

# Planinitiativ

Privat forslag til detaljregulering

## Silsand sør i Senja kommune

Forslagsstiller  
Consept Eiendom AS

Plankonsulent  
Unicotec Schultz  
Risøyhamn – 21.02.2022  
revisjon A, 12.04.2022

unicotec  
- med omtanke for ditt unike prosjekt



## Innhold

Sammendrag .....	2
A Formålet med planen .....	3
B Planområde og influensområde .....	3
C Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak .....	6
D Utbyggingsvolum og byggehøyder .....	6
E Funksjonell og miljømessig kvalitet .....	6
F Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser .....	7
Nær- og fjernvirkning .....	7
Naboskap .....	8
G Plansituasjon (pr.12.04.2022) .....	8
H Vesentlige interesser .....	11
I Samfunnssikkerhet .....	11
J Varsling .....	12
K Samarbeid og medvirkning .....	12
L Vurdering om konsekvensutredning .....	12
M Utbyggingsavtale .....	15
Kilder og ressurser .....	15
Vedlegg .....	16

## Sammendrag

Gjeldende forskrift: FOR-2017-12-08-1950, ikrafttredelse 01.01.2018

Forskrift om behandling av private planforslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Forslagsstiller           Consept Eiendom AS

Plankonsulent           Unicotec ved Monica Schultz

Det ønskes å utarbeide privat forslag til detaljregulering for boligområde Silsand sør i Senja kommune. Området tilknyttet som en naturlig utvidelse av eksisterende boligområde, og er per dato regulert gjennom plan 24 fra 1983, **samt flere reguleringsendringer av denne; 217, 217-1, E217, 326**. Planinitiativet omfatter et areal på cirka **142** daa.

**Planinitiativ av 21.02.2022 ble behandlet i utvalg for samfunnsutvikling sak 34/2022 den 31.03.2022, med vedtak om: 1. å sende sak tilbake til administrasjon for ny utredning angående nye opplysninger (utbyggingsavtale) og 2. at planområde må utvides slik at adkomst fra fylkesvei og annen berørt/eksisterende infrastruktur sikres i forhold til fremtidig bruk.**

Plankonsulent har vurdert detaljreguleringsplanen etter §§6, 8 og 10 i Forskrift om konsekvensutredning. Planen vil ikke ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det er vurdert at det ikke er krav om konsekvensutredning og planprogram.

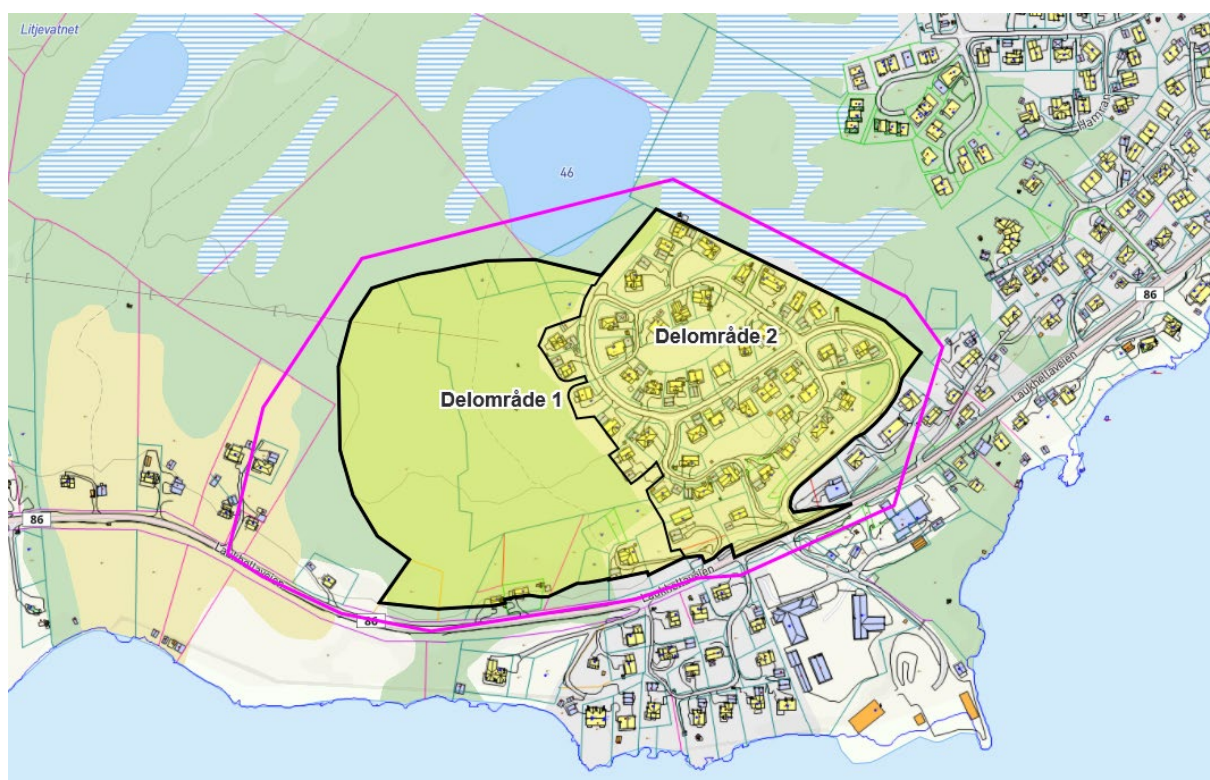
## A Formålet med planen

Det skal utarbeides forslag til ny detaljregulering som legger til rette for et attraktivt boligområde i tråd med dagens krav og forventninger.

Planområdet inngår i gjeldende plan 24 Silsand sør fra 1983, og flere reguleringsendringer av denne. Den eldre planen er uhensiktsmessig og vil oppheves når ny kommunedelplan for bynære områder er vedtatt, og det vil da være krav om utarbeidelse av ny detaljreguleringsplan.

Planområdet er en forlengelse av eksisterende boligområde, og adkomst knyttes til eksisterende Trollvassveien. Det har lenge vært planer om å utvikle dette attraktive og sentrumsnære området til boliger, men en lang planprosess for kommunedelplan har hindret dette gjennom de siste 7 årene.

## B Planområde og influensområde



*Kartunderlag fra kommunekart.com pr 12.04.2022*

<https://kommunekart.com/?urlid=e851a4eb-9bf9-4a43-a63c-7d1392d93438>

Planområde: gult felt  
Influensområde: magenta linje





Skjermklipp fra google earth. Orange er ubebygd, gul er ferdig utbygd del.

Liste eiendommer og eiere innenfor planområdet (kartverket pr 12.04.2022)

Ubebygde eiendommer:

<b>59/4</b>	<b>Consept Eiendom AS</b> (kjøpt av Anne-Britt Jensen)
59/6	Johannes Frits Svendsen
59/11	Anne Ellen Svendsen
59/28	Ruth Holm, Åse Holm Evjen
59/60	Anne Ellen Svendsen
59/65	<b>Maxi Tjenester AS</b>
59/70	Ronald Jens Johansen
59/205	
<b>59/260</b>	<b>Consept Eiendom AS</b>
59/273	<b>Polar Bygg AS</b>
59/298	Oddvar Ragnvald Olsen
59/304	Ronny Steve Larsen
59/305	Ronald Jens Johansen
59/317	Johannes Frits Svendsen
59/320	<b>Johannes Frits Svendsen</b>
59/323	Roy Even Hagensen, Mari Jakobsen
59/386	Roy Even Hagensen

Bebygde eiendommer / veier / lekeplasser:

59/54	Johstein Olsen Hansen
59/75	Asbjørn Helmer Svendsen
59/76	<b>Svein Tore Simonsen</b>
59/88	Ronald Jens Johansen
59/144	Johannes Frits Svendsen
59/205	<b>Inge Hagerupsen</b>
59/211	<b>Polar Bygg AS - (veigrunn, lekeplass)</b>

59/220	Hans Magne Antonsen, Wivi Merethe Nygård
59/221	Ann-Helen og Bjørn Pedersen
59/222	Åshill og Nils Brandser
59/223	Elise og Rolf Rikardsen
59/224	Mona Beate og Ørjan Johnsgård
59/230	Oddveig Ås og Tor Helge Hoel
59/231	Lill-Tove og Mikael Theodorsen
59/232	Eva M Karlsen
59/233	4 seksjoner 1: Eva Isaksen 2: Anne-Mieke Andreassen 3: Anne Wiggen 4: Linda Pedersen
59/242	Helle og Odd-Ivan Lorentsen
59/247	Gunhild og Helge Skavlan
59/248	Maren Sørhøy og Tim-Ruben Lund-Hansen
59/249	Marinell og Cato Mikkelsen
59/250	2 seksjoner 1: Ann-Heidi Nilsen og Paul Antonsen 2: Monica Pettersen
59/251	Marianne og Kennet Smevik
59/255	Roy Egil Nyborg
59/256	Karen og Tom-Eirik Johannessen
59/261	Siv Bjørkli og Gøran Olsen
59/262	Silje Uteng
59/263	Heidi Jakobsen og Stig Klausen
59/267	Svein-Roe Jensen
59/268	Frid-Anita Frantzen og Kurt-Johan Kildahl
59/269	Hanne Lauknes og Rune Olsen
59/270	Sonja og Vidar Brattli
59/276	Tone Henriksen og Kjetil Johnsen
59/278	Lisbeth Holmen og Oddvar Andreassen
59/282	Ikke tinglyste - (veigrunn)
59/290	Gøril og Knut Olsen
59/292	Gerd May Jakobsen, Torbjørn Jakobsen
59/293	Åse Jakobsen og Gaute Lysberg
59/295	Gerd Annie Asgeirsson, Gestur Hjalti Asgeirsson
59/296	Rune André Fyhn
59/297	Roger Bendiksen, Linda Helen Johansen
59/299	Berit og Jens-Vidar Viken
59/303	Cecilie og Ole Petter Husøy
59/310	Lill Slettvoll og Andreas Bårdsen
59/311	Magne Pettersen
59/315	Håvar Torgersen
59/318	Ingvild og Jørn Fjellstad
59/319	Siri og Steinar Konradsen
59/320	(veigrunn, lekeplass)
59/340	Jorunn Nygaard, Tor-Erling Nygaard
59/342	Ronald-Kato Medås-Jensen
59/345	Leif Otto Hestvik, Marielle Rydheim
59/347	Stenette og Tore Larsen
59/348	Concept Eiendom AS
59/349	Martin Brattli, Charlotte Johannessen
59/351	Polar Bygg AS
59/352	Concept Eiendom AS
59/353	Svein-Roe Jensen
59/361	Gunhild og Helge Skavlan

## C Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Bebyggelse	Boligbebyggelse i form av eneboliger, rekkehus og eventuelt mindre leilighetsbygg. <b>Cirka 50% av planområdet er ferdig utbygd med infrastruktur og boligbebyggelse.</b>
Delområder	<b>Delområde 1 – ubebygd boligfelt (vestlig del) – 74 dekar</b> Overordnet struktur av feltet ønskes i hovedsak som i gjeldende plan 24, men med tilpasning til dagens forventninger til boligområder og tilpasset terrengforhold <b>Delområde 2 – utbygd boligfelt (østlig del) – 68 dekar</b>
Uteareal	Private utearealer og parkering på hver enkelt boligtomt. Felles utearealer og lekeplass plasseres og utformes etter nærmere vurdering slik at det passer inn med bebyggelse rundt og terreng.
Trafikkarealer	Adkomstvei som veisløyfe gjennom boligfelt, tilpassing ut fra terrengforhold. Tilknyttet eksisterende Trollvassvei i hver ende, i samsvar med allerede forberedte tilknytningspunkter. Utformes i henhold til Statens vegvesens normer eller Senja kommunes normer slik at den kan overtas av kommunen.
Grøntareal	Det settes av noe grønnstruktur, lekeplass plasseres og utformes etter nærmere vurdering slik at det passer inn med bebyggelse rundt, terreng og om mulig i forbindelse med Silsandmarka. <b>I utbygd boligfelt avsettes areal i henhold til reell status p.d.</b>
Byggetrinn	Det er et mål at feltet bygges ut på en ordnet måte, både i forhold til rekkefølge og utforming i de enkelte bygningsgruppene.

## D Utbyggingsvolum og byggehøyder

Bebyggelsen innenfor planområdet skal ha småhuspreg. Dersom flere boliger plasseres i rekke, er det naturlig å tenke at dette begrenses til 5-6 sammenhengende enheter, men med et formuttrykk som tydelig skaper et skille for hver enhet.

Dersom man tar utgangspunkt i gjeldende plan 24, bør det være rom for rundt 60 boenheter **innenfor delområde 1** i ny detaljreguleringsplan.

Antall etasjer fra 1 til 3 boligetasjer, noe som gir en forventet gesimshøyde fra i underkant av 4,0 m til om lag 10,0 m. Dette må vurderes nærmere i planarbeidet, blant annet med utgangspunkt i produksjonsmetode. (Eksempelvis modulbygg)

**Delområde 2 er ferdig utbygd, med unntak av 2 boligtomter. Planbestemmelser om høyder m.v. vurderes i forhold til reell status p.d.**

## E Funksjonell og miljømessig kvalitet

Momenter som vektlegges:

- Tilgjengelighet, UU
- Adkomst og parkering
- Teknisk infrastruktur
- Renovasjon og snørydding
- Uteplasser og lekeplass
- Klimatilpassing
- Miljøforhold, energibruk
- Materialer og utforming



## F Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Planområdet ligger på Senja, tilknyttet eksisterende tettbebyggelse på Silsand.

Dette er et skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse, registrert i NiN-kart: [https://nin.artsdatabanken.no/Administrativ\\_grense/Territorialomr%C3%A5de/Fastlands-Norge/Troms\\_og\\_Finnmark/Senja/lokaltet?lng=17.916276616688144&lat=69.23694861545077?info\\_rmasjon](https://nin.artsdatabanken.no/Administrativ_grense/Territorialomr%C3%A5de/Fastlands-Norge/Troms_og_Finnmark/Senja/lokaltet?lng=17.916276616688144&lat=69.23694861545077?info_rmasjon)

Lenvik, Troms  
69.23695, 17.91628

### Landskapstype i stedets nærrområde (ca 1km<sup>2</sup>)

En landskapstype er en samling av variasjoner i terreng og landeformer som sammen påvirker et større område. I kartleggingen er den minste graden som måles på en kvadratkilometer. Man kan dermed befinne seg i et isbrelandskap uten å være akkurat på en isbre. Det vil også kunne være noen små variasjoner som ikke bestemmer landskapstypen da de er små og derav ikke dominerende.



Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse  
... [se mer]

Gå til infoside

- Arealbruksintensitet i kystslettelandskap Tettbebyggelse
- Indre ytre kyst Skjermet indre kyst
- Jordbrukspreg Ikke jordbruksdominert
- Relieff i kystslettelandskap Middels kupert
- Våtmarkspeg Uten høyt våtmarkspeg



Skjermklipp fra google earth

### Nær- og fjernvirkning

Ny bebyggelse i planområdet vil fremstå som en naturlig forlengelse av eksisterende boligområder på Silsand. Terrenget er til dels småkupert, og det må vurderes nærmere hvordan man plasserer veier og byggetomter, slik at man best mulig tar hensyn til terrenget på en bærekraftig måte – både visuelt og i forhold til klima.

Bebyggelse som legges lengst mot sør og vest vil nok bli synlig fra hovedveien og fra sjø, mens bebyggelse lengst nord i området vil være synlig fra marka. Eksisterende bebyggelse som ligger nærmest ubebygde terreng vil etter hvert bli mindre eksponert.



*Skjermklipp fra google earth*

## Naboskap



*Skjermklipp fra google earth*

Planområdet ligger i skråning med gunstig orientering mot sør. Vest for området er det landbruksområder med spredt boligbebyggelse, øst for området er tettbebyggelsen på Silsand.

Nord for området er Silsandmarka, et mye brukt nærturområde for befolkningen på Silsand.

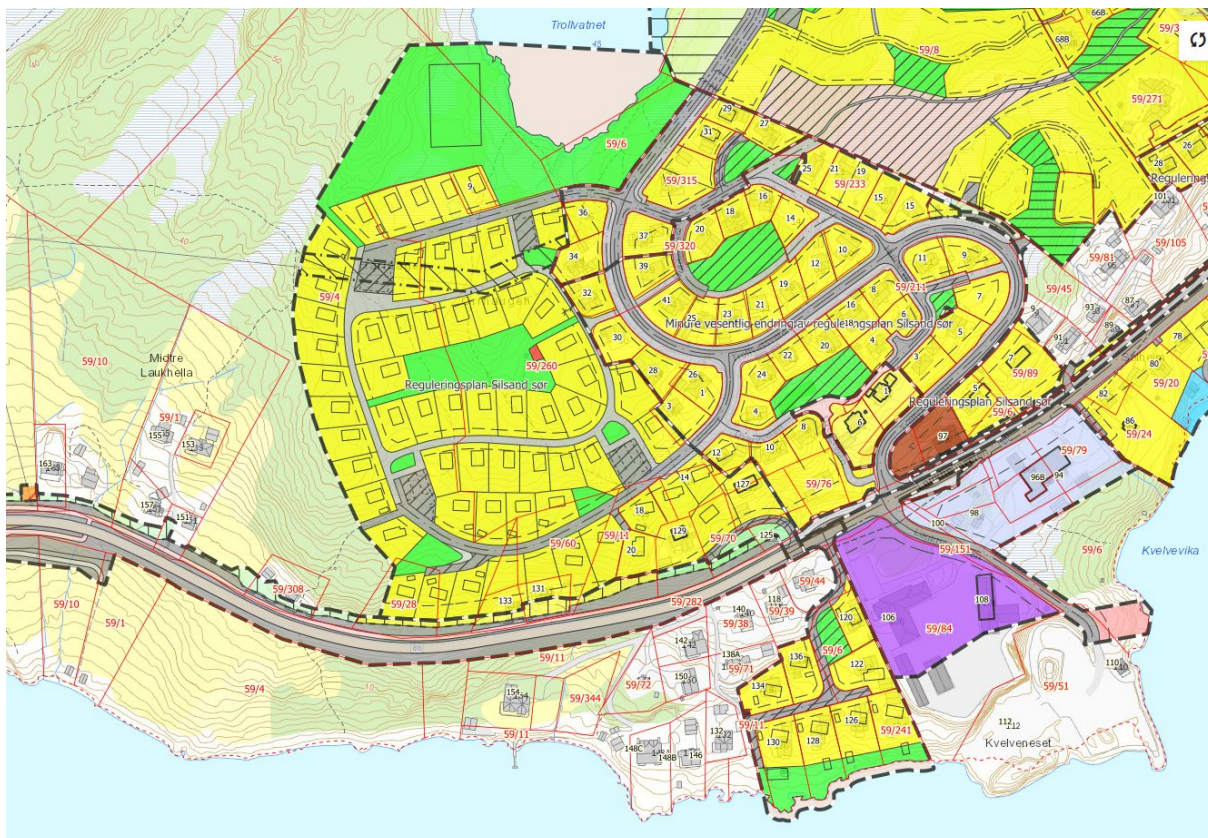
Planområdet begrenses mot sør av fylkesveg 82 Laukhellaveien med tilhørende sidearealer.

## G Plansituasjon (pr. 12.04.2022)

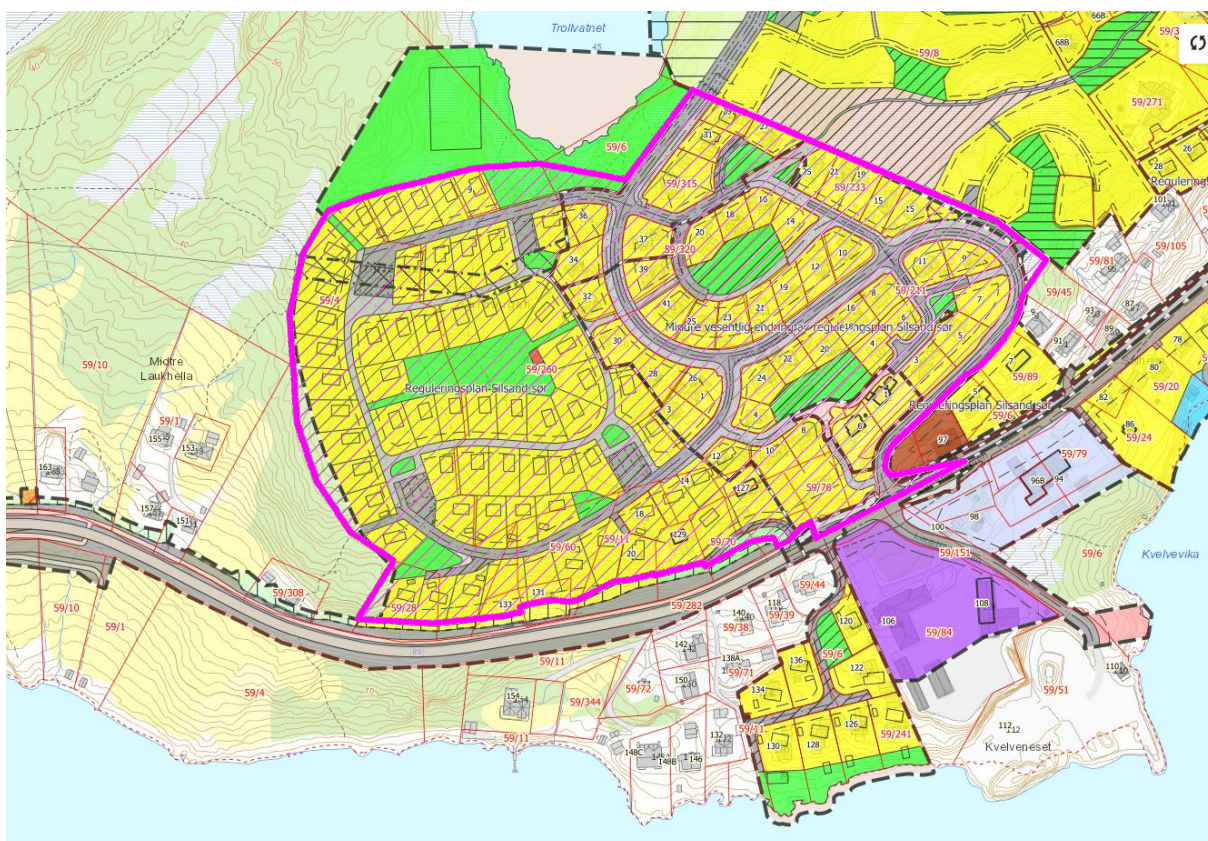
Gjeldende plan er 24 Reguleringsplan Silsand sør fra 1983. Planen er altså nesten 40 år, og uhensiktsmessig i forhold til dagens plan- og bygningslovgivning og forventninger til områdestruktur og bebyggelse. Under vises utsnitt fra nordatlas.no uten og med nytt planområde (magenta). **Det er flere reguleringsendringer til denne planen for den utbygde delen:**

- 217 Mindre vesentlig endring av reguleringsplan Silsand Sør, i kraft 18.01.1995
- E217 Reguleringsendring LEK 8 i Silsand sør, i kraft 14.06.2000
- 217-1 Mindre vesentlig reguleringsendring ....., i kraft 09.07.2012
- 326 Mindre vesentlig reguleringsendring for reguleringsplan Silsand sør, i kraft 17.08.2004





Samlet plansituasjon pr. 12.04.2022

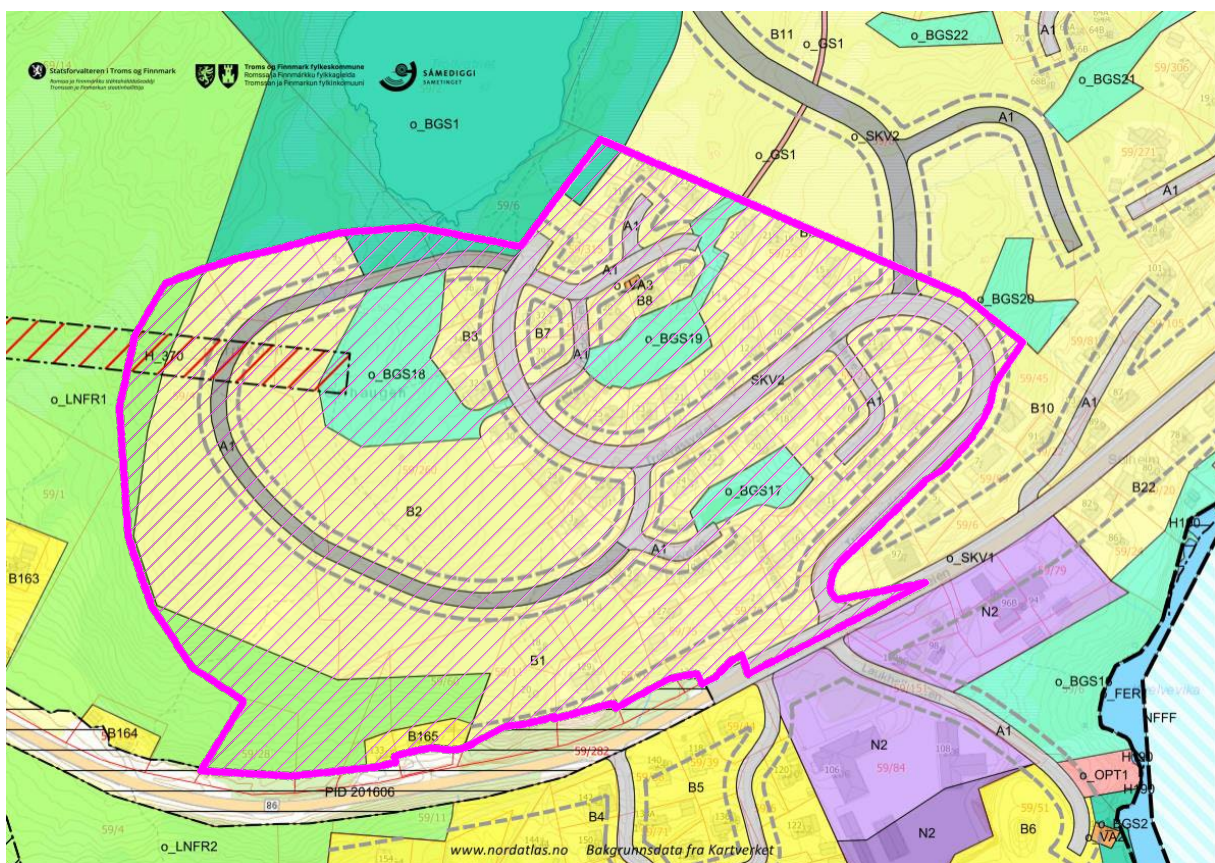
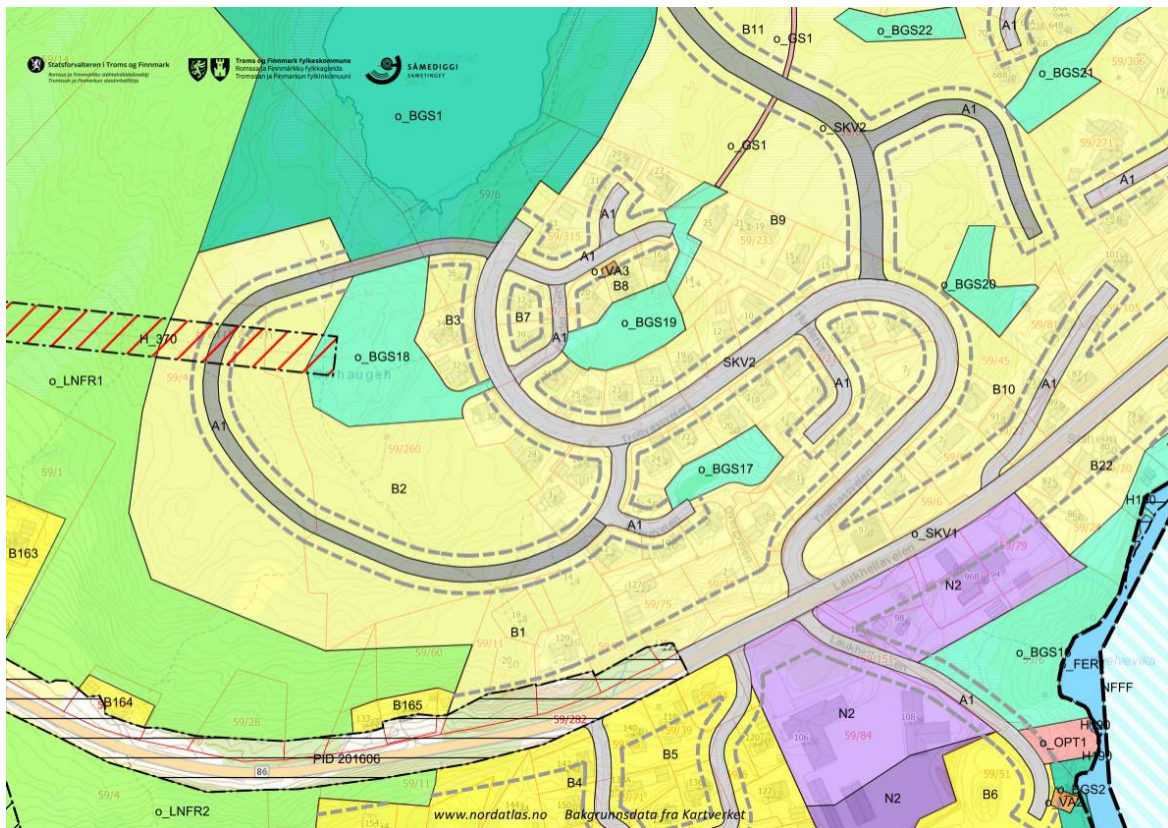


Under arbeid: PID 201601 Kommunedelplan for bynære områder (KDPB) har vært under arbeid siden 2015, og ble sendt ut på 2. gangs høring 08.10.2021. Planen er pr d.d. ikke endelig vedtatt, noe



som i lang tid har vært et stort hinder for utbyggers utviklingsprosjekter innenfor det store planområdet. Senja kommune vil oppheve plan 24 samtidig som ny KDPB 201601 gjøres gjeldende.

Under vises utsnitt fra nordatlas.no uten og med nytt planområde (magenta)



## H Vesentlige interesser

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Barn og unges interesser

Miljø og klima

Vei, vann, avløp, energiforsyning, data og tele

Naboer

Utsjekking av tema i nordatlas.no, atlas.nve.no, geo.ngu.no

Sefrak-registreringer	Ingen registrert
Kulturminner riksantikvaren	Ingen i planområdet, men flere registreringer i Laukhella-området. Det nærmeste funnet cirka 250 m vest for planområdet
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Ingen registrert
Naturvernområder	Ingen registrert
Utvalgte naturtyper MDIR	Ingen registrert
Verdiklasser jordbruksareal (NIBIO)	Uproduktiv blandingskog. Et lite areal 0,8 daa fulldyrka jord i følge kartverk
Livsmiljøer og nøkkelbiotoper i skog (NIBIO)	Ingen registrert
Vann-nett (MDIR/NVE)	Ingen i planområdet. Trollvatnet ligger like nord for planområdet.
Berggrunn	Kvartsitt, feltspatisk, med linser av amfibolitt
Løsmasser	Tynt dekke over berg. 0-30 moh: hav- og fjordavsetning Over 30 moh: humus/torv/jord
Reindriftsinteresser	Høstvinterbeite berører nordre del av planområdet
Friluftsliv, lek, rekreasjon, idrett	Planområdet ligger inntil Silsandmarka, som er registrert som viktig friluftsområde. Lett tilgjengelighet må ivaretas både for beboere i området og andre.

## I Samfunnssikkerhet

I planarbeidet skal det gjennomføres en ROS-vurdering, med skala for sannsynlighet og konsekvens, og definisjon av akseptabelt nivå i samsvar med hvordan samfunnssikkerhet ivaretas. Der det viser seg nødvendig med avbøtende tiltak, vil disse beskrives. Planmyndighetens mal benyttes eventuelt.

Sammenstilling av forundersøkelser i fase for planinitiativ

Tema	Kommentar
Snøskred	Berører ikke planområdet
Jord- og flomskred	Berører ikke planområdet
Flom	Berører ikke planområdet
Radon	Lav risiko. Vil ivaretas i forbindelse med bygningstiltak



Infrastruktur	Forutsettes tilknytninger til eksisterende anlegg?
Trafikk	Planen medfører noe økt trafikkmengde på Trollvassveien og i kryss til hovedvei.
Grunnforhold	Grunnlenndt område, det ser ut til å være tynne løsmassesjikt over berggrunn, noe som er gunstig i forhold til utbygging.
Utslipp og forurensning	Planens innhold som boligområde medfører lite forurensning, og er lite utsatt for forurensning

## J Varsling

Planmyndigheten skal behandle planspørsmål fra privat forslagsstiller i henhold til plan og bygningsloven (pbl) §12-8. Dersom det vedtas at planarbeidet kan starte, og etter at oppstartmøte er avholdt, vil planoppstart varsles på følgende måte:

- Annonse i Folkebladet
- Kunngjøring på nettside unicotec.no og senja.kommune.no
- Brev til:
  - Registrerte grunneiere og festere i planområdet
  - Naboer (eventuelt utvidet naboliste etter planmyndighets vurdering)
  - Representanter for barn og unge, eldre
  - Eiere av infrastruktur
  - Senja kommune, avdeling for brann, byggesak, næring, vann og avløp, eiendom o.a. etter kommunens liste
  - Fylkeskommunen
  - Statsforvalteren
  - Berørte myndigheter med innsigelseskompetanse:
    - Norges vassdrags og energietat (NVE)
    - Riksantikvaren
    - Sametinget
    - Statens vegvesen (SVV)
    - ...
  - Andre berørte parter etter planmyndighetens vurdering

## K Samarbeid og medvirkning

Eventuelt grunneiermøte dersom det er behov for privatrettslige avklaringer.

Oppstartmøte med Senja kommune.

Informasjonsmøte etter varsel om oppstart.

Særmøter etter behov – vurderes ut fra innspill.

## L Vurdering om konsekvensutredning

Grunnlag for vurdering er Forskrift om konsekvensutredninger (KU) med ikrafttredelse 01.07.2017, sist endret 01.01.2019.

For denne vurderingen er det forutsatt at ny kommunedelplan vil være vedtatt før detaljplanen vedtas. Planforslaget skal i prinsipp samsvare med overordnet plan, men det må påregnes enkelte justeringer som følge av detaljering og nærmere vurdering av terreng m.v.

Dersom det stadig ikke lykkes for Senja kommune å ferdigstille en kommunedelplan uten innsigelser,

vil det være rimelig å anse ny reguleringsplan som en endring av gjeldende detaljplan, som har tilsvarende formål som ny detaljplan.

Planens skal inneholde boligområde med tilhørende veier og uteområder.

#### *Vurdering etter KU-forskriften §6*

Planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Punkt b) vurderes; reguleringsplaner som skal konsekvensutredes og ha planprogram er angitt i vedlegg I, dersom ikke tiltaket er utredet i tidligere plan og reguleringsplanen er i samsvar med denne.

Gitt forutsetninger som omtalt innledningsvis vil ikke §6 være aktuell.

#### *Vurdering etter KU-forskriften §8 og §10*

Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planer som kan få vesentlige virkninger etter §10, skal ha konsekvensutredning men ikke planprogram.

#### §10 andre ledd

- a. Størrelse, planområde og utforming - kan komme til anvendelse, planområdet er cirka 142 daa, og kan derfor romme mange boenheter. **Men man må også ta i betraktning at omtrent halvparten av arealet er ferdig utbyggt, og at det ubebygde området er regulert p.d.**
- b. Bruk av naturressuser – lite relevant. Uproduktiv skog.
- c. Avfallsproduksjon og utslipp – begrenset i formål bolig, sentrumsnært på Silsand medfører begrenset transportbehov
- d. Risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer – lav risiko, utenfor aktsomhetsområder for naturfare. Godt tilrettelagt veisystem med gang og sykkelvei

#### §10 tredje ledd – kort vurdering av om planen kan komme i konflikt med hvert bokstavpunkt:

- a. Verneområder, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og -vassdrag, objekter, områder og kulturmiljøe fredet etter kulturminneloven *Ut fra kunnskapsgrunnlag som gjengitt i dette dokumentet (se også diverse kartutsnitt til slutt) berøres ikke dette punktet. Konklusjon: IKKE relevant*
- b. Truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressuser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder særlig viktig for friluftsliv. *Ut fra kunnskapsgrunnlag som er gjengitt i dette dokumentet, er det to momenter som berøres noe i sine yttergrenser; reinens høstvinterbeite og viktig friluftsområde. Reindriftsforvaltningen vil ha mulighet for å komme med innspill ved varsel om oppstart. Vi forventer ikke at dette området er spesielt viktig, da det allerede ligger helt inntil eksisterende tettbebyggelse. Silsandmarka er viktig – og en positiv ressurs også for nye boliger i det aktuelle planområdet. Planen kan enkelt utformes slik at adkomst til marka ivaretas, og eventuelt forbedres. Konklusjon: punktet er relevant, men planen vil ikke ha vesentlige virkninger for reindrift og friluftsliv*
- c. Statlige planretningslinjer (SPR), statlige og regionale planbestemmelser, rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer (RPR) gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

1. SPR samordnet bolig-, arel- og transportplanlegging
2. SPR forvaltning av strandsonen langs sjøen
3. SPR klima- og energiplanlegging i kommunene
4. RPR styrek barn og unges interesser i planleggingen
5. RPR retningslinjer for vernede vassdrag

Aktuelle retningslinjer er 1, 3 og 4. Vi vurderer at planforslaget vil ha positive kvaliteter i forhold til disse retningslinjene, på bakgrunn av sentral lokalisering i et område som har en «klimavennlig» plassering og orientering. Nært knyttet til eksisterende tettsted, sørvendt, nye gang og sykkelvei til idrettsanlegg.

Konklusjon: punktet er relevant, og planen vil ha positive kvaliteter i samsvar med retningslinjer

- d. Større omdisponering av LNFR-områder  
Ut fra kunnskapsgrunnlag som gjengitt i dette dokumentet (se også diverse kartutsnitt til slutt) berøres ikke dette punktet. Konklusjon: IKKE relevant
- e. Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet  
Ut fra kunnskapsgrunnlag som gjengitt i dette dokumentet (se også diverse kartutsnitt til slutt) berøres ikke dette punktet. Konklusjon: IKKE relevant
- f. Konsekvenser for befolkningens helse, som følge av vann- eller luftforurensning  
Ut fra kunnskapsgrunnlag som gjengitt i dette dokumentet (se også diverse kartutsnitt til slutt) berøres ikke dette punktet. Konklusjon: IKKE relevant
- g. Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp  
Ut fra kunnskapsgrunnlag som gjengitt i dette dokumentet (se også diverse kartutsnitt til slutt) berøres ikke dette punktet. Konklusjon: IKKE relevant
- h. Risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfarer som ras, skred eller flom  
Ut fra kunnskapsgrunnlag som gjengitt i dette dokumentet (se også diverse kartutsnitt til slutt) berøres ikke dette punktet. Konklusjon: IKKE relevant

#### Samlet vurdering av §10

Planen har et nokså stort areal på 142 daa. I nordre ende av planområdet berører den arealer for reinens høst vinterbeite og viktig friluftsområde i Silsandmarka. Vi anser det som relativt enkelt å sikre almenhetens interesser for adkomst til markaområdet. Reindriftsforvaltningen vil ha anledning til å uttale seg ved varsling av planstart, men vi forventer ikke at dette er et veldig viktig areal i og med at det ligger inntil eksisterende tettbebyggelse, og en del av arealet er allerede utbygd.

Vi vurderer at planforslaget vil ha positive kvaliteter i forhold til statlige og rikspolitiske planretningslinjer, på bakgrunn av sentral lokalisering i et område som har en «klimavennlig» plassering og orientering. Arealet er nært knyttet til eksisterende tettsted, sørvendt, og det er nylig etablert ny gang og sykkelvei til idrettsanlegg.

#### KONKLUSJON

Plankonsulent har vurdert detaljreguleringsplanen etter §§6, 8 og 10 i Forskrift om konsekvensutredning. Planen vil ikke ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det er vurdert at det ikke er krav om konsekvensutredning og planprogram.

Vesentlige tema i planarbeidet vil bli belyst i tilstrekkelig grad gjennom ROS-analyse, NML-vurdering, beregning av trafikkmengde og konkrete vurderinger i prosjektet. Det er ikke nødvendig med en særskilt konsekvensutredning for denne planen.



## M Utbyggingsavtale

Planinitiativ av 21.02.2022 ble behandlet i utvalg for samfunnsutvikling sak 34/2022 den 31.03.2022, med vedtak om: *1. Saken sendes tilbake til administrasjon for ny utredning angående opplysninger i saken. (Inngått utbyggingsavtale vedrørende infrastruktur i boligfelt Silsand sør)*

Utbyggingsavtalen gjelder tekniske anlegg og (offentlig vei) areal i boligfeltet som allerede er utbygd, det vil si delområde 2 som angitt på kartutsnitt side 3 i dette dokumentet. Den ubebygde delen av planområdet skal knyttes til eksisterende vei og tekniske anlegg, i forberedte tilknytningspunkter i tråd med reguleringsplan 24 og 217 (som feltet er bygd ut etter) og utbyggingsavtale.

Kommunen skal overta eiendomsretten til alle offentlige regulerte anlegg og grønnstruktur i utbyggingsområdet, vederlagsfritt og fri for pengeheftelser. De anlegg som kommunen skal bli eier av og foreta fremtidig vedlikehold av er allerede ferdig opparbeidet og nødvendig dokumentasjon/ innmålingsdata er levert.

Utbyggingsavtaler er regulert i Plan og bygningsloven kapittel 17 og Saksbehandlingsforskriften kapittel 18.

For nærmere opplysninger om den spesifikke avtalens status og forutsettes det at kommunens saksbehandlere for henholdsvis dette planinitiativ og for utbyggingsavtale utveksler nødvendig informasjon.

### Kilder og ressurser

[www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)

[www.miljokommune.no](http://www.miljokommune.no)

<https://atlas.nve.no>

<https://kilden.nibio.no>

<http://www.miljostatus.no>

<https://www.vegvesen.no/vegkart>

<https://www.kystverket.no/>

<https://kommunekart.com/>

<https://norgeskart.no/>

<https://nordatlas.no>

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854>

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-08-1950>

### Konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredning Veiledningsnotat KMD juli 2017

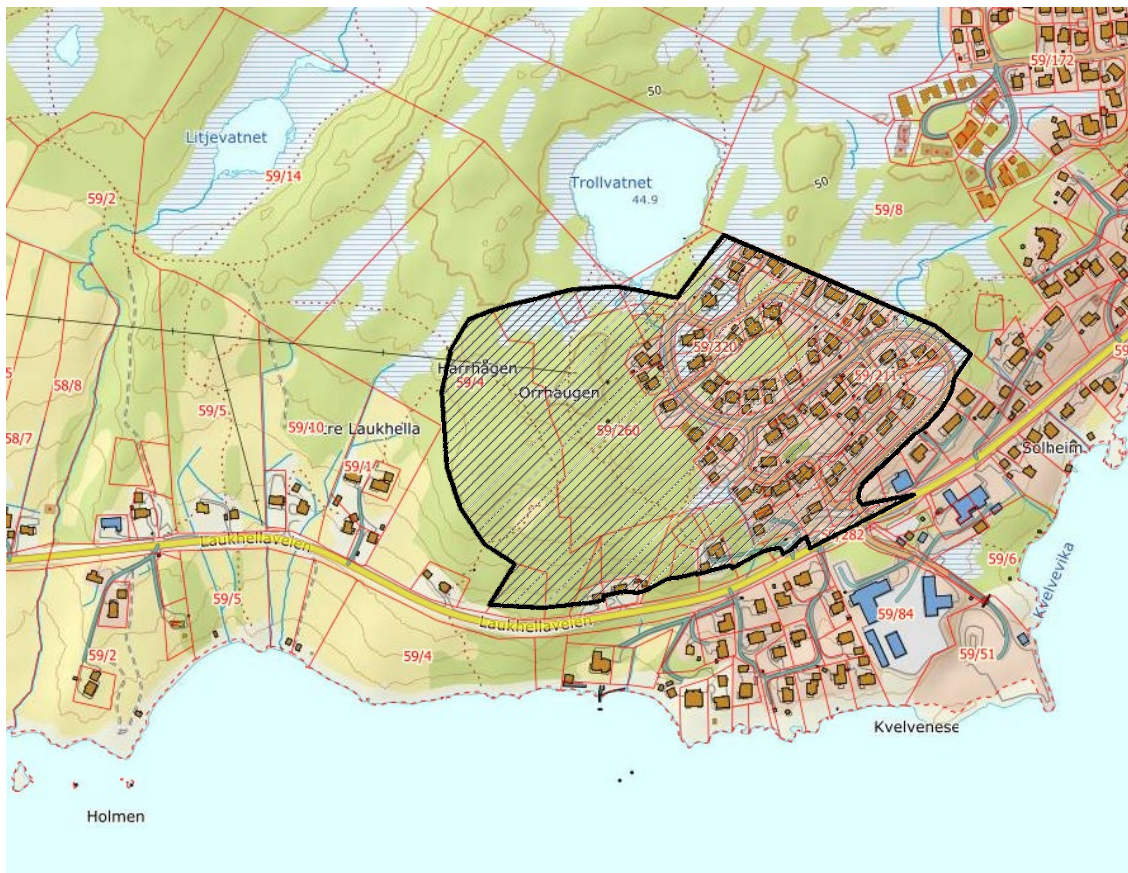
Veileder vurdering §10 i forskrift om KU (kommentarutgave 29.06.2017)

[https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan\\_bygningsloven/planlegging/plansystem\\_prosess/regelverk\\_konsekvensutredninger/id2867276/](https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/plansystem_prosess/regelverk_konsekvensutredninger/id2867276/)

## Vedlegg

### Kartutsnitt

Nordatlas.no sjekket 14.02.2022



### Kulturvern

Ingen treff i eller i nærheten av planområdet.



### Natur og kulturlandskap

Ingen treff i eller i nærheten av planområdet.



## Artsforvaltning – jordugle observert like ved fylkesvegen

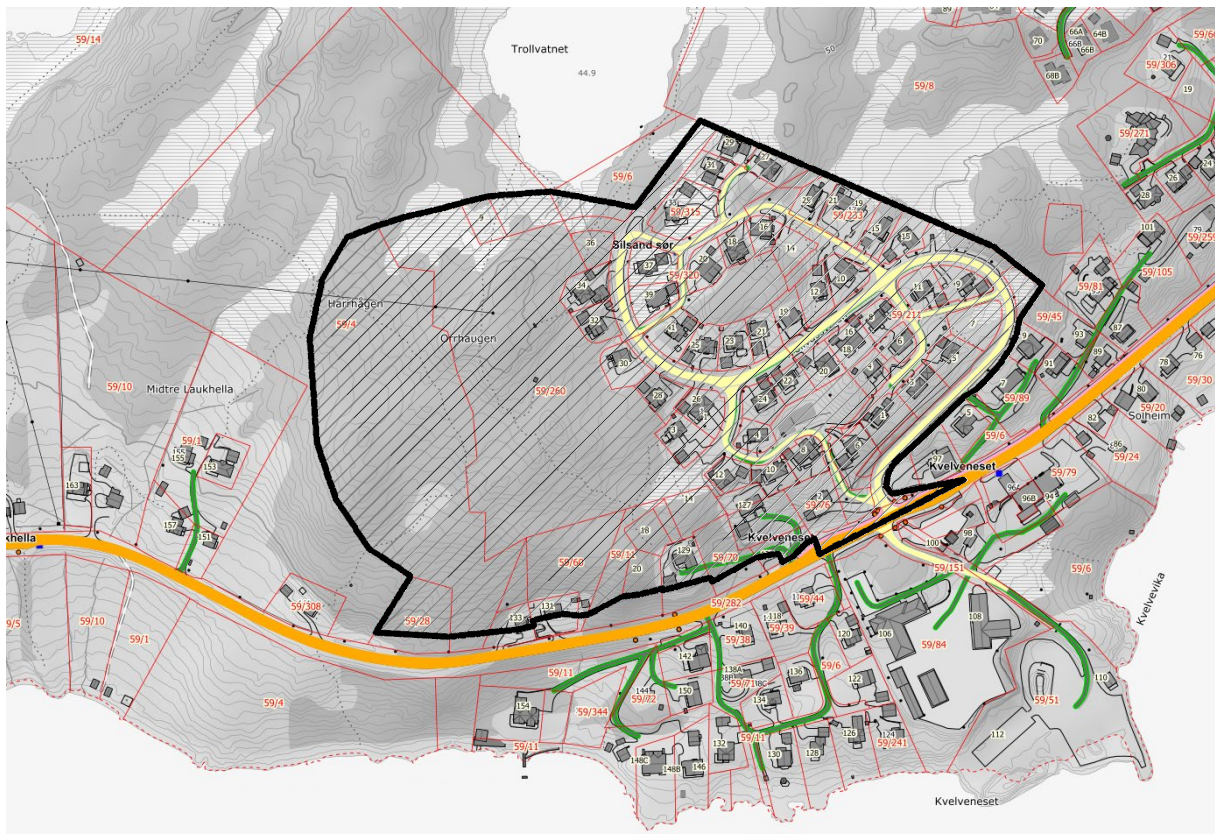


### Samferdsel

Planområdet knyttes til eksisterende kommunal vei Trollvassveien, som er tilknyttet fv. 86 Laukhellaveien.

Trollvassveien: Fartsgrense 30 km/t

Laukhellaveien: ÅDT 3800 med 10% tunge kjøretøy, fartsgrense 50 km/t, gang- og sykkelvei langs kjørevei. Det er busstopp på begge sider av veien nær kryss Trollvassveien/Laukhellaveien





Samfunnssikkerhet og beredskap

Aktsomhetsområde skred – planområde ikke berørt

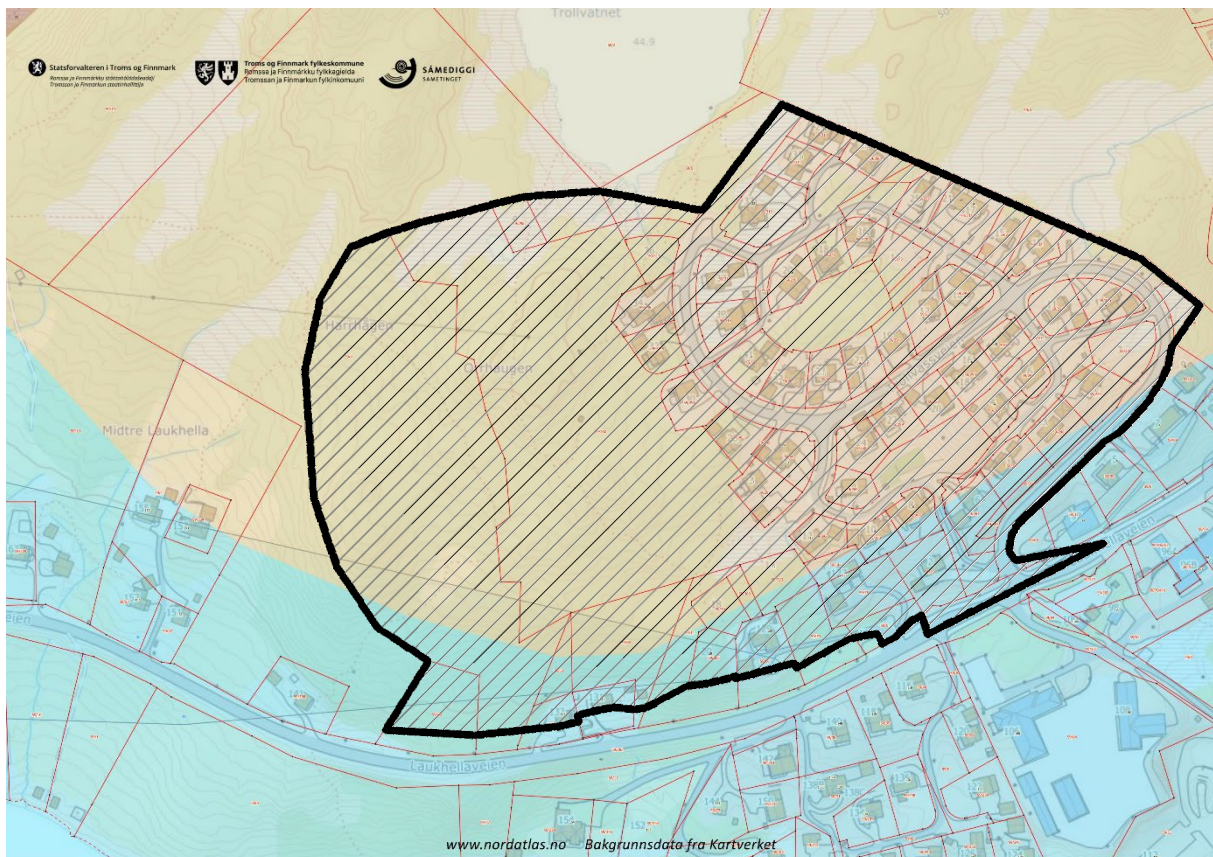
Flomsone – planområde ikke berørt

Kvikkleire – planområde ligger under marin grense, men det er tynt dekke over fjell i ht. kartverk

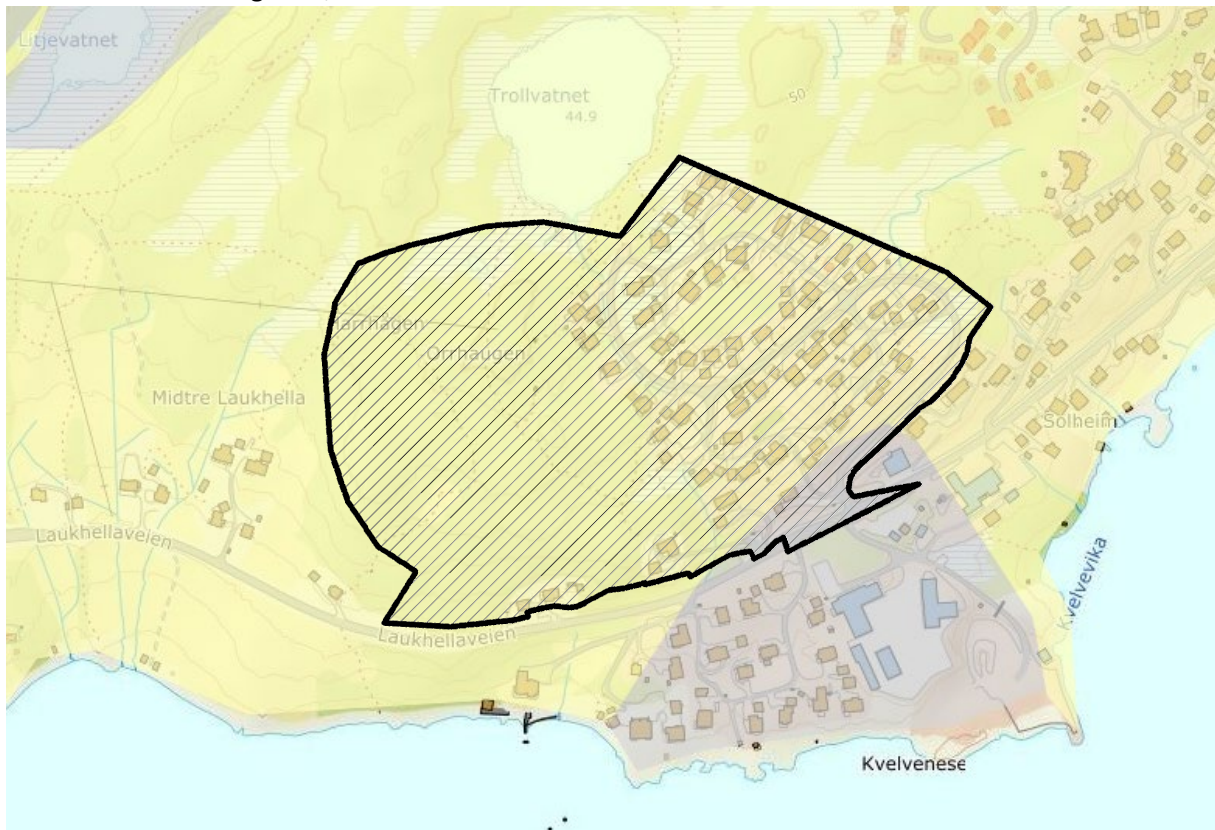
Grunnforhold

43 Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunn opp til cirka 30 moh

100 Humusdekke / tynt torvdekke over berggrunn over cirka 30 moh



## Radon – aktsomhetsgrad 1, moderat til lav aktsomhet



## Reindrift

Reindriftsdistrikt 15 Nuorta Sázza / Nord Senja

Høstwinterbeite – spredt brukte områder berører en del av planområdet.

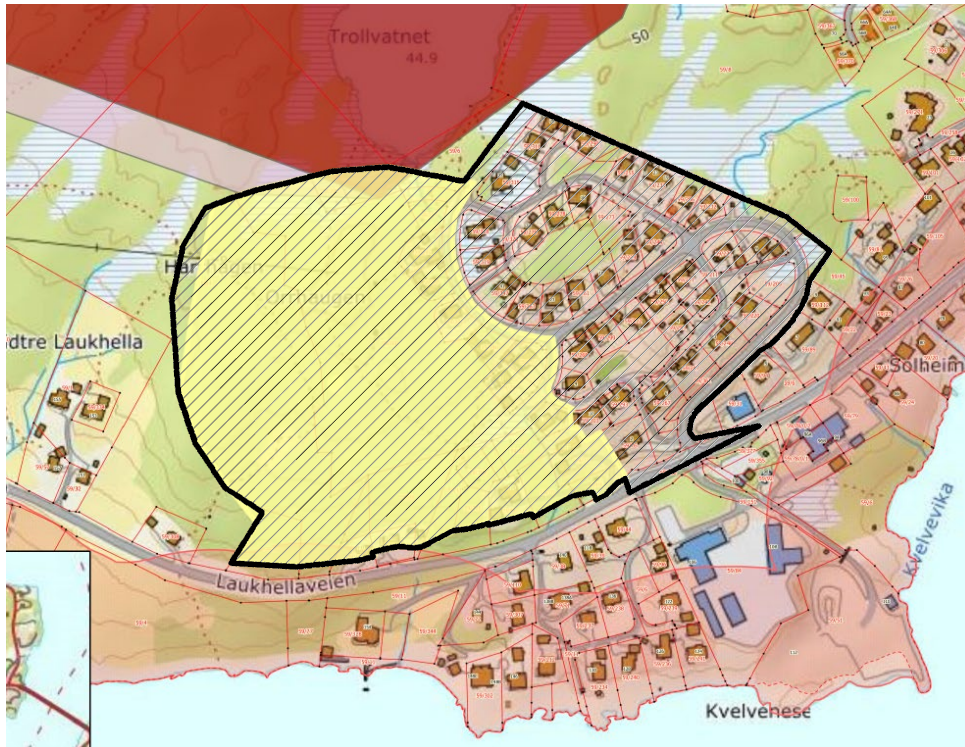




## Friluftsliv

Planområdet grenser til Silsandmarka, type nærturterreng, verdi svært viktig friluftsområde

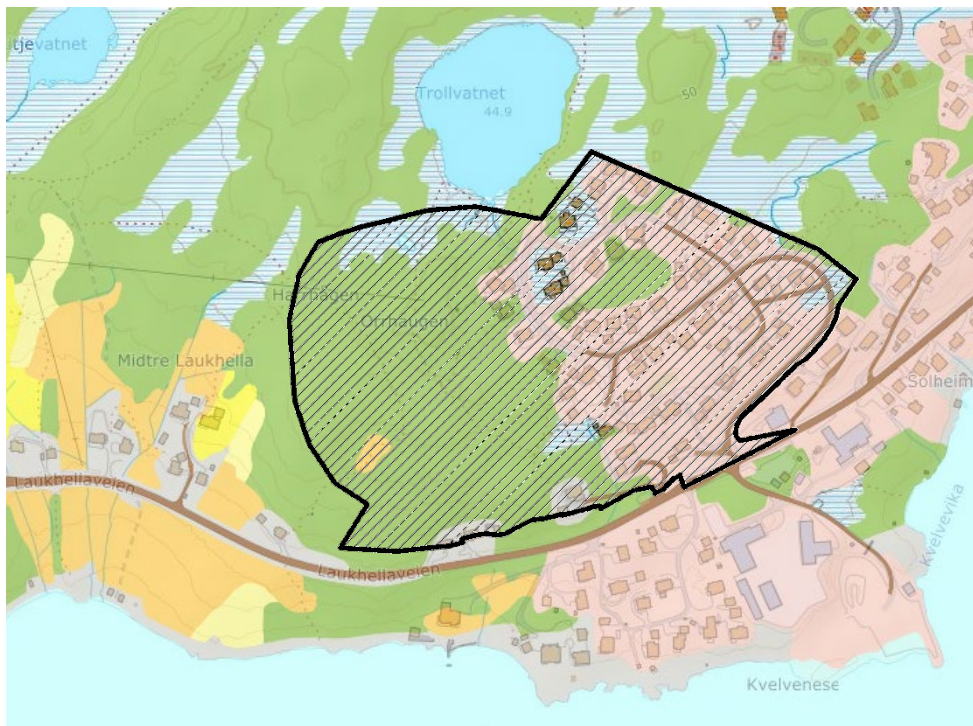
<https://faktaark.naturbase.no/?id=FK00020028>



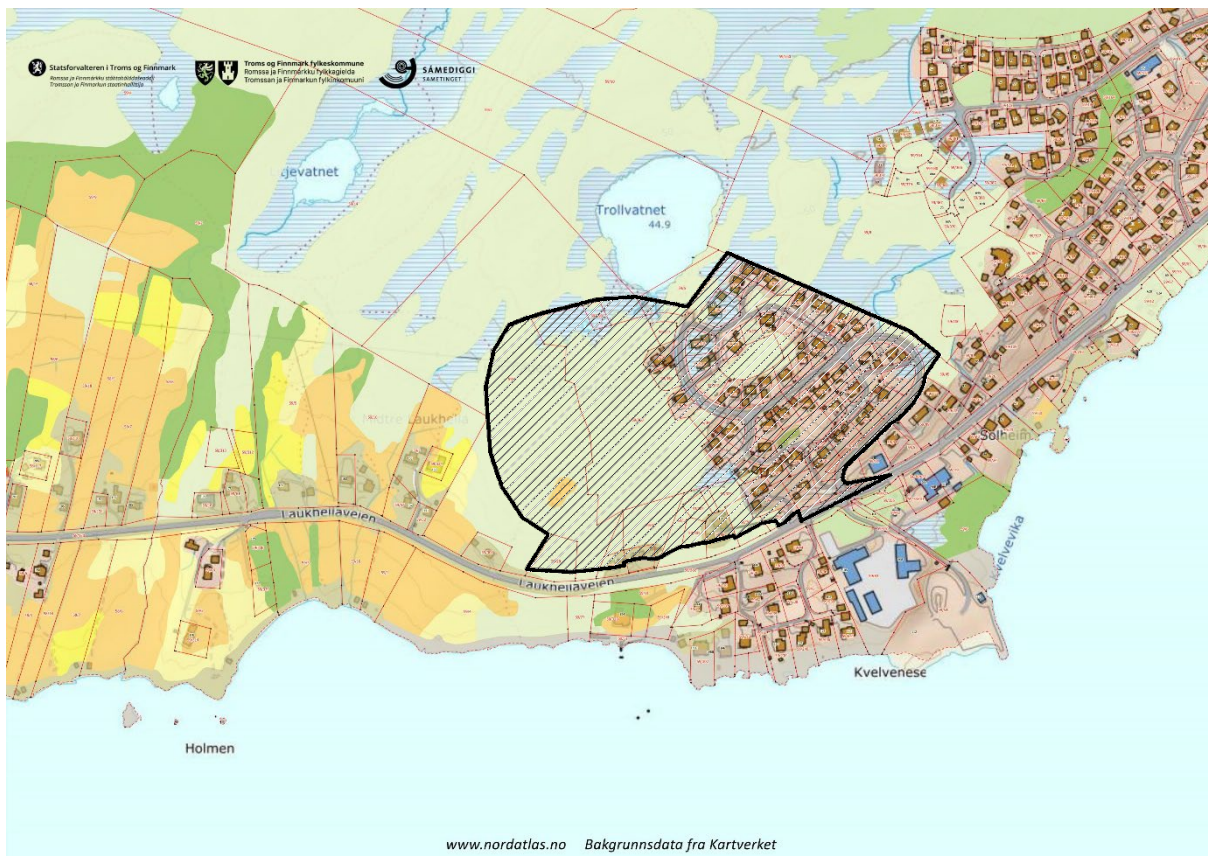
## Landbruk

Planområdet er grunnlendt med uproduktiv blandingskog.

Et lite areal på 0,8 daa er registrert som fulldyrka jord.



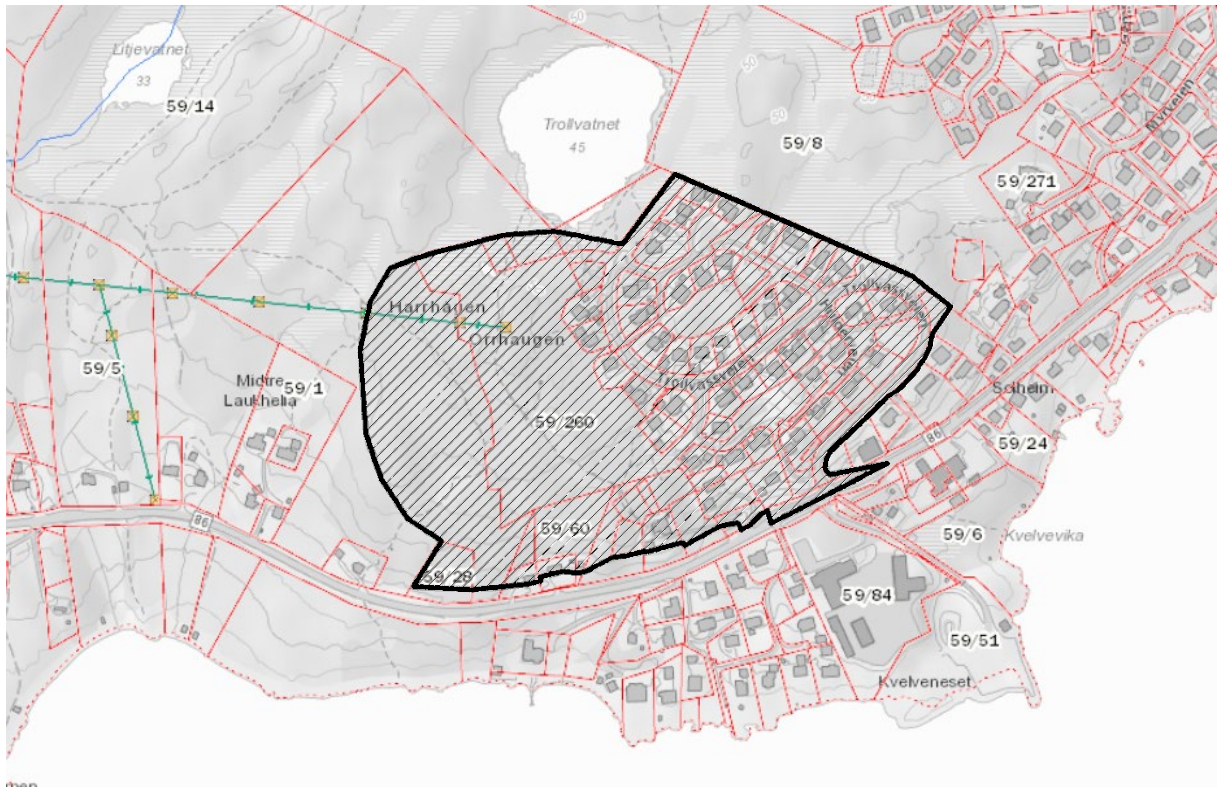




Marin infrastruktur



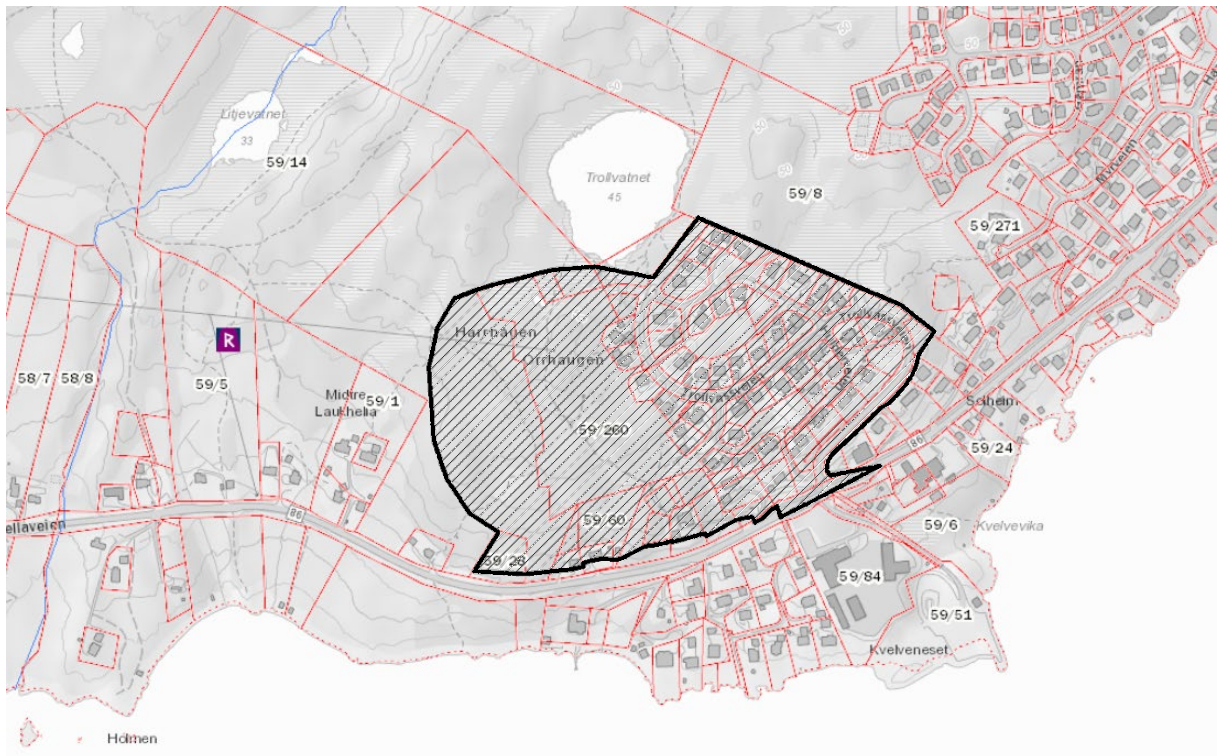




men

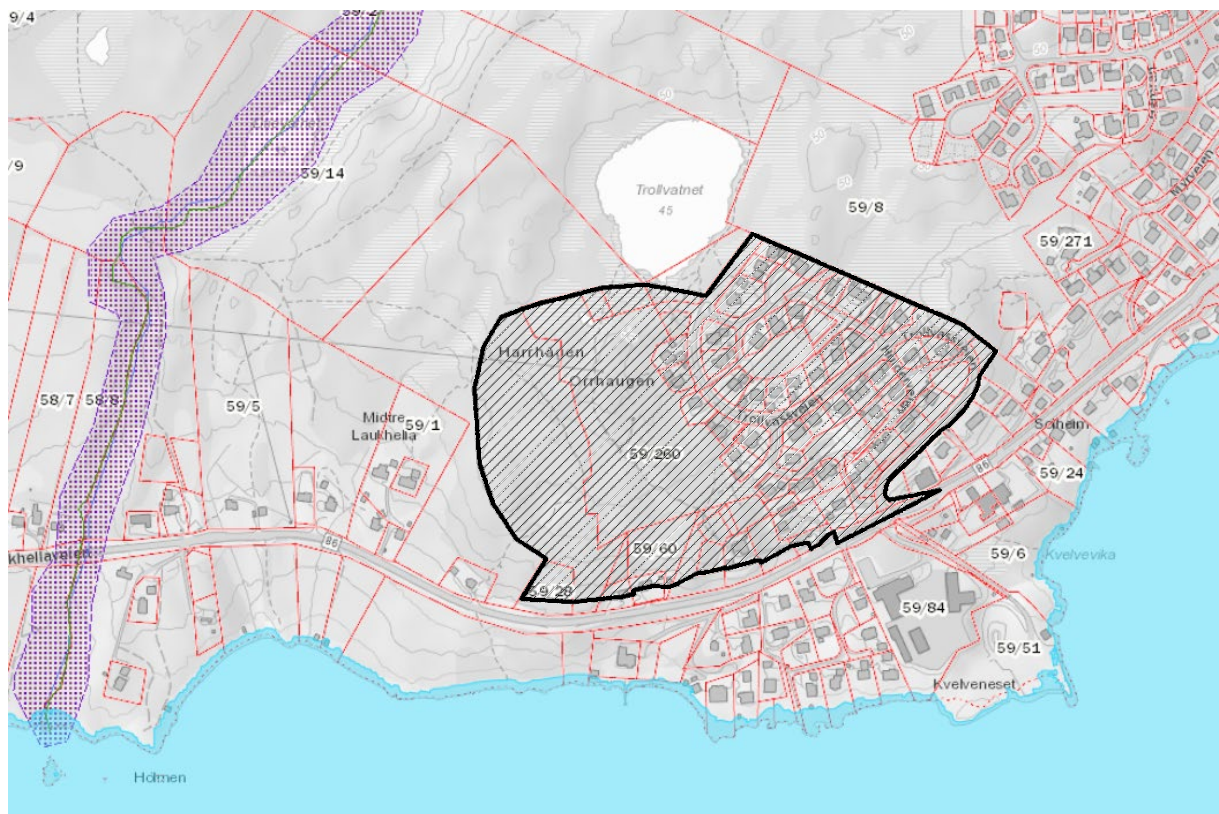
Kulturminner

Arkeologisk minne på eiendommen 59/5 vest for planområdet.

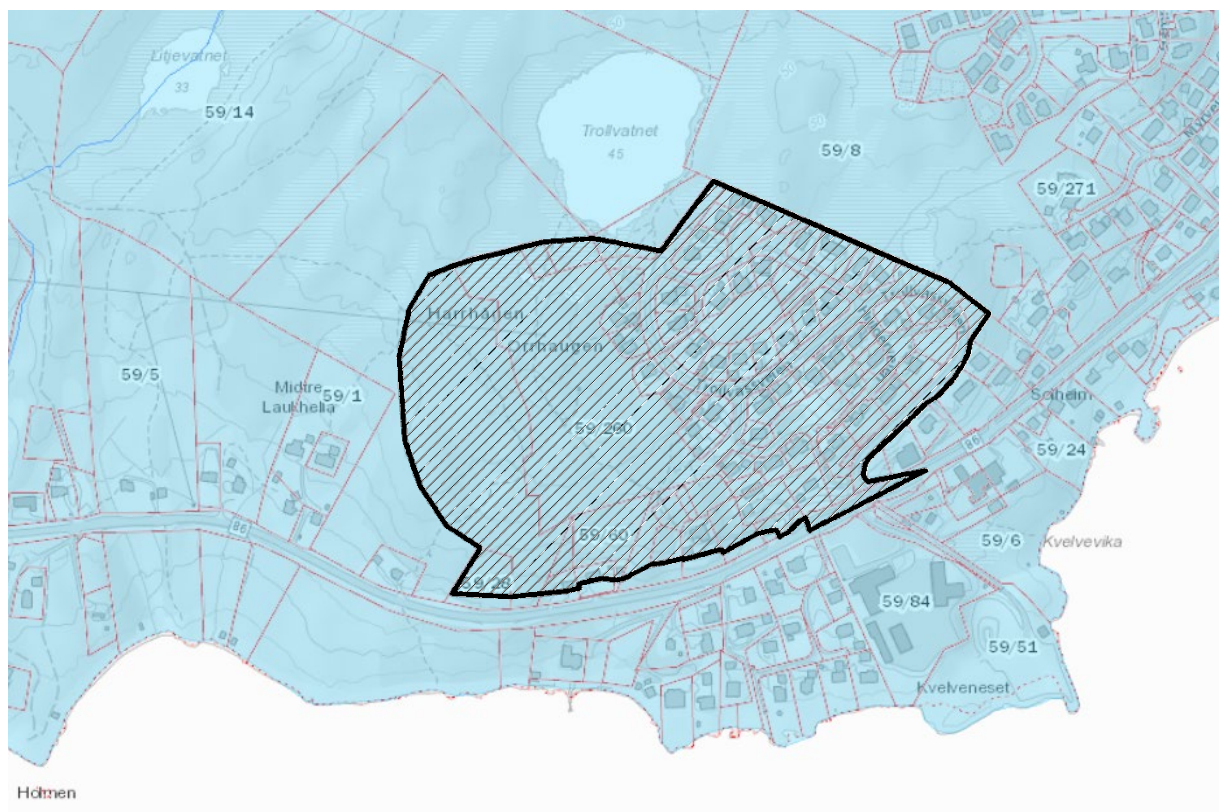




## Flom og skred

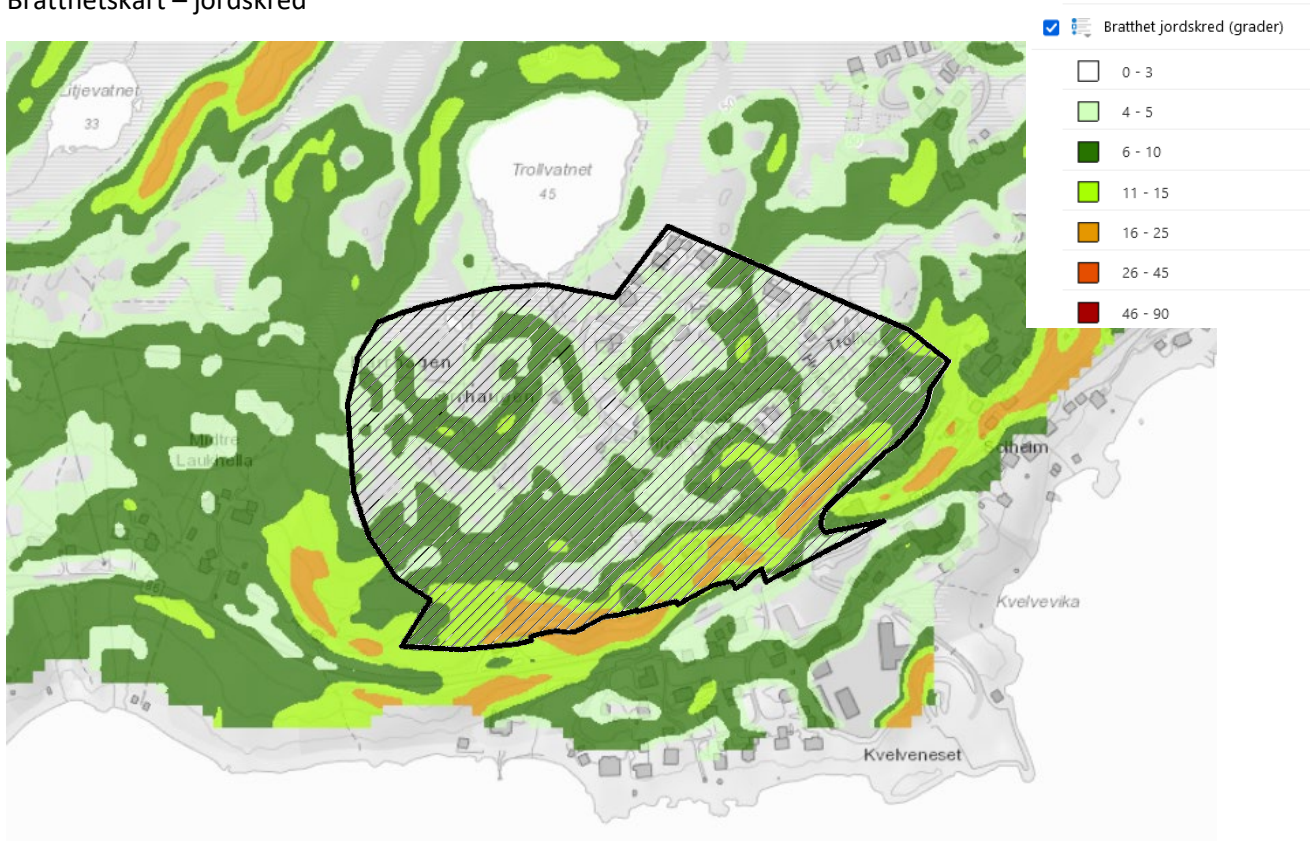


## Aktsomhet marin leire (område under marin grense)

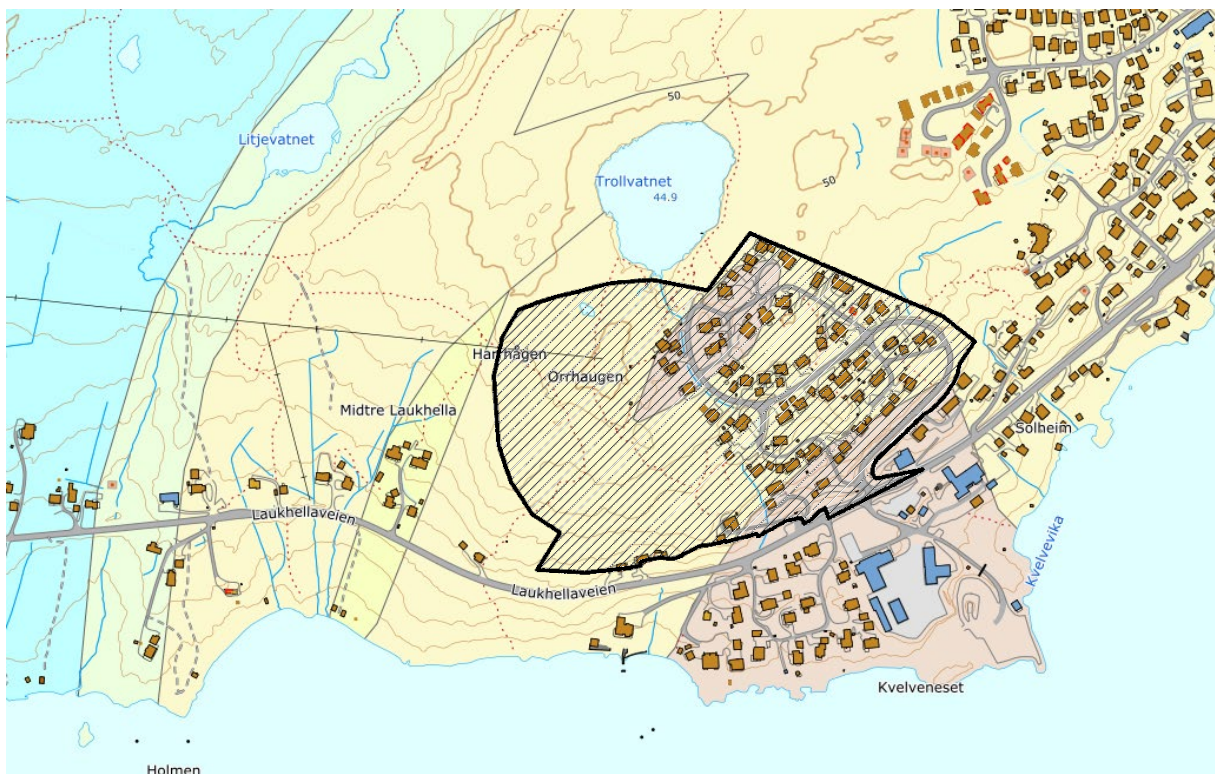




## Bratthetskart – jordskred



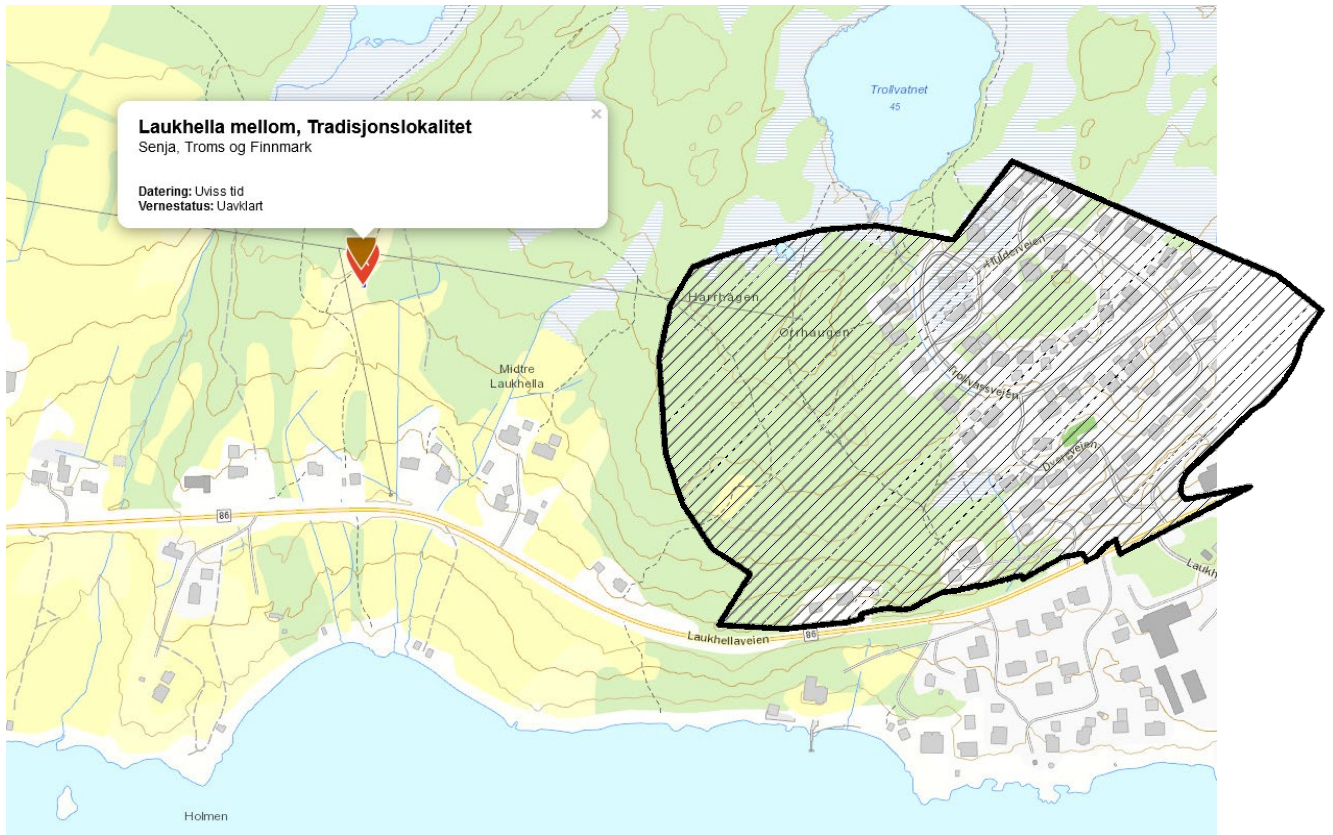
## Geo.ngu.no – Berggrunn



Kvartsitt, feltspatisk, med linsjer av amfibolitt. Dekker det meste av planområdet.



Uavklart funn vest for planområdet



## Laukhella mellom, Tradisjonslokalitet



**Kategori:**  
Arkeologisk minne

**Beliggenhet:**  
Troms og Finnmark, Senja

**Vernestatus:**  
Uavklart

**Datering:**  
Uviss tid

**Lagt inn av:**  
Mangler data

Beskrivelse

Minnet består av (1)

Kommentarer (0)

Lenker (0)



Fornminne: Reist stein, lengde ca 1,5 m, høyde ca 1 m, bredde ca 0,2 m. Orientert NNØ-SSV. Oppreist, vinkel med bakken ca 120 grader. Det er en bruddstein, trolig granitt, med jevn flate. Rundt steinen dyp moldjord, ellers er det mye berg. Da man hadde utstyr her oppe til å sette opp kraftledning for ca 6 år siden, prøvde man av nyskjerrighet å grave rundt steinen, men uten resultat. Påvist av sønnen på gården.

<b>Tittel</b>	Laukhella mellom, Tradisjonslokalitet
<b>Kategori</b>	Arkeologisk minne
<b>Art</b>	Tradisjonslokalitet
<b>Opprinnelig funksjon</b>	Ikke angitt
<b>Gårdsnavn</b>	Laukhella mellom
<b>Ansvarlig organisasjon</b>	Mangler data
<b>Fylke</b>	Troms og Finnmark
<b>Kommune</b>	Senja
<b>Synlig</b>	Ja
<b>Under vann</b>	Nei
<b>Kulturminneld</b>	77062
<b>GPS-posisjon (EU89)</b>	17.91115539, 69.23714472
<b>Enkeltminnekategorier</b>	Arkeologisk minne
<b>Enkeltminnearter</b>	Ukjent
<b>Datering</b>	Uviss tid
<b>Vernestatus</b>	Uavklart
<b>Askeladdenbeskrivelse</b>	Fornminne: Reist stein, lengde ca 1,5 m, høyde ca 1 m, bredde ca 0,2 m. Orientert NNØ-SSV. Oppreist, vinkel med bakken ca 120 grader. Det er en bruddstein, trolig granitt, med jevn flate. Rundt steinen dyp moldjord, ellers er det mye berg. Da man hadde utstyr her oppe til å sette opp kraftledning for ca 6 år siden, prøvde man av nyskjerrighet å grave rundt steinen, men uten resultat. Påvist av sønnen på gården.



Lenvik, Troms

69.23695, 17.91628

### Landskapstype i stedets nærområde (ca 1 km<sup>2</sup>)

En landskapstype er en samling av variasjoner i terreng og landeformer som sammen påvirker et større område. I kartleggingen er den minste graden som måles på en kvadratkilometer. Man kan dermed befinne seg i et isbrelandskap uten å være akkurat på en isbre. Det vil også kunne være noen små variasjoner som ikke bestemmer landskapstypen da de er små og derav ikke dominerende.



Gå til infoside

Skjernet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

... [se mer]



Arealbruksintensitet i kystslettelandskap  
Tettbebyggelse



Indre ytre kyst  
Skjernet indre kyst



Jordbrukspreg  
Ikke jordbruksdominert



Relieff i kystslettelandskap  
Middels kupert



Våtmarkspeg  
Uten høyt våtmarkspeg

### Byggeklosser for punktet (ca 1 m<sup>2</sup>)

Gradienter og miljøvariabler er noe som endrer seg innad i- og mellom områder. De er byggestenene som utgjør landskapstypene og naturtypene. I denne seksjonen finner du byggeklossene som finnes i akkurat det punktet du valgte.

#### Landskapsgradient

##### Bebygde områder - NN-LA-KLG-AI



Lav arealbruksintensitet



Bebygde områder



Tettbebyggelse

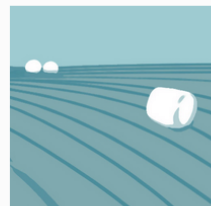


By



Gå til informasjonsside

##### Jordbrukspreg - NN-LA-KLG-JP



50 %

Gå til informasjonsside

##### Kystnær - NN-LA-KLG-KA



Kystnær



Ikke kystnær

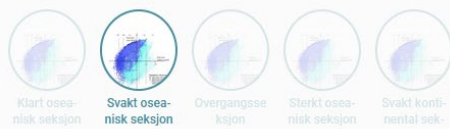


0.4 km

Gå til informasjonsside

## Miljøvariabler for naturtyper

### Svakt oseanisk seksjon - NN-NA-BS-6SE



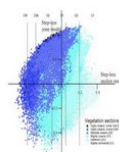
Klart oseanisk seksjon

Svakt oseanisk seksjon

Overgangsseksjon

Sterkt oseanisk seksjon

Svakt kontinental seksjon



0.06 PCA1

[Gå til informasjonsside](#)

### Mellomboreal - NN-NA-BS-6SO



Mellomboreal

Nordboreal

Lavalpinn

Borenemoral

Sørboreal



1.32 PCA2

[Gå til informasjonsside](#)

Eksponeringsretning - NN-NA-BS-8ER

226.89 °

[Gå til informasjonsside](#)

Terrenghelning - NN-NA-BS-8TH

4.61 °

[Gå til informasjonsside](#)

Terrengposisjon - NN-NA-BS-8TP

-1.23 m

[Gå til informasjonsside](#)

Terrenguro - NN-NA-BS-8TU

22.63 indeks

[Gå til informasjonsside](#)