / nærmiljø:

- Det er direkte tilgang fra boligene til skog og mark, og det er gangavstand ned til fjæra. Tilgjengeligheten på natur gir muligheter for lek og oppdagelse hele året. Lokaliseringen gjør det mulig å ta i bruk friluftsområder både sommer og vinter, uten å måtte kjøre for å komme seg dit.
- Ellers må planen forholde seg til krav og bestemmelser gitt til uteoppholdsareal og lek.

Samferdsel herunder adkomst fra offentlig vei og parkering:

- Boligområdet vil få adkomst fra FV 861.
- Planen vil legge til rette for kollektiv transport med en ny bussholdeplass nordvest for boligområdet. Det er cirka 5 minutter til Silsand (4 km) og opp mot 10 minutter til Finnsnes (6 km) med bil som fremkomstmiddel. Det tar omtrent 20-30 min å sykle til sentrum.
- Mulighet for carport. Det skal redegjøres ved planbeskrivelse.

Kulturminner, kulturmiljøer og landskap:

- Det er verken registrert arkeologiske kulturminner eller SEFRAK bygg i planområdet. Kulturmyndighetene vil få tilsendt oppstarts varsel, og muligheter for å komme med merknader.

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.
- For de temaer som viser seg å ha høy risikofaktor skal tiltak vurderes og beskrives.
- Planen 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.

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.

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 innafor B56
- 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.

Risiko og sårbarhet:

- Krav til ROS analyse som vedlegg til planbeskrivelse.

Folkehelse:

- Det skal beskrives nærmere ved planbeskrivelse.

Teknisk infrastruktur - vann og avløp, overvannshåndtering (offentlig og privat):

- Forslagstilleren vil utarbeide en god VAO-plan som legges til grunn i videre planarbeid (side 14 i planinitiativet). Det kan sendes til Sverre Kristian Sollid før at planforslaget blir behandlet.
- Det må vurderes om overvann kan håndteres av eksisterende blå/grøntstruktur etter utbyggingen, eller om det skal planlegges nødvendig blå/grøntstruktur eller anlegg for overvannshåndtering.

Renovasjon, bredbånd, kraftforsyning, m.fl.:

- Det skal redegjøres i plandokumentene.

Andre nødvendige utredninger, f.eks. støy, geoteknikk/stabilitet, miljø, m.fl.:

- Grunnforhold: Det skal 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).
- Støy: Planområdet ligger ved siden av FV 861. Noen av arealene er kartlagt som gull sone ifølge støysonekart av Statens Vegvesen. Det skal gjennomføres 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).
- Natur og miljøforhold: skal vurderes etter NML § 8-12. Det finnes et lite areal innenfor arealet som vil avsettes til bolig som er dyrkbar mark.
- Partene er enige om at nye momenter kan fremkomme under planutarbeidelsen og medføre behov for ytterligere utredninger.

Klima / miljø:

- Eventuelle ettervirkninger kommenteres ved planbeskrivelse.

Konsekvensutredning:

- Forslagsstillerens 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.

Adm. konklusjon vedr. KU-krav:

- Kommunen har vurdert planinitiativ er opp mot Forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-845) kapittel 2, §§ 6, 8 og 10. Med hjemmel i forskrift om konsekvensutredning § 8 bokstav a og § 10 bokstav d, fastslår rådmannen at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning. § 10 d): større omdisponeringer av områder avsatt til LNFR formål samt reindrift.
- Endelig beslutning om KU-kravet ble fastsatt ved pol. behandling av planinitiativet i Utvalg for samfunnsutvikling som planutvalg i Senja kommune. Planarbeidet utløser ikke krav om KU.

Reguleringsbestemmelser:

Foreløpig vurdering vedr. behov for rekkefølgebestemmelser:

- Det skal vurderes fortrinnsvis utbygging ved utarbeidelse av planen, samt krav om at tilhørende infrastruktur er ferdigstilt før at nytt området tas i bruk.

Utbyggingsavtaler:

- Det ventes på avklaring fra Alf Rørbakk og eiendomsforvaltningsavdeling. Kommunen sender info og mal for avtalen så snart som mulig.

Relevante privatrettslige forhold / tinglyste rettigheter som har betydning for planprosessen:

- Forslagsstiller skal avklare eventuelle privatrettslige forhold under planprosessen.

2. Relevante regionale og kommunale planer, retningslinjer og forskrift som kan ha betydning for planarbeidet

Fokusområder i samfunnsdel Senja kommune 2020 – 2032:

Senja kommune – Barnas kommune

- Mål 2. Barn og unge i Senja kommune skal gis gode tilbud for ivaretagelse av fysisk og psykisk helse. Sånn gjør vi det: *De må inkluderes i et allsidig fritidstilbud og andre tiltak som fremmer god fysisk og psykisk helse.* Forslag til detaljregulering for Skoghustoppen bidrar positivt til dette.

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.

Regional næringsplan for Midt-Troms:

- Tilrettelegging for bosetting kan ha positive konsekvenser for næringslivet. Arbeiderne kan få bedre tilgang til et sted å bo.

Relevante regionale planer og strategier:

<https://www.tffk.no/tjenester/plan-og-horinger/gjeldende-planer-og-strategier/>

3. Kart og planavgrensning

Kart foreløpig planavgrensning:



4. Krav til planforslag – innhold og materiale

- Det vises til regjeringens veiledere og informasjon under: <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/pblveiledere/id2009055/>
- Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med kart- og planforskriften

5. Krav til fagkyndige

- Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

6. Planlagt opplegg for medvirkning

- Eget opplegg?
- All medvirkning skal skriftlig dokumenteres.
- 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.

7. Krav til varsel om planoppstart

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse (f.eks. Folkebladet) og brev til berørte parter med kopi til Senja kommune. Varsel om oppstart med annonse sammen med vedlegg legges ut på forslagsstillers/plankonsulentens hjemmeside.

Annonsen skal inneholde:

- Orientering om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.
- I annonsen skal det fremkomme om planforslaget utløser krav om konsekvensutredning (KU), eller om kravet til KU er vurdert og ikke krevd av kommunen.
- Eventuell inngåelse/utarbeidelse av utbyggingsavtale skal også fremgå av annonsen. Utbyggingsavtalen pleier normalt å følge reguleringssaken og legges som oftest ut til offentlig ettersyn samtidig med planforslaget.
- Dersom rammetillatelse skal fremmes parallelt med detaljreguleringen, skal søknad om rammetillatelse kunngjøres samtidig med oppstart.
- Oversiktskart hvor planområdet er avmerket.
- Frist for innspill (min. 3 uker), kontaktadresse forslagsstiller / plankonsulent og henvisning til forslagsstillerens / plankonsulentens hjemmeside

Vedlegg til brev til regionale myndigheter og forslagsstillerens / plankonsulentens hjemmeside:

- Planinitiativ
- Referat fra oppstartsmøte
- Saksprotokoll og saksredegjørelse fra UFS (behandling av planinitiativ)
- Kommunens begrunnelse dersom kommunen mener det er krav om KU og forslagsstilleren er uenig

Adresseliste grunneiere og regionale og kommunale sektor- og fagmyndigheter:

- Kommunal saksbehandler sender adresseliste grunneiere og fagmyndigheter til forslagsstilleren etter at planinitiativ er behandlet i UFS, utvalget har fattet positivt vedtak, og etter oppstartsmøte.

Digitalt basiskart (SOSI):

- Kan bestilles via e-torg: <https://senja.e-torg.no/>

Annet:

- Planavgrensning skal sendes i SOSI format til kommunen før varsel om oppstart.
- Brannsløkkevann skal prosjekteres i henhold til gjeldende forskrift. Det vil inkluderes i VAO plan.
- Veien skal utformes i henhold til kommunale krav om det vil inngås utbyggingsavtale.

8. Politisk behandling av planinitiativ i Utvalg for samfunnsutvikling (UFS)

- Planinitiativ er behandlet i UFS møte 18.3.21. UFS er positiv til forespørsel om utarbeidning av ny detaljreguleringsplan for Skoghustoppen boligfelt, i henhold til planinitiativ datert 11.02.21. Herunder endringer i overlappende areal i reguleringsplan Klubben næringspark.

9. Framdrift og kontaktinformasjon

Framdriftsplan med milepæler

Forskriften stiller krav om at forslagsstiller / plankonsulent utarbeider overordnet framdriftsplan for planprosessen, med milepæler, i tillegg til at partene enes om følgende:

- Tidspunkt for fremtidige dialogmøtet mellom partene: Avklaring om utbyggingsavtaler med Sylvia så snart som mulig.
- Hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet. Det snakkes om det fortløpende om det er nødvendig.

Det er informert om saksgang etter plan- og bygningsloven.

Forslagsstillerens planlagt dato for varslings: I løpet av april 2021

Forslagsstillerens planlagte dato for oversendelsen av komplett planforslag til kommunen: Foreløpig midten september, om det ønskes behandlet 07.oktober 2021.

10. Plangebyr

Senja kommune har gebyr på planbehandling (privat planinitiativ). Gebyrregulativet finnes på kommunens hjemmeside: www.senja.kommune.no under «Betalingssatser».

Faktura for gebyr sendes til:

Navn/kontaktperson: Ørjan Jensen, Je Prosjekt 2 AS

Adresse:

Organisasjonsnummer: 924617608

e-post: oerjjen@hotmail.com

Tel. / mobil: 91690138

11. Bekreftelse og forbehold

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Interesser som ikke har vært drøftet før, uavklarte forhold, protester fra naboer, beboerorganisasjoner, krav fra statlige/regionale myndigheter mv., vil kunne ha innvirkning på planprosessen og kan utløse eventuelle krav om endring av prosjektet og framdriften.

12. Vedlegg til referat

- Planinitiativ, dat. 11.02.2021
- Brannbil minste krav i henhold til veiutforming.
- Kopi av e-post sendt til eiendomsforvaltning i Senja kommune.
- Adresseliste grunneiere og berørte naboer. Det er tatt med hensyn til influensområdet.

Senja Teams møte, den 07.04.2021

Senja kommune

v/ Estela Garcia Novo.

Forslagsstiller / regulant

v/