

REFERAT OPPSTARTSMØTE; jfr. PBL § 12-8

PID, plannavn / arbeidstittel	202302, Privat detaljregulering Nygårdsplatået DB8
Plantype	Privat detaljregulering
Forslagsstiller	Consept Eiendom AS (org nr. 984 302 053) Johnny Viggo Bårdsen; johnny@consepteiendom.no
Plankonsulent	Unicotec Schultz Monica Schultz; post@unicotec.no
Kommunen / saksbehandler	Senja kommune v/ Estela Novo; estela.garcia.novo@senja.kommune.no
Forfall	Sylvia Friedrich; sylvia.friedrich@senja.kommune.no
Andre møtedeltagere	Sigbjørn Syr; sigbjorn.syr@senja.kommune.no Kjetil Høeg; kjetil.hoeg@senja.kommune.no
Sak / arkiv	2023/1046
Møtedato	22.03.2023
Sist rev.	

1. Forslagsstillerens planinitiativNøkkelopplysninger:

- Consept Eiendom AS ønsker å regulere et areal på ca. 5,6 dekar til boligformål. Det planlegges etablering av boligblokk. Området ligger innenfor felt DB8 i Sentrumsplan for Finnsnes. Berørte eiendommer er gnr/ bnr 44/1052 og 44/1181.

Bakgrunn for prosjektet:

- Consept Eiendom AS er en viktig eiendomsutvikler i regionen og er hjemmelshaveren til eiendommen gnr/ bnr 44/1052. De ønsker å regulere arealet i tråd med gjeldende plan. Formålet med planen opplyses i planinitiativet slik: *Markedet etterspør sentrumsnære og kostnadseffektive boliger på Finnsnes. Det er derfor gjort et mulighetsstudium for prosjekt med blokkbebyggelse i felt DB8 i Sentrumsplanen.*

Gjeldende planstatus:

- Gjeldende plan er Områderegulering for Sentrumsplan (Byplan) Finnsnes, PID 5421_341.
- Eiendommen 44/1052 på 4,7 daa er avsatt til boligformål (DB8) og eiendommen 44/1181 på 0,9 daa er avsatt til naturområde - grønnstruktur i gjeldende sentrumsplan, PID 5421_341.
- Planområdet ligger veldig nært båndleggingssone for fremtidig etablering av tunell. Eventuelle momenter som kan påvirke planen avklares direkte med fylkeskommune.
- Deler av områderegulering for Sentrumsplan Finnsnes skal erstattes dersom detaljreguleringsplan Nygårdsplatået blir vedtatt.
- Link til kommunekart:
<https://kommunekart.com/?urlid=728ab708-751b-49e6-a132-e69f6d7ec400>

Arealformål (hovedformål i planinitiativ):

- Hovedformålet i planinitiativet er boligbebyggelse.
- Innenfor planområdet er arealene regulert slik i overordnet plan:
 - 4,7 daa er avsatt til boligformål og derfor i tråd med overordnet plan.
 - 0,9 daa er avsatt til naturområde – grønnstruktur. Dersom det oppstår behov til å inkludere dette arealet i endelig planområdet med hensyn til terrengutforming, skal dette arealet beplantes med stedegen arter, etter evt terrenginngrep, før tiltaket kan ferdigstilles. Dette arealet vil opprettholde naturområde – grønnstruktur formål ved det nye reguleringsplanforslaget.

Planlagt byggehøyder / bebyggelsesstruktur/grad av utnyttning:

- Ifølge planinitiativet foreslås det to boligblokker med inntil 6 etasjer, 40 boenheter og en maksimal kote på + 52 meter fra ferdig planert terreng på + 33 meter. Ut fra egne profiler vi har laget med tilgjengelige

data på hoydedata.no, ser vi at de 2 eksisterende første boligetasjene på øst siden av planen kan tape sjøutsikten.

- Leilighetene planlegges i varierende størrelse. Første etasje vil brukes som parkeringskjeller. I arealet mellom blokkene vil det tilrettelegges for trapp og heis. Det vil tilrettelegges for etablering av carport i tilknytning til den nye bebyggelsen.
- Renovasjon og snørydding planlegges på øvre plan, som er nært til veien og lett tilgjengelig for renovasjonsverktøy.
- Overordnet plan gir ikke bestemmelser for maksimal utnyttelsesgrad eller byggehøyde. Planforslaget bør tilpasses eksisterende bebyggelse i området, samt bestemmelser til maksimale høyder og volumer ved tilgrensende felter.

Grønnstruktur og landskap:

- Planområdet ligger veldig nært eksisterende grønnstruktur og turområder.
- Landskapet er beskrevet i planinitiativet ut fra tilgjengelig data i artsdatbanken: «*Typen omfatter landskap på den indre delen av kystsletta, ofte på innsiden av større øyer eller i kystslette innover mot fjordene som i større grad er skjermet for bølge- og vindeksponering fra åpent hav. Landområdene har 'innlandsegenskaper' i form av forekomst av vassdrag og økt arealbruksintensitet. Områdene hører til den mer kupert delen av kystsletta med vekslende terreng over og under havnivå. Landskapet er tydelig preget av menneskelig arealbruk, med et større tettsted, småby eller konsentrasjoner av fritidsbebyggelse med høy bygningstetthet.*»
- Senja kommune krever utarbeidet en konsekvensvurdering rundt estetiske og landskapsmessige konsekvenser, utsikt fra etablert bebyggelse og lys/skygge forhold. Tiltakets utforming og plassering skal tilpasses landskapet og nært område på best mulig måte etter disse vurderingene.

Uteoppholdsarealer / møteplasser / nærmiljø / friluftsliv:

- Det planlegges felles uteområder både på øvre og nedre terrengplan. Det skal beskrives nærmere ved planforslaget.

Samferdsel herunder adkomst fra offentlig vei og parkering:

- Adkomst til planområdet fra eksisterende veg som planlegges overdratt til kommunalt eierskap.
- Eventuell veiforlengelse skal utformes i henhold til gjeldende lover og forskrift.
- Innkjøring planlegges ved nedre plan. Adkomst for gående og gjester skal primært skje ved inngang på øvre plan.
- Det vil tilrettelegges for gjesteparkering på øvre plan og for beboernes parkering på nedre plan.

Barn og unge:

- Hensyn til barn og unge beskrives slik i planinitiativet: *Planen vil avsette arealer til lekeplass ved inngang innenfor plangrensa. For de større barna er det mer attraktivt å gå til nærliggende idrettsanlegg, avstand er bare cirka 200 m i luftlinje. Skolevei cirka 1,3 km langs vei til Finnsnes barne- og ungdomsskole. Det er omtrent samme avstand til flere barnehager på Finnsnes.*

Kulturminner, kulturmiljøer og landskap:

- Ikke registrerte kulturminner.

Risiko og sårbarhet:

- Krav til ROS analyse som vedlegg til planbeskrivelse.

Folkehelse:

- Grønne områder, nærhet natur og friluftsområder bidrar til folkehelse. Fine og effektive bomiljøer bidrar også til folkehelse.

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

- Det finnes kommunal vannledning innenfor/like ved planområdet. Eventuelle spørsmål rundt vann- og avløp kan sendes ved e-post til va@senja.kommune.no eller sverre.kristian.sollied@senja.kommune.no.

- Overvann som mulig utfordring ved utbygging av planområdet.
- Krav til VAO-plan. Det skal leveres rammeplan for VAO med planforslaget.
- Brannsløkkevann skal prosjekteres i henhold til gjeldende forskrift. Det vil inkluderes i VAO plan. Eventuelle spørsmål rundt brannsikkerhet kan sendes ved e-post til Sigbjørn Syr ved sigbjorn.syr@senja.kommune.no eller Arnstein Smevik ved arnstein.smevik@senja.kommune.no

Renovasjon, bredbånd, kraftforsyning, m.fl.:

- Redegjøres i plandokumentene.
- Det kan tas kontakt med kraftselskapet ARVA ved eventuelle spørsmål ift. strømkapasitet på Finnsnes.
- Det kan tas kontakt med Senja Avfall ift. renovasjonsløsninger og evt. plassering.

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

- Områdestabilitetsvurdering. Planområdet ligger under marin grense og i bratt terreng. Det er registrert løsmasser av type forvittringsmateriale, ikke registrert mektighet. Områdestabilitet skal vurderes av fagkyndig foretak. Det kan avklares nærmere med NVE.
- Miljøtekniske grunnundersøkelser hvor grunnforhold ikke er kartlagt.
- Det forventes stort terrenginngrep ved utbygging av tiltaket.
- Trafikkforhold og -sikkerhet skal vurderes nærmere.
- Estetiske og landskapsmessige konsekvenser, utsikt fra etablert bebyggelse og lys/skygge forhold skal konsekvensvurderes.

Sårbarhet for klimaendringer og klimagassutslipp:

- Sårbarhet for klimaendringer og evt. naturfare avklares nærmere ved ROS analyse og planforslaget.
- Forslagsstilleren opplyser blant annet følgende: *Momenter som vil vektlegges i planarbeidet, og sikres gjennom plankart og / eller planbestemmelser etter nærmere vurdering:*
 - *Klimatilpasning. Krav til terrengarrangeringer og -overflater, som har stor betydning for handtering av overflatevann.*
 - *Miljøforhold og energibruk*
 - *Materialer og utforming*
- Statsforvalteren anbefaler at det som ledd i planprosessen blir utarbeidet et enkelt klimagassbudsjett, og at plandokumentene gjør rede for:
 - *Valg av energiløsninger og materialer*
 - *Tiltak for å redusere energiforbruk*
 - *Tiltak for å redusere klimagassutslipp.*Samtidig ber Statsforvalteren om at planbeskrivelsen omtaler og drøfter hvordan utbyggingen vil bidra til å nå bærekraftsmålene.

Konsekvensutredning:

- I planinitiativet 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.

Adm. konklusjon vedr. KU-krav:

- Rådmannen er enig med plankonsulentens vurdering opp mot KU-forskrift, og aktuell plan faller ikke inn under forskriftens virkeområde.
- Med utgangspunktet i beskrevet plassering, bygningsvolum og -høyde, krever Senja kommune utarbeidet en konsekvensvurdering rundt estetiske og landskapsmessige konsekvenser, utsikt fra etablert bebyggelse og lys/skygge forhold, mm for plan- og influensområdet. Tiltakets utforming og plassering skal tilpasses landskapet og nært område. Planforslaget skal tilpasses til landskapet og nærmere bebyggelse ved satsing på mindre og lavere bebyggelse.

Reguleringsbestemmelser:

- Behov for rekkefølgebestemmelser i forbindelse med etablering av infrastruktur og grøntareal.

Behov for utbyggingsavtaler:

- Sannsynlig at det skal berøres kommunal grunn, samt vann- og avløpsanlegg. Behov for utbyggingsavtale avklares nærmere ved planprosessen. Det er et krav at samferdselsarealer bygges og utformes i tråd med håndbøker fra Statens Vegvesen og gjeldende lover og forskrift, dersom man ønsker at kommunen overtar den.

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

- Forslagstilleren avklarer eventuelle privatrettslige forhold under planprosessen.
- Eiendommen 44/1181 kan eventuelt inngå i planområdet. Inkludering av eiendommen 44/1181 i planforslaget er betinget dokumentert tillatelse fra grunneieren eller overdragelse til forslagstilleren.

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

Planinitiativet er i tråd med mål og tiltak i kommuneplanens samfunnsdel Senja kommune 2020 – 2032. Hvor det blant annet står:

- Senja kommune – Barnas kommune
- Senja kommune – et godt sted å leve hele livet
- Senja kommune – senjasamfunnet bygger på bærekraft

- Regional transportplan for Troms 2018-2029
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.
- Statlige retningslinjer for barn og unges interesser

Andre relevante kommunale planer og strategier:

- Overordnet arealstrategi vedtatt den 03.02.2022, https://www.senja.kommune.no/f/p1/id0729e0f-0ef2-4ac6-81b1-b92d1a7b2bc5/planprogram_kommuneplanens-arealdel-senja-kommune-sist-rev-v30222.pdf
Planinitiativet er i tråd med føringer gitt i overordnet arealstrategi.
- Områderegulering for Sentrumsplan Finnsnes (Byplan Finnsnes). <https://www.arealplaner.no/5421/arealplaner/407>
Planinitiativet er i tråd med avsatt formål i sentrumsplan Finnsnes.

Relevante regionale planer og strategier:

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

3. Kart og planavgrensning

Kart foreløpig planavgrensning. Endelig planavgrensning skal sendes i SOSI format til kommunen før varsel om oppstart.



4. Krav til planforslag – innhold og materiale

- Det vises til regjeringens veiledere og informasjon under: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplan/id2928063/>
- Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med kart- og planforskriften. Digitalt plankart sendes til kommunen i sosi format.
- Det vises til bestemmelser i gjeldende Sentrumsplan Finnsnes.
- 3D illustrasjon som viser maksimal utbygging i forhold til planforslaget.

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

- Særmøter, overleveringsmøte eller merknadsmøte med Senja kommune vurderes etter behov.
- All medvirkning skal skriftlig dokumenteres.

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 (digital avgrensning) og fagmyndigheter til forslagsstilleren etter at planinitiativ er behandlet i UFS, og utvalget har fattet positivt vedtak.

Digitalt basiskart (SOSI) og gjeldende reguleringer (SOSI):

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

Annet, båndleggingssone for regulering etter PBL:

- Planområdet ligger veldig nært båndleggingssone for regulering etter PBL. Dette gjelder etablering av tunell gjennom Finnsnes. Det er Troms og Finnmark fylkeskommune (TFFK) som har ansvaret for prosjektet. Eventuelt forhold og påvirkning av den nye detaljregulering Nygårdsplatået DB8 over tunnelens prosjekt skal dermed avklares med TFFK tidlig i planprosessen.

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

- Planinitiativ er behandlet i UFS møte 02.03.23. UFS er positiv til forespørsel om utarbeidning av ny detaljreguleringsplan Nygårdsplatået DB8, i henhold til planinitiativ datert 08.02.2023. Herunder endringer i overlappende areal i områderegulering Sentrumsplan Finnsnes.

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:
- Hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet:

Det er informert om saksgang etter plan- og bygningsloven.

Forslagsstillerens planlagt dato for varsling: April 2023.

Forslagsstillerens planlagte dato for oversendelsen av komplett planforslag til kommunen: September - Oktober 2023.

10. Plangebyr

Senja kommune har gebyr på planbehandling (privat planinitiativ). Gebyrregulativet finnes på kommunens hjemmeside: <https://www.senja.kommune.no/tjenester/planer-bygg-og-eiendom/kommunale-gebyrer-og-priser/>

Faktura for gebyr sendes til:

Navn/kontaktperson: Concept eiendom AS

Adresse: Strandveien 118, 9300 Finnsnes

Organisasjonsnummer: 984 302 053

e-post: finnsnes@consepteiendom.no

Tel. / mobil: +47 97 54 20 00 / +47 91 67 30 09

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. 08.02.2023
- Adresseliste med digital avgrensning.
- Veileder VAO-rammeplan.

Senja rådhus, den 22.03.2023

Senja kommune

v/ *Estela Garcia Novo*

Forslagsstiller / regulant

v/