

Planinitiativ

Privat forslag til detaljregulering

Nygårdsplatået DB8

Forslagsstiller
Consept Eiendom AS

Plankonsulent
Unicotec Schultz
Risøyhamn – 08.02.2023

unicotec
- med omtanke for ditt unike prosjekt



Innhold

Sammendrag	3
A Formålet med planen	4
B Planområde og influensområde	4
C Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	5
D Utbyggingsvolum og byggehøyder	6
E Funksjonell og miljømessig kvalitet	7
F Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser	8
G Plansituasjon	11
H Vesentlige interesser	13
I Samfunnssikkerhet	14
J Varsling	14
K Samarbeid og medvirkning	15
L Vurdering om konsekvensutredning	15
Kilder og ressurser	17
Vedlegg	18

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
Nygårdsplatået 50, 9300 Finnsnes
Kontaktperson Johnny Bårdsen
johnny@consepteiendom.no - mobil 916 73 002

Plankonsulent Unicotec ved Monica Schultz
Withs vei 37, 8484 Risøyhamn (Besøksadresse)
Kveldroveien 29, 8484 Risøyhamn (postadresse)
post@unicotec.no – mobil 456 30 200

Det ønskes å utarbeide privat forslag til detaljreguleringsplan for felt DB8 i plan 341 Sentrumsplan for Finnsnes. Planinitiativet omfatter et delareal på cirka 4,7 daa av eiendom GBnr 44/1052. Eiendom GBnr 44/1181 på 0,9 daa kan bli berørt, og foreslås tatt inn i planområdet som da blir cirka 5,6 daa.

Planens formål er boligbebyggelse som i sentrumsplanen og det er vurdert at det ikke er krav om konsekvensutredning.

Foreløpig fremdriftsplan

Planinitiativ leveres	februar 2023
Oppstartmøte	februar 2023
Varsel om planstart	mars 2023
Planforslag leveres	juni 2023

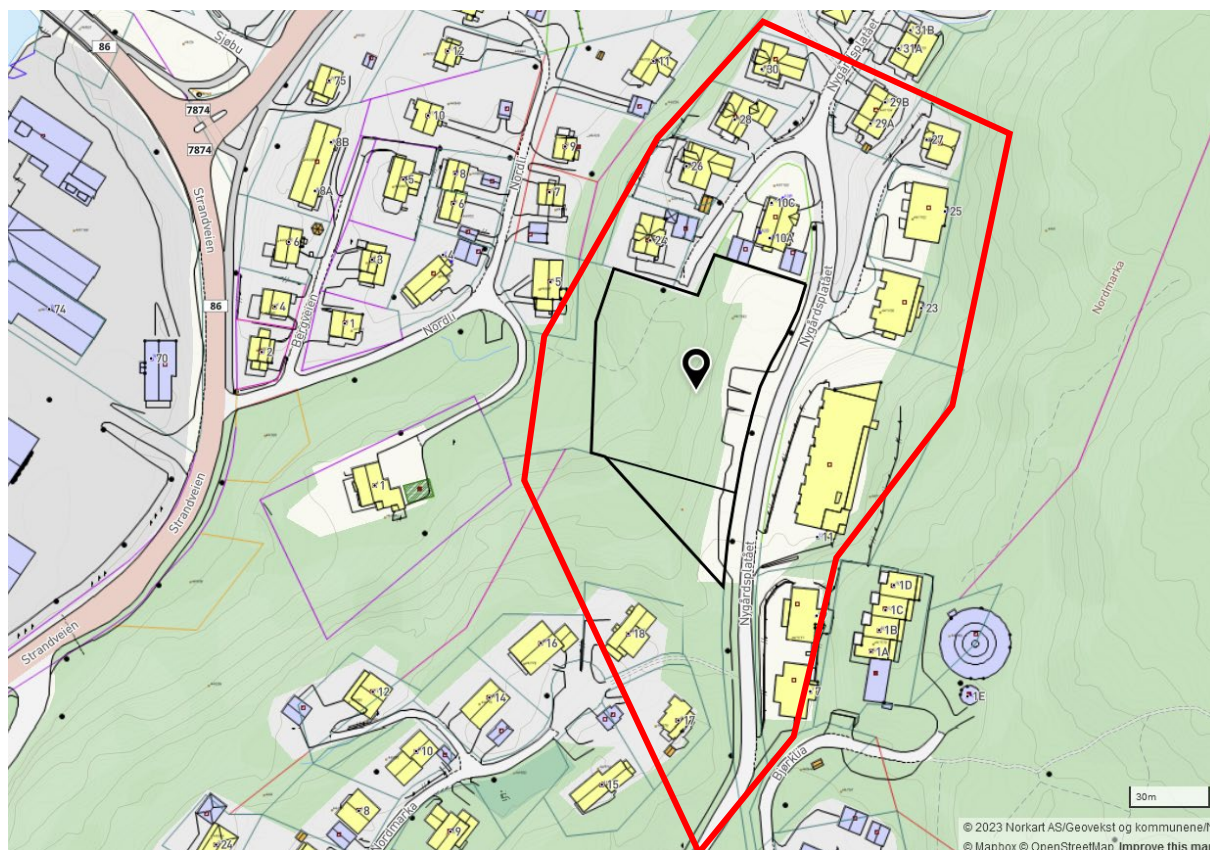
Kommunens behandling og endelig vedtatt detaljreguleringsplan innen 2023

A Formålet med planen

Markedet etterspør sentrumsnære og kostnadseffektive boliger på Finnsnes. Det er derfor gjort et mulighetsstudium for prosjekt med blokkbebyggelse i felt DB8 i Sentrumsplanen. Studiet konkluderer med at terrenget legger godt til rette for slik bebyggelse i 6 etasjer.

Det er knyttet krav om detaljregulering til DB8 i Sentrumsplanen, og utbygging av prosjektet kan ikke settes i gang før det foreligger en vedtatt plan.

B Planområde og influensområde



Planområdet (sort linje) omfatter del av eiendommen GBnr 44/1052 og hele GBnr 44/1181.

Sistnevnte eiendom er tatt med for å ha en mulighet til justering av grenselinje mellom boligformål og grøntareal noe. Forslagsstiller eier 44/1052, og er i dialog om å erverve 44/1181.

Influensområdet er vist med rød linje. De mest aktuelle virkningene som må vurderes nærmere innenfor denne linja er økning av trafikk og noe påvirkning av utsikt og lys/skygge fra ny bebyggelse.

C Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

OBS! Alle illustrasjoner av prosjektet i dette dokumentet er fra et mulighetsstudium og må kun oppfattes som illustrative. Bygningenes lengder, bredder, høyder og plassering vil bli justert etter nærmere vurdering og prosjektering!



Illustrasjonen ovenfor er fra mulighetsstudiet og illustrerer en mulig utnyttelse av areal til uteopphold og lek, trafikkarealer og grøntarealer. Forslag til plangrense som blå, stiplet linje.

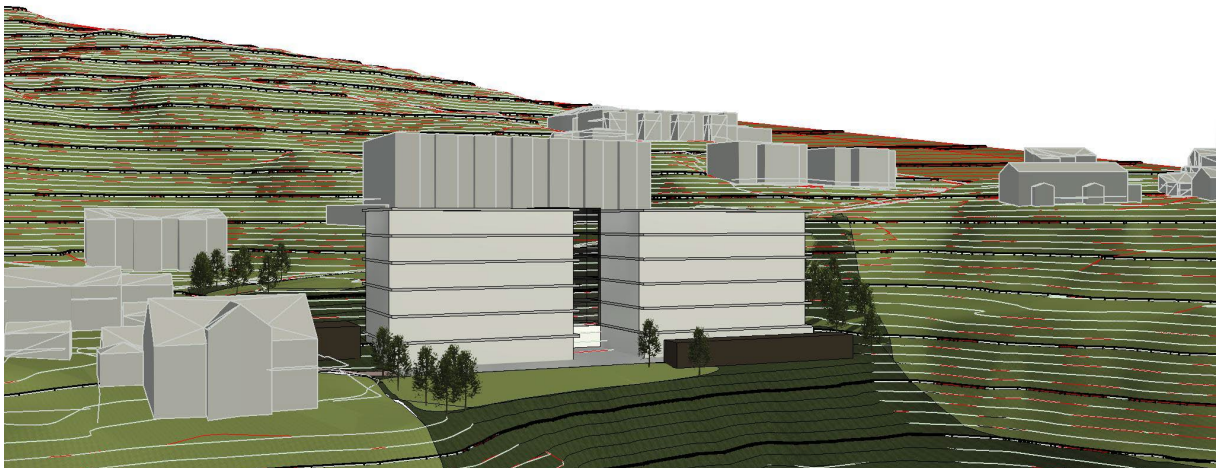
Det planlegges boligblokkbebyggelse i inntil 6 etasjer, inkludert en parkeringskjeller. I tillegg kan det etableres mindre bygninger som carporter og uteboder tilhørende leilighetene. Antall boenheter omkring 40 leiligheter i varierende størrelse.

Hovedadkomst for beboere med innkjøring til nedre plan. Gående og gjester skal primært benytte inngang på øvre plan. Se piler.

Det tilrettelegges for uteoppholdsareal både på øvre og nedre terrengplan.

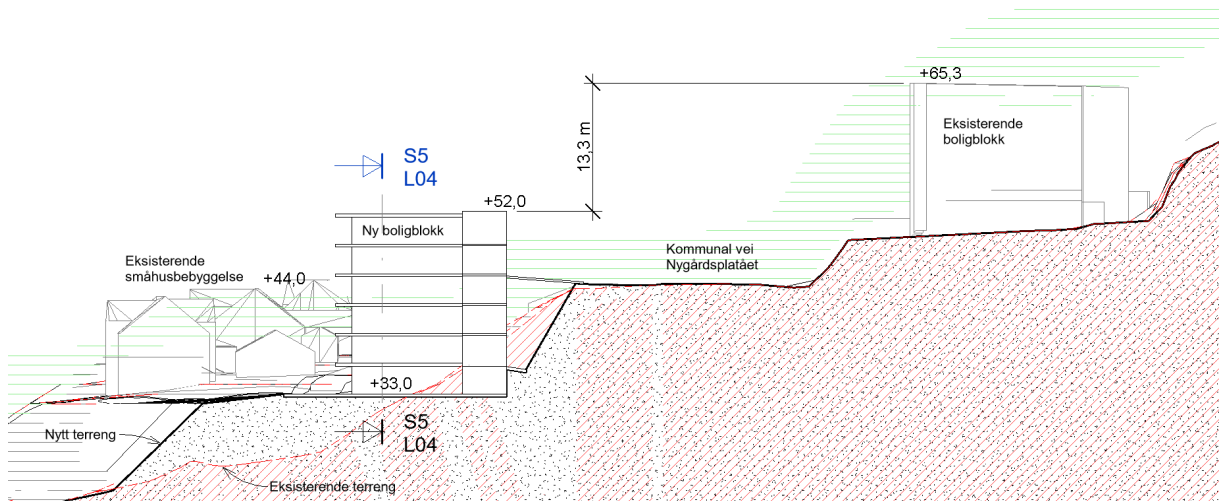
Det vil være mulig å bygge ut feltet i to byggetrinn, men en samlet byggeprosess er å foretrekke.

D Utbyggingsvolum og byggehøyder

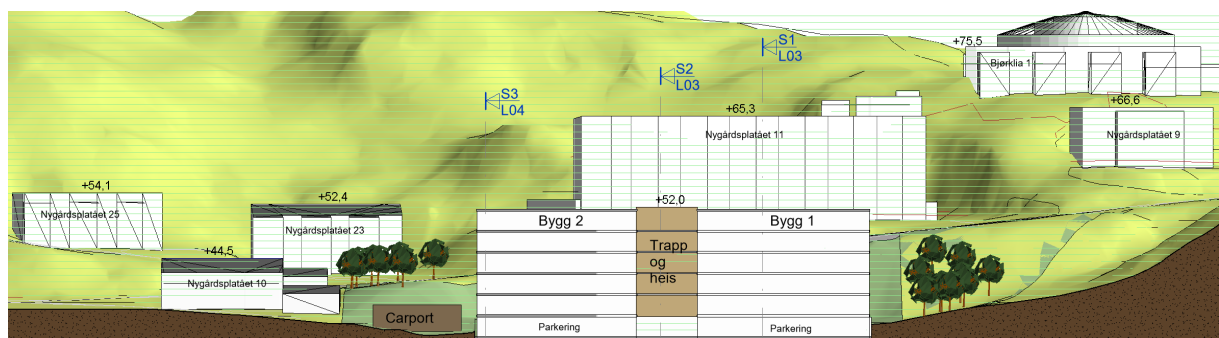


Perspektiv fra nordvest – nye boligblokker i kontekst med eksisterende bebyggelse

Det foreslås 2 boligblokker i 6 etasjer med felles heis- og trappehus. Parkering i nederste etasjeplan og 5 boligetasjer oppå denne. Terrenget på stedet ligger godt til rette for plassering av bygg på en flate i nivå cirka +33 moh, som er fra 8-14 m lavere enn ovenforliggende vei målt i hver ende av illustrert blokkbebyggelse. Det betyr at kun de øverste etasjene blir synlige fra veien og bebyggelsen bak (øst for) planområdet.



Tverrsnitt gjennom boligblokk (S2)



Lengdesnitt gjennom boligblokk (S5)

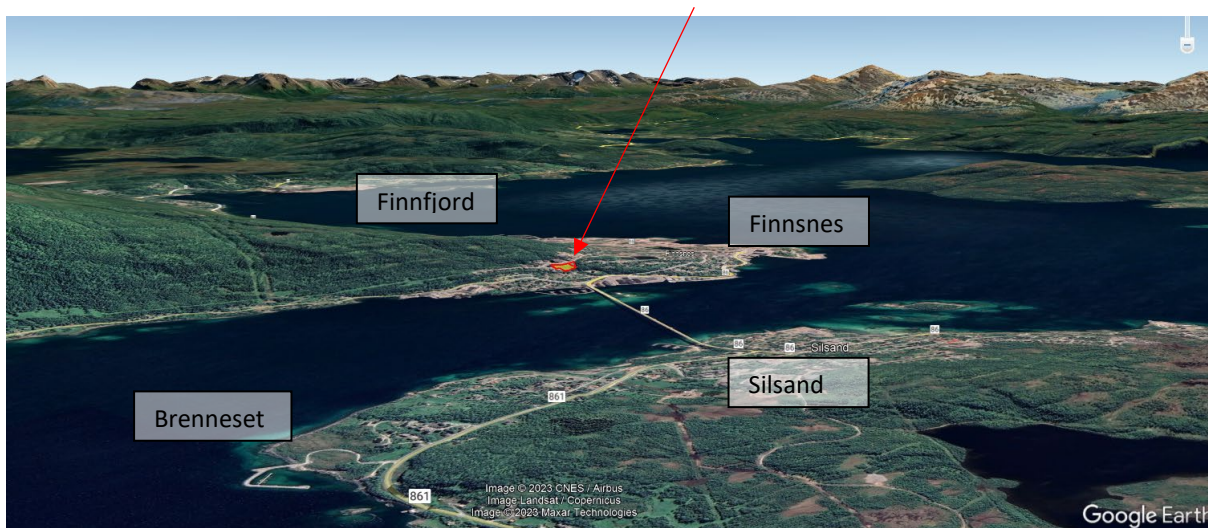
E Funksjonell og miljømessig kvalitet

Momenter som vil vektlegges i planarbeidet, og sikres gjennom plankart og / eller planbestemmelser etter nærmere vurdering.

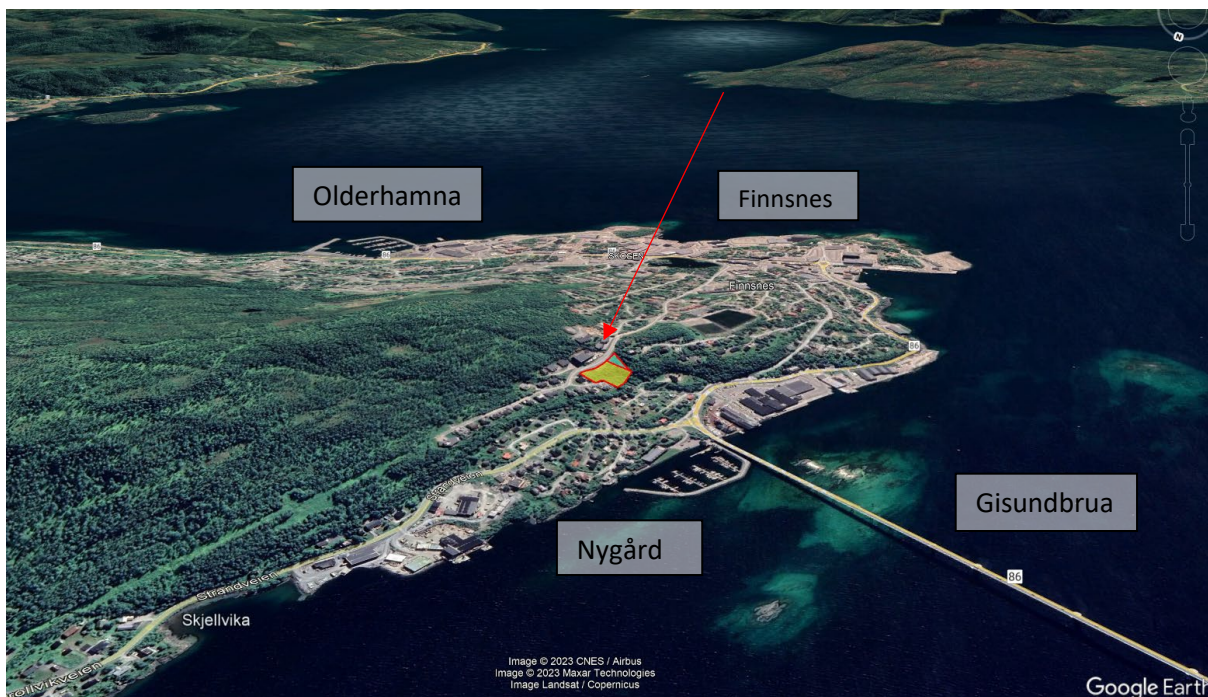
- Tilgjengelighet i hht. TEK17
Gjelder både utendørs og innendørs
- Adkomst og parkering for beboere og gjester
Adskilt parkering. Det planlegges parkering under tak for beboere.
- Teknisk infrastruktur tilknyttes anlegg i området. I planprosessen kartlegges hvorvidt leverandørene har kapasitet i eksisterende anlegg, eller om det må etableres nye transformatorer, vannledninger mv.
Offentlig vann og avløp, eventuelt fjernvarme, el-energi, fiber
- Renovasjon og snørydding skal være praktisk. Renovasjonsløsning på øvre plan, som er nært veien og lett tilgjengelig for renovasjonskjøretøy
- Uteplasser og lekeplass
Utearealer tilrettelagt for de aller minste og beboere i alle aldre avsettes innenfor planområdet. Foreløpige vurderinger er at det kan etableres områder både på øvre og nedre terrengplan. Planområdet er nært idrettsanlegg og utfart til skog og mark.
- Klimatilpassing
Krav til terrengarrangeringer og -overflater, som har stor betydning for håndtering av overflatevann
- Miljøforhold, energibruk (vurderes nærmere hvilken detaljeringsgrad)
- Materialer og utforming (vurderes nærmere hvilken detaljeringsgrad)
- Boenheter i flere størrelser tilpasset markedets behov og finansieringsmuligheter

F Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Landskapstype LA-TI-K-S-11 - Beskyttet indre småkupert kystslette med tettsted. (MDIR Naturbase kart). Forklaring fra artsdatabanken.no: «*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.*»



Oversiktsbilde med planområdet i midten. (Skjermklipp fra Google earth)

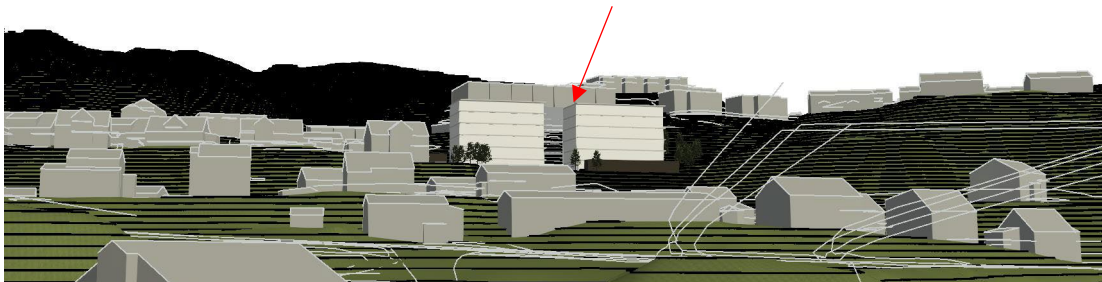
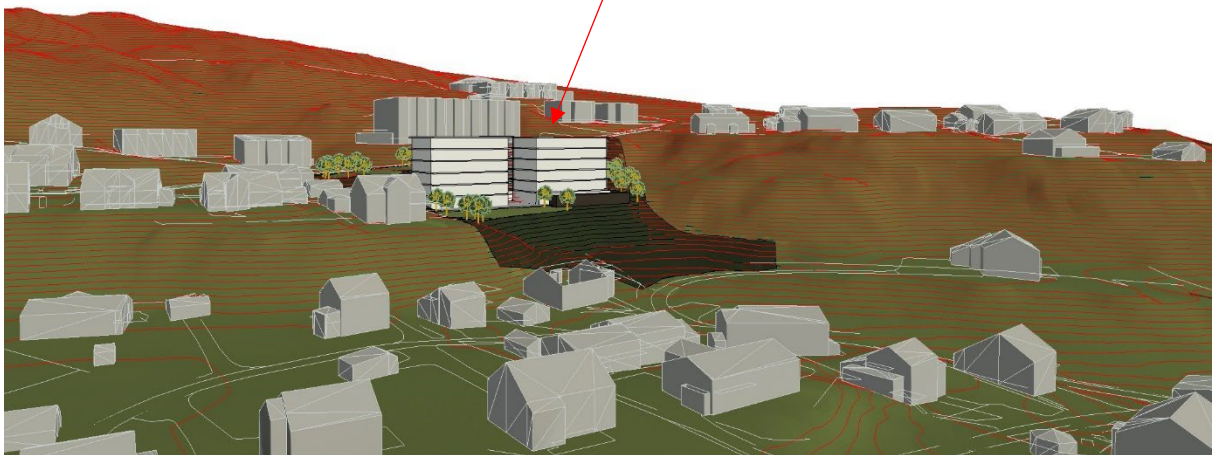


Oversiktsbilde med planområdet i midten. (Skjermklipp fra Google earth)

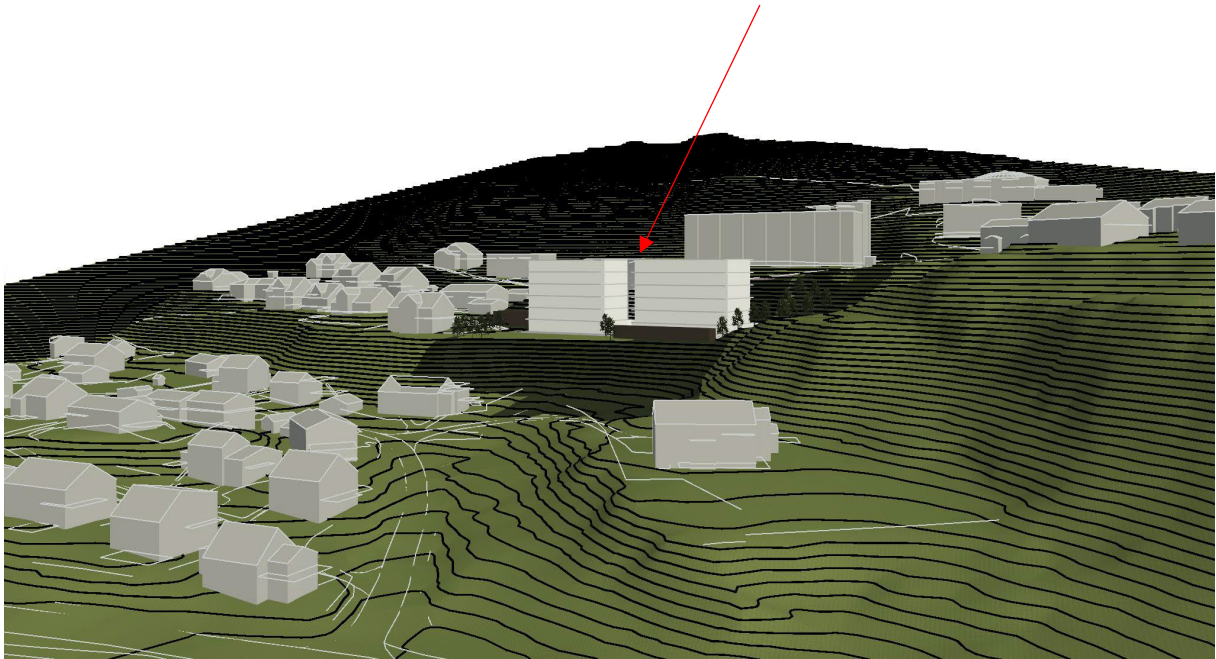


Oversiktsbilde med planområdet i midten. (Skjermklipp fra Google earth)

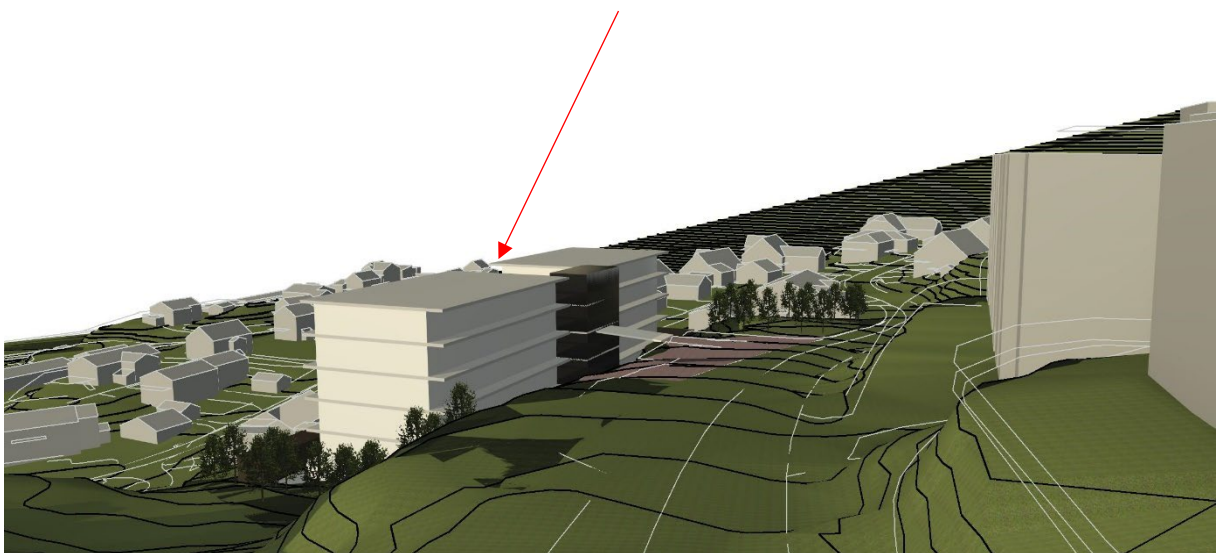
Illustrasjoner nedenfor er fra mulighetsstudiet, og viser ny bebyggelse i omkringliggende terreng og bebyggelse fra flere vinkler. Terrengets form gjør det mulig med seks etasjer uten at det hindrer utsikt fra bebyggelsen bak.



Perspektiver fra nordvest

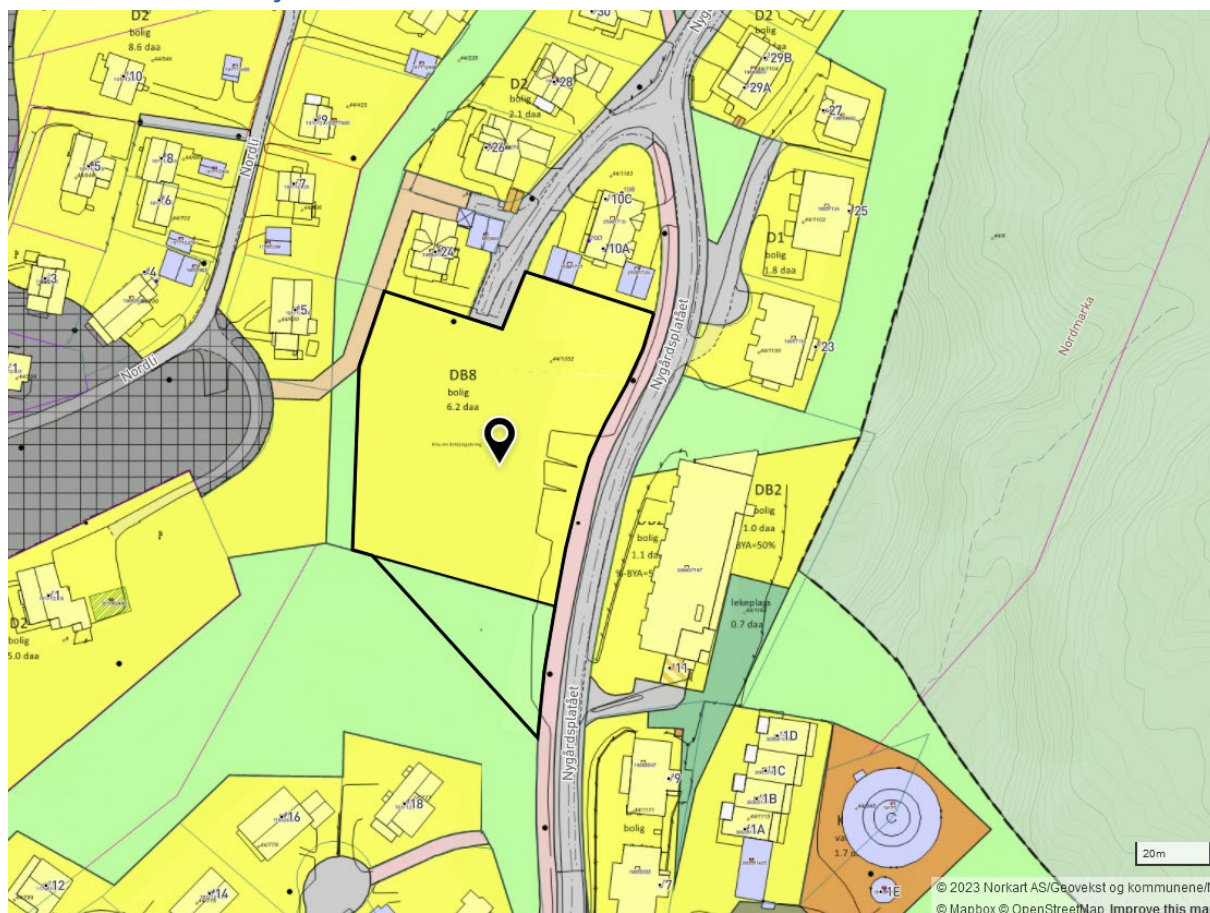


Perspektiv fra sørvest



Perspektiv fra bakketopp Nygårdsplatået ved planområdets sørlige ende

G Plansituasjon



Gjeldende plan er sentrumsplanen, PID 341 Områderegulering for Finnsnes, ikrafttredelse 17.12.2015. Det er igangsatt revisjon av Sentrumsplanen, PID 201901.

I gjeldende plan er felt DB8 avsatt med krav om detaljregulering. I sentrumsplanens bestemmelser er det stilt krav til dokumentasjon som vil ivaretas i planarbeidet.

Ramme for detaljregulering

Ved utarbeidelse av detaljregulering skal pkt. 7 FELLESBESTEMMELSE legges til grunn som rammen for utarbeidelsen av ny detaljregulering.

Detaljregulering innenfor planområde Sentrumsplan skal baseres på intensjonen bak Sentrumsplanen når det gjelder bl.a. reguleringssoner, samlet areal- og transportplanlegging, by- og landskapsrom, utvikling byrom og siktakser, boligpotensial, grøntstruktur, trafiksikkerhetstiltak og hensyn til barn og unges interesser i byplanlegging, m.fl..

Strategiplan for hovedsykkelveinett i Lenvik skal innarbeides i detaljregulering.

7.2 DOKUMENTASJONSKRAV

7.2.1 Ved krav om detaljregulering

Det kreves følgende dokumentasjon til detaljregulering utover materialkravet fastsatt i pbl:

I. Tegningsmateriale:

- Illustrasjonsplan M 1:500 (eller annen egnet målestokk)
- Sol- og skyggediagrammer.
- Illustrasjonsplan - viktige siktakser mot sjøen og omgivelsen som ikke tillates bebygd
- 3 D framstilling samt representative terrengsnitt (planlagt utbygging samt bebyggelse og terreng i tilgrensende omgivelse)
- Utenomhusplan som skal dokumentere hvordan krav om universell utform og barn og unges interesser i byplanlegging ivaretas gjennom den aktuelle detaljplanleggingen. Planen skal bl.a. Viser utforming av leke- og uteoppholdsareal, friområder, trafikkområder inkl. trafikksikkerhetstiltak osv.
- VA-plan for planområde samt håndtering av overflatevann
- ROS analyse
- annet material fastsatt i oppstartsmøte / behandling i planutvalget

II. Redegjørelser:

- Vurdering opp mot forskrift om KU
- Ved boligbygging skal det dokumenteres skole- og barnehagekapasitet og nødvendig tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og fjernvarmetrasé for feltet
- Uteareal- / grønn- / strandsone- / siktaksekonsept
- Trafikk- og parkeringskonsept inkl. sykkelparkering og eksisterende / framtidig trafikkbelastning
- Støyteknisk utredning ved ønske om boligutbygging og annen støyfølsom bruk i gul og rød sone (jfr. støysonekart 3 – kort Ringvei m/tunnel; prognostisert 2032).
- Geotekniske grunnundersøkelse, samt miljøtekniske grunnundersøkelse for de deler av detaljplanområdet hvor grunnforhold ikke er kartlagt.
- Redegjørelse universell utforming og barn og unges interesser både internt i planområdet og ift. omkringliggende områder.
- Annet material fastsatt i oppstartsmøte / behandling i planutvalget

H Vesentlige interesser

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Utbygging av boligblokker i Finnsnes sentrum bidrar til god utnyttelse av kommunal infrastruktur og kort vei til skole og arbeidsplasser. Det er gangavstand til sentrum og til kollektivtilbud.

Barn og unges interesser

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 ungdomskole. Det er omtrent samme avstand til flere barnehager på Finnsnes.

Miljø og klima

Krav til terrengarrangeringer og -overflater, som har stor betydning for handtering av overflatevann. Fortetting av sentrum bidrar også til mindre transport med kjøretøy og mer bruk av gange og sykling. Det gir også mulighet for tilkobling til fjernvarme.

Teknisk infrastruktur

I planprosessen kartlegges hvorvidt leverandørene har kapasitet i eksisterende anlegg, eller om det må etableres nye transformatorer, vannledninger mv. Offentlig vann og avløp, eventuelt fjernvarme, el-energi og fiber.

Naboer

Naboer i området vil bli påvirket som følge av fortetting og økt trafikk.

Utsjekking av tema i nordatlas.no og kilden.nibio.no pr 06.02.2023

Sefrak-registreringer	Berøres ikke
Kulturminner riksantikvaren	Berøres ikke
Marinarkeologisk	Berøres ikke
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Berøres ikke
Fiskeri og akvakultur	Berøres ikke
Naturvernområder	Berøres ikke
Myr	Berøres ikke
Utvalgte naturtyper MDIR	Berøres ikke
Verdiklasser jordbruksareal (NIBIO)	Berøres ikke
Livsmiljøer og nøkkelbiotoper i skog (NIBIO)	Berøres ikke
Vann-nett (MDIR/NVE)	Berøres ikke
Sjøbunnsediment	Berøres ikke
Berggrunn	Aluminiumsilikatskifer i ht. NGU kart på nett
Reindriftsinteresser	Ikke relevant

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	Berøres ikke
Jord- og flomskred	Berøres ikke
Radon	Usikker i hht. aktsomhetskart fra NGU kart på nett Sikkerhet mot radon skal uansett ivaretas i selve bygningstiltakene
Naturområder	Berøres ikke
Kulturminner	Berøres ikke
Infrastruktur	Tilknyttes kommunalt vann og avløp.
Friluftsliv, lek, rekreasjon, idrett	Planområdet berører ikke friluftsområder. Avstand til statlig sikra areal Fru Schibsteds Minde cirka 100 m mot øst. Avstand til idrettsplasser cirka 200 m mot sør. Det vil stilles krav til uteareal / lekeareal i planforslaget.
Trafikk	Planområdet tilknyttes kommunal vei Nygårdsplatået. (5421KV1123 jf. Statens vegvesens vegkart). Fartsgrense 30 km/t.
Grunnforhold	Området ligger under marin grense. Løsmasser av type forvittringsmateriale, ikke registrert mektighet.
Jordbruk og skogbruk	Lauvskog med middels bonitet i del av planområdet
Utvalgte naturtyper	Berøres ikke
Viktige arter	Berøres ikke
Utslipp og forurensning	Ingen registreringer av forurenset grunn. Planområdet ligger utenfor gul støysone langs hovedveien vest for planområdet.

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 eventuelt senja.kommune.no
- Digital planvarsling til:
 - Registrerte grunneiere og festere i planområdet
 - Naboer
 - Representanter for barn og unge, eldre
 - Eiere av infrastruktur
 - Senja kommune, avdeling for brann, byggesak, næring, vann og avløp, vei, eiendom
 - Troms og Finnmark Fylkeskommune
 - Statsforvalteren i Troms og Finnmark
 - Sametinget
 - Norges vassdrags og energietat (NVE)
 - Andre berørte parter etter planmyndighetens vurdering

K Samarbeid og medvirkning

Utover varsling som beskrevet i foregående punkt planlegges følgende møter:

Obligatorisk: Oppstartmøte med Senja kommune.

Vurderes: Informasjonsmøte etter varsel om oppstart. Åpent møte.

Etter behov: Særmøter etter behov med ulike fagmyndigheter og andre interessenter.
Overleveringsmøte med Senja kommune
Merknadsmøte med Senja kommune o.a.

L Vurdering om konsekvensutredning

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

Detaljplanen inneholder boligformål og samsvarer med overordnet plan.

Vurdering etter KU-forskriften §6

Planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Det er ingen av punktene 1-30 i vedlegg I som kommer til anvendelse for denne planen.

Vurdering etter KU-forskriften §8

Planer som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter kriterier i §10, skal ha konsekvensutredning men ikke planprogram.

Det er ingen av punktene 1-13 i vedlegg II som kommer til anvendelse for denne planen.

Vurdering av kriterier i KU-forskriften §10

Planens egenskaper:

- a) Størrelse, planområde og utforming
Planområdet er lite, og formål bolig samsvarer med overordnet plan.
- b) Bruk av naturressurser
Planområdet er lite, arealet er ikke egnet til jord- eller skogbruk. Det er ikke registrert mineral- og biologiske ressurser her. Planområdet berører ikke vannressurser.
- c) Avfallsproduksjon og utslipp
Boligformål medfører begrenset avfallsproduksjon og utslipp. Sentral plassering og fortettet bebyggelse er positivt i forhold til begrensnings av utslipp.
- d) Risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer
Det forventes ikke at ROS-analyse vil avdekke alvorlig risiko. Området er utenfor registrerte aktsomhetsområder for naturfare.

Kan planen medføre eller komme i konflikt med:

- a) Verneområder
NEI – planområdet berører ikke registrerte verneområder
- b) Truede arter eller naturtyper, kulturminner, reindrift, friluftsliv mv.
NEI – planområdet berører ikke registrerte arter, naturtyper, kulturminner, reindriftingsinteresser eller friluftsliv.
- c) Statlige, rikspolitiske og regionale planretningslinjer, planbestemmelser og retningslinjer
NEI – planen vil være i tråd med retningslinjer
- d) Større omdisponering av områder avsatt til LNFR
NEI

- e) Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet
NEI
- f) Konsekvenser for befolkningens helse
NEI – vi forventer at nærmere vurderinger vil resultere i folkehelsegevinst på grunn av den sentrumsnære beliggenheten som gjør det mulig å gå og sykle til barnehage, skole, arbeidsplasser og andre tjenester
- g) Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp
NEI - vi forventer at nærmere vurderinger vil resultere i positiv effekt som følge av sentrumsnær beliggenhet og samlokalisering av boenheter i leilighetsbygg, samt arealeffektive løsninger
- h) Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer
NEI – planområdet ligger utenfor aktsomhetsområder for skred, flom mv. Grunnforhold og stabilitet i grunnen må kartlegges i forbindelse med planarbeidet, slik at eventuell risiko minimeres.

Samlet vurdering av §10

Det er ingen av kriteriene som tilsier at planen må vurderes etter §8.

KONKLUSJON

Plankonsulent har vurdert detaljreguleringsplanen etter §§6, 8 og 10 i Forskrift om konsekvensutredning. 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, beregning av trafikkmengde og andre konkrete vurderinger i prosjektet. Det er ikke nødvendig med en særskilt konsekvensutredning for denne planen.

Kilder og ressurser

www.planlegging.no

www.miljokommune.no

<https://atlas.nve.no>

<https://kilden.nibio.no>

<http://www.miljostatus.no>

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

<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)

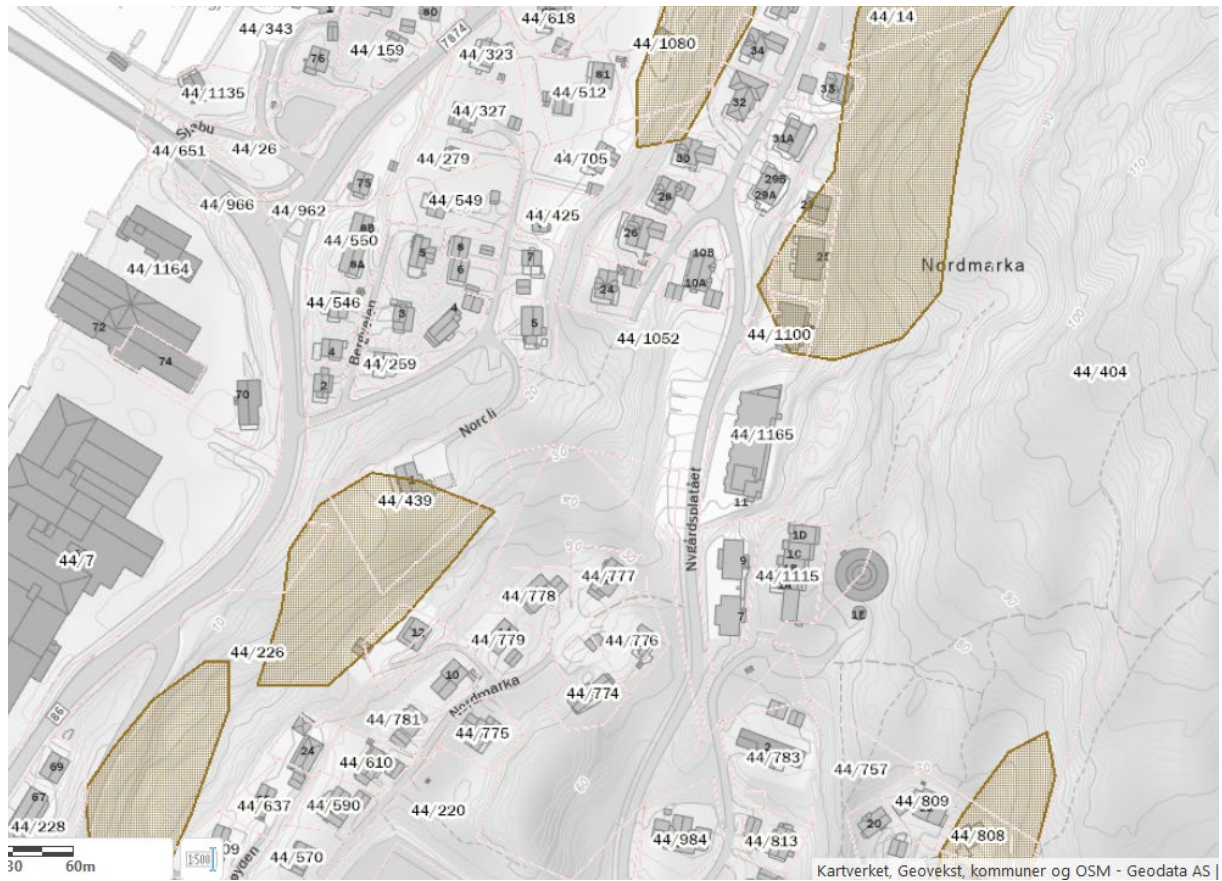
https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/plansystem_prosess/regelverk_konsekvensutredninger/id2867276/

Vedlegg

Kartutsnitt

Nordlandsatlas.no

NVE atlas.no 06.02.2023



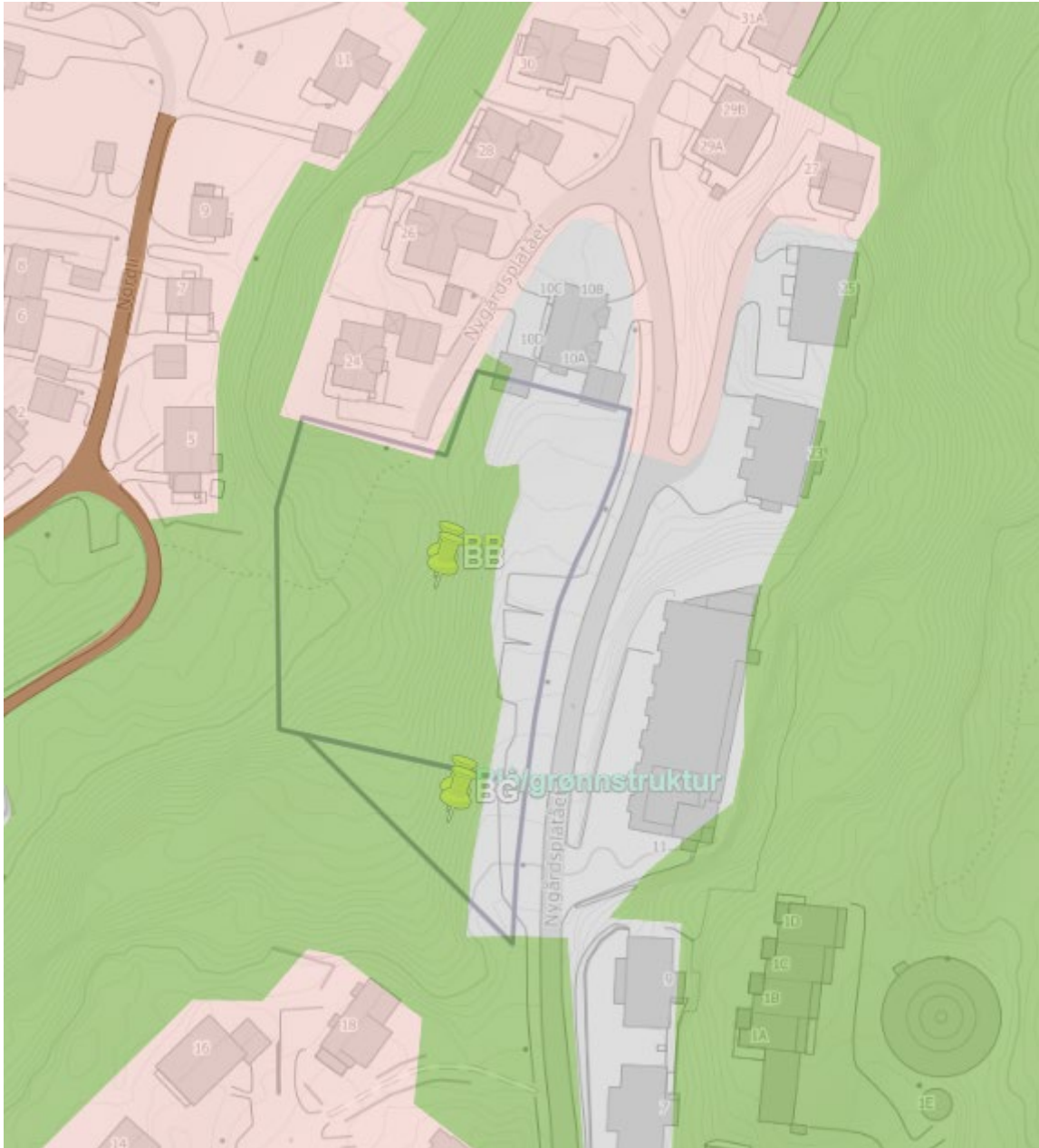
Aktsomhet skred

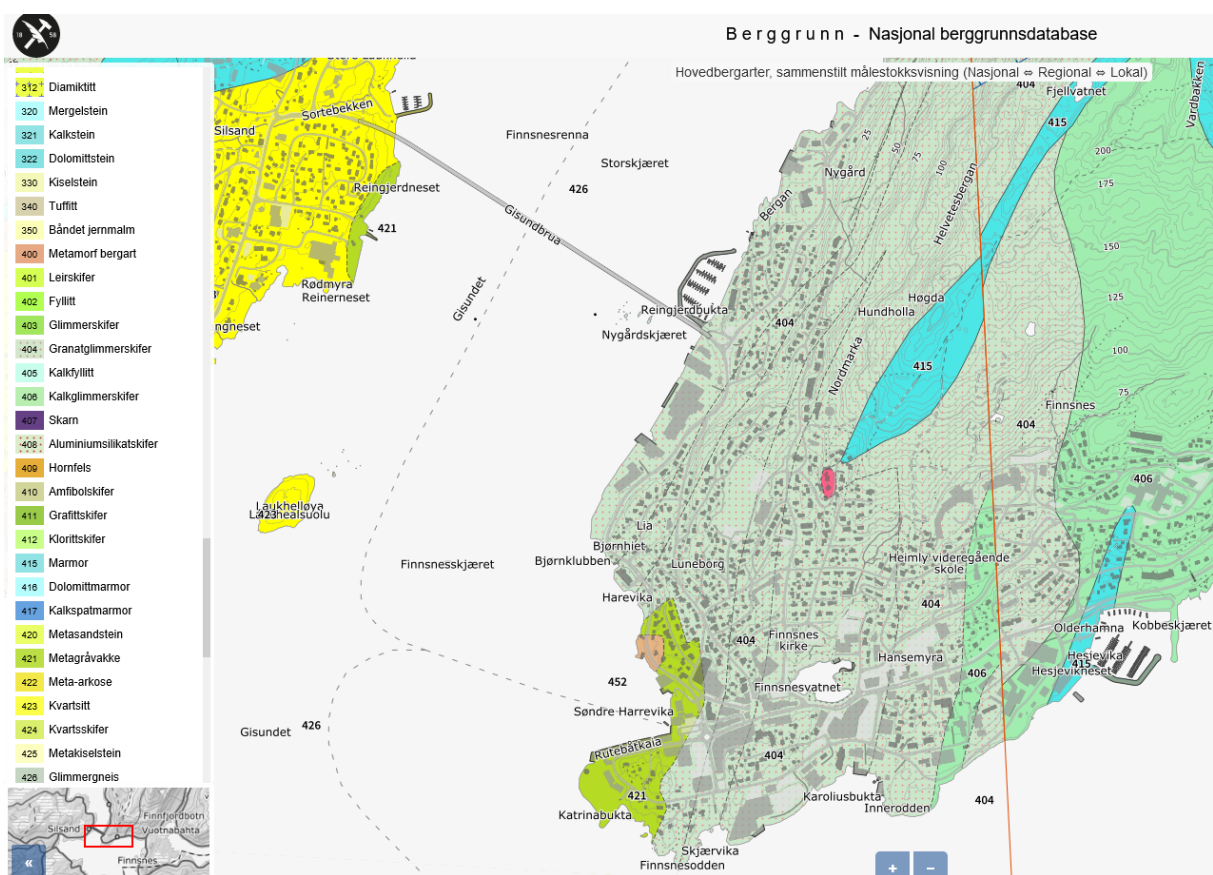
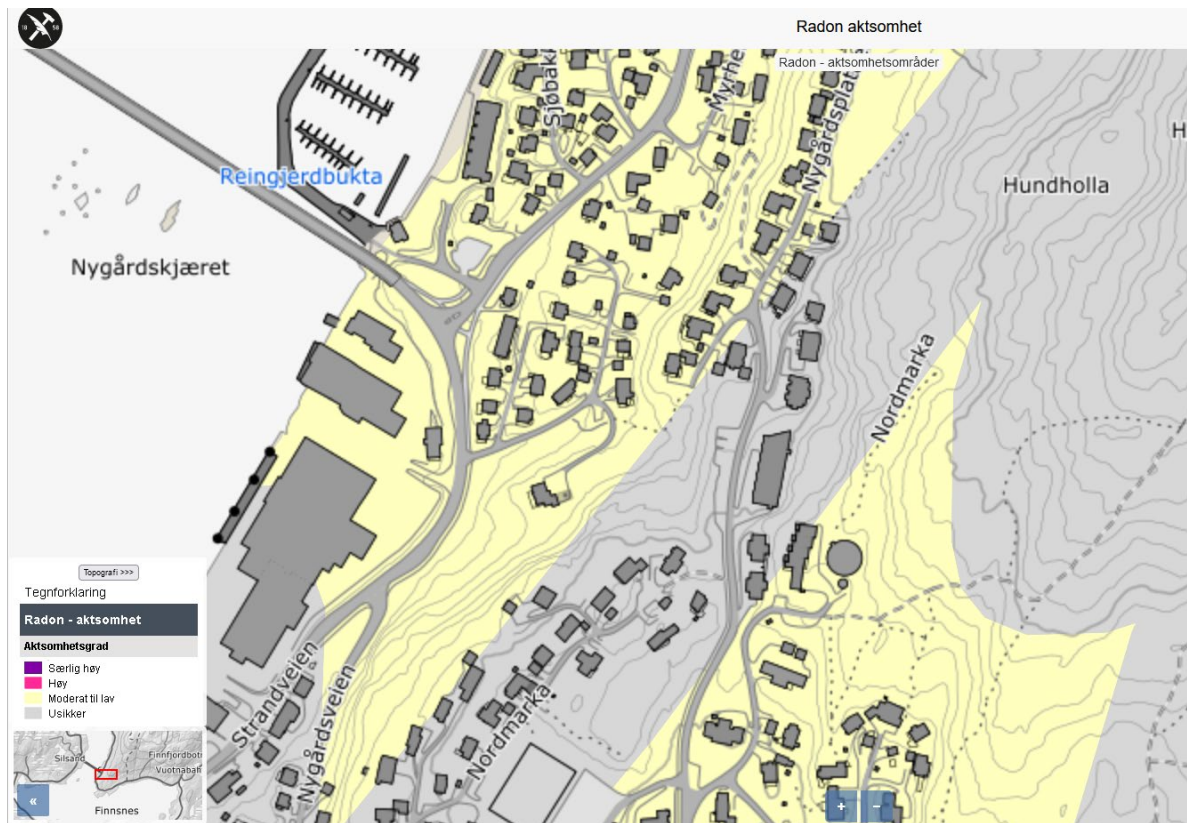
Kilden.nibio.no 06.2.2023

Skog, middels bonitet (grønn)

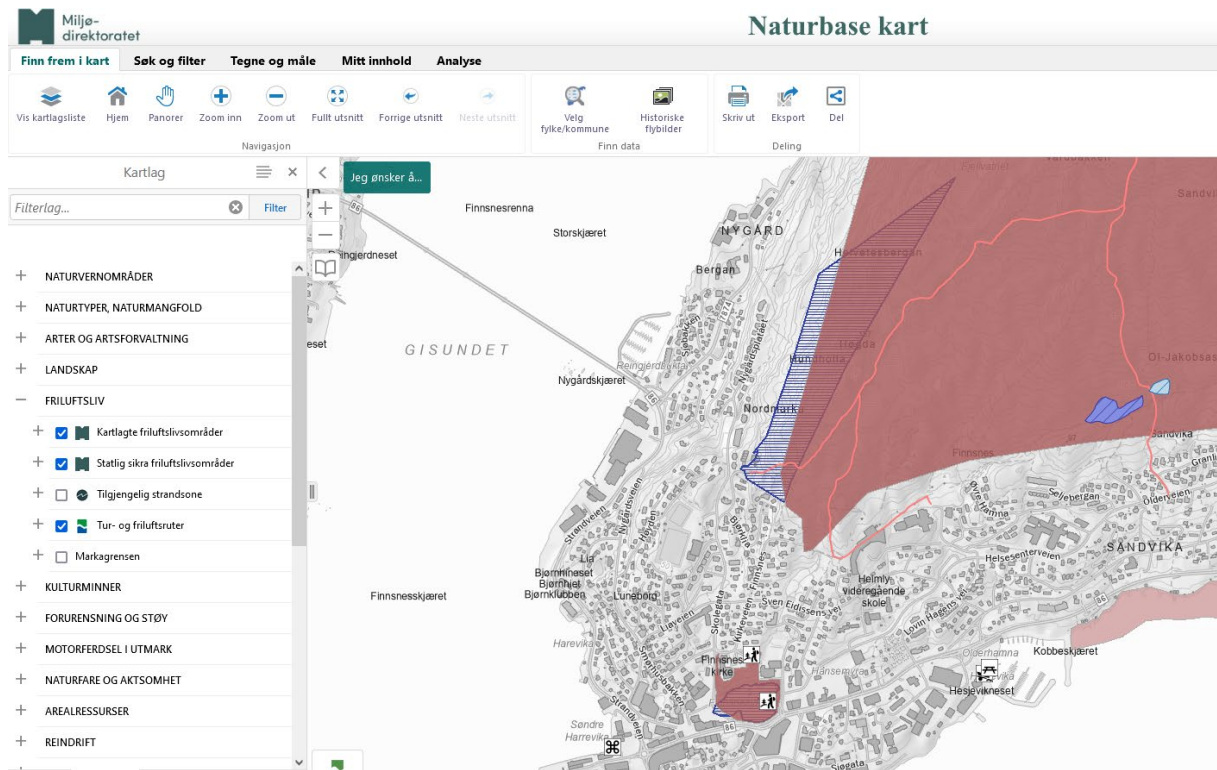
Åpen fastmark (grå)

Bebyggelse (rosa)

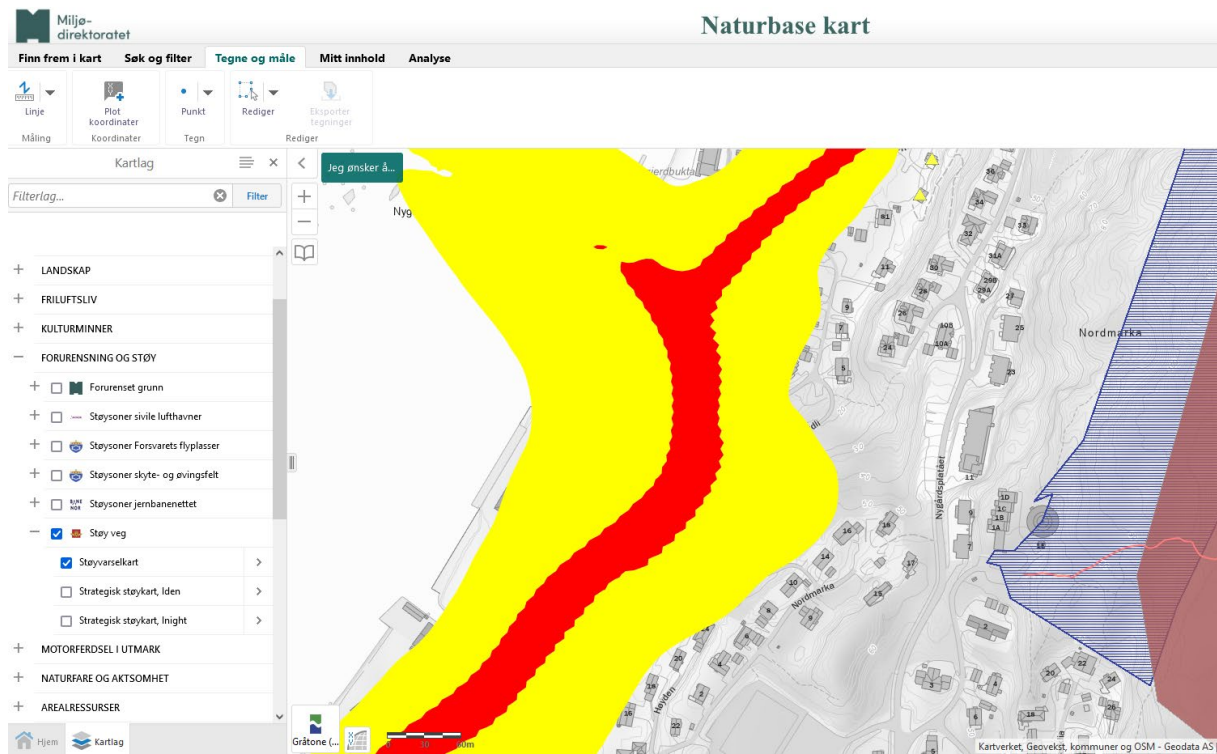




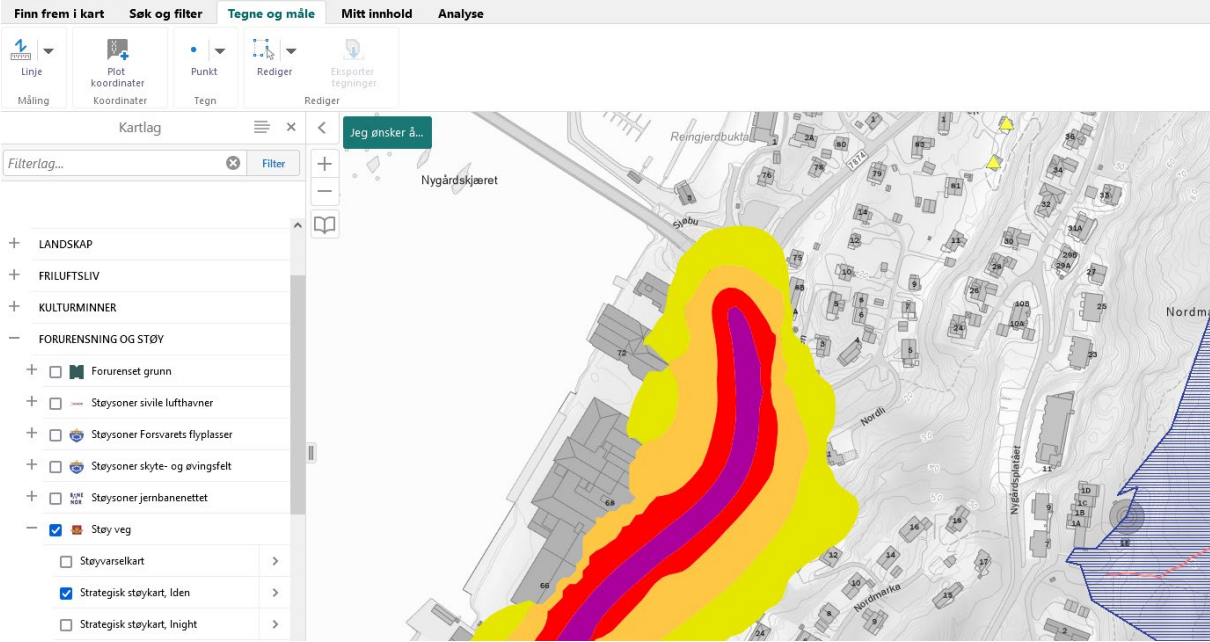
MDIR naturbase kart pr 06.02.2023



Friluftsliv



Støyvarselkart



Strategisk støykart, I den