

**REFERAT OPPSTARTSMØTE;** jfr. PBL § 12-8

<b>PID, plannavn / arbeidstittel</b>	202202, Privat detaljregulering Silsand Sør 2.
Plantype	Privat detaljregulering
Forslagsstiller	Consept Eiendom AS
Plankonsulent	Unicotec ved Monica Schults
Kommunen / saksbehandler	Senja kommune v/ Audun Sivertsen; <a href="mailto:audun.sivertsen@senja.kommune.no">audun.sivertsen@senja.kommune.no</a>
Møtedeltakere	Johnny Viggo Bårdsen (var tilgjengelig per. Telefon) Wenche G. Bårdsen Monica Schults Sylvia Friedrich Audun Sivertsen
Sak / arkiv	2022/1290
Møtedato	13.05.2022 kl. 12.30-14.00
Sist rev.	13.05.2022

**1. Forslagsstillerens planinitiativ**Nøkkelopplysninger:

Det ønskes å utarbeide privat forslag til detaljregulering for boligområde Silsand sør i Senja kommune. Området tilknyttes som en naturlig utvidelse av eksisterende boligområde, og er per dato regulert gjennom deler av plan 24 fra 1983 som ligger på øvre siden av veien (Delområde 1), samt flere reguleringsendringer av denne; 217, 217-1, E217, 326 (Delområde 2). Kart se planinitiativ side 3 og 4.

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.

Begrunnelsen for kommunens utvidelse av planområdet er:

- Det «nye» boligfeltet Silsand Sør vil høyst sannsynligvis få adkomst fra fylkesvei via regulert vei i den utbygde delen av Silsand sør. For å sikre at regulert / bygd vei i den «gamle» delen av Silsand sør er korrekt plassert og dimensjonert for å kunne betjene det «nye» boligfeltet, er det viktig at aktuelt regulert veiareal inkl. regulert fortausløsning inngår i ny detaljregulering. I denne sammenheng kan også eks. boligbebyggelse og etablerte enkelavkjøringer fra eks. vei hensyntas på en god måte.
- Det nye boligfeltet skal også høyst sannsynligvis tilknyttes eks. kommunalt VA-anlegg som er etablert innenfor den gamle delen av Silsand sør. Stort sett alle disse eks. VA-ledninger ligger i eller langs regulert veiareal innenfor utbygd del av Silsand Sør. Det er viktig at arealet der eks. VA-infrastruktur er lagt inngår i ny detaljregulering, for å ivareta helhellige vurderinger knyttet til dimensjonering og plassering av eks. og framtidig VA-anlegg.
- Gjeldende plan nr. 24 Silsand sør er nesten 40 år gammel, og mindre reguleringsendring Silsand sør, plan nr. 217 (utbygd del av Silsand sør) er 25 år gammel. I denne tiden har krav til regulering og standart ift. teknisk infrastruktur endret seg. Utbygging av det nye boligfeltet er betinget av tilfredsstillende og forskriftsmessig tilknytning til eks. infrastruktur VVA. Dersom tilknytning av det nye boligfeltet krever justeringer/endringer i eks. teknisk infrastruktur og respektive i plan nr. 24 eller 217 så må dette komme fram i ny detaljregulering for å sikre juridisk grunnlag når tredje parter berøres av planendringene.

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.



Skråfoto som inbefatter planområde og influensområde. Det inngår en rekke eiendommer i planområdet ihht liste planinitiativ side 4 og 5.

Link til kommunekart:

<https://kommunekart.com/?urlid=728ab708-751b-49e6-a132-e69f6d7ec400>

PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

- Bebyggelse:** Boligbebyggelse i form av eneboliger, rekkehus og eventuelt mindre leilighetsbygg. Mulighet for større leilighetsbygg. Vurderes mot KU plikten. Cirka 50% av planområdet er ferdig utbygd med infrastruktur og boligbebyggelse.
- Delområder:** Delområde 1 – ubebygd boligfelt (vestlig del) – 74 dekar Overordnet struktur av feltet ønskes i hovedsak som i gjeldende plan 24, men med tilpassning til dagens forventninger til boligområder og tilpasset terrengforhold  
Delområde 2 – utbygd boligfelt (østlig del) – 68 dekar
- 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. Tilknyttes 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. I utbygd boligfelt avsettes areal i henhold til reell status p.d.
- Byggetrinn** Det er et mål at feltet bygges ut på en ordnet måte, både i forhold til rekkefølge og utforming i de enkelte bygningsgruppene

#### 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).

Et større bygg kan vurderes. Viktig med god tilpassning i forhold til terreng. Bygget skal ikke være dominerende i forhold til terrengformasjon.

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

#### FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Momenter som vektlegges:

- Tilgjengelighet, UU
- Adkomst og parkering
- Teknisk infrastruktur
- Renovasjon og snørydding (Søppel containere nder bakken)
- Uteplasser og lekeplass
- Klimatilpassing
- Miljøforhold, energibruk
- Materialer og utforming

#### VESENTLIGE INTERESSER

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging: Planområdet grenser til en relativt mye trafikkert fylkesvei og utbygging av planområdet vil føre til økt trafikk i området. Med denne bakgrunn kreves utarbeidet trafikkanalyse og støyutredning for planområdet.

Barn og unges interesser: Boligområdet vil være aktuelt for barnefamilier. Nært og uberørt natur område som barn kan benytte for lek og kontakt med naturen.

Miljø og klima: 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](http://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2019/eksternrapport2019_54.pdf)

Overvann og klimaendringer 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. Myr må hensyntas i planforslaget. Krav om at det skal utarbeides en VAO-plan/VAO notat som legges til grunn for planarbeidet.

Arealplanlegging skal hensynta klima og miljøhensyn. Som del av planbeskrivelsen skal det gjøres vurderinger av hensyn til klima, jf. pbl som gjør rede for bl.a. valg av energiløsninger og byggematerialer, tiltak for å redusere energibruk samt tiltak for å redusere klimagassutslipp.

Vei, vann, avløp, energiforsyning, data og tele

Naboer

Utsjekking av tema i nordatlas.no, atlas.nve.no, geo.ngu.no m kommentarer fra kommunen.

<u>Sefrak-registreringer</u>	Ingen registrert
<u>Kulturminner riksantikvaren</u>	Ingen i planområdet, men flere registreringer i Laukhella-området. Det nærmeste funnet cirka 250 m vest for planområdet
<u>Arter av nasjonal forvaltningsinteresse</u>	Saken vurderes ihht NML § 8-10
<u>Naturvernområder</u>	Ingen registrert.
<u>Utvalgte naturtyper MDIR</u>	Saken vurderes ihht NML § 8-10
<u>Verdiklasser jordbruksareal (NIBIO)</u>	Uproduktiv blandingskog. Et lite areal 0,8 daa fulldyrka jord ifølge kartverk
<u>Livsmiljøer og nøkkelbiotoper i skog (NIBIO)</u>	Ingen registrert
<u>Vann-nett (MDIR/NVE)</u>	Ingen i planområdet. Trollvatnet ligger like nord for planområdet.
<u>Berggrunn</u>	Kvartsitt, feltspatisk, med linser av amfibolitt
<u>Løsmasser</u>	Tynt dekke over berg. 0-30 moh: hav- og fjordavsetning Over 30 moh: humus/torv/jord. Hele planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire (område under marin grense). 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, byggeteknisk forskrift kap.7 og NVEs veileder 1/2019 legges til grunn for utredning av skredfare.
<u>Reindriftsinteresser</u>	Høstvinterbeite berører nordre del av planområdet. Beitebruken vil variere fra år til år innen samme område. De årlige variasjonene i bl.a. vær og beiteforhold gjør at årstidsavgrensningene må bli noe vide og omtrentlige. Planområdet er allerede regulert til boligbebyggelse, noe som tilsier at det i utgangspunktet er gjort en interesseavklaring i forhold til reindriftsinteressene.

<u>Friluftsliv, lek, rekreasjon og idrett</u>	Planområdet ligger inntil Silsandmarka, som er registrert som viktig friluftsområde. Lett tilgjengelighet må ivaretas både for beboere i området og andre.
---	--

Risiko og sårbarhet:

Krav til ROS analyse som vedlegg til planbeskrivelse.

Folkehelse:

Det skal beskrives nærmere ved planforslaget dersom det er relevant i planarbeidet.

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

Krav til VAO-rammeplan.

Renovasjon, bredbånd, kraftforsyning, m.fl.:

Det skal redegjøres ved planforslaget. Etablering av trafo/oppgradering etter nærmere avklaring med kraftselskapet

Klima / miljø:

Eventuelle ettervirkninger kommenteres i planbeskrivelse. Planen skal planlegges slik at området er rustet til å møte fremtidige klimaendringer. Dette gjelder bygg og anlegg, teknisk infrastruktur, samfunnsikkerhet og beredskap, skred og flom etc.

Konsekvensutredning (KU):Forslagsstillerens vurdering:

## Samlet vurdering av §10

Planen har et nokså stort areal på 142 daa. I nordre ende av planområdet berører den arealer for reinens høstvinterbeite og viktig friluftsområde i Silsandmarka. Vi anser det som relativt enkelt å sikre almennhetens 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.

Adm. konklusjon vedr. KU-krav:

I planinitiativet s. 12-15 har forslagsstiller gjort en vurdering om konsekvensutredning 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.

Reguleringsbestemmelser:

Foreløpig vurdering vedr. behov for rekkefølgebestemmelser:

Det skal vurderes krav om at tilhørende infrastruktur er ferdigstilt før at nytt området tas i bruk.

Vurdere om det skal legges inn utbyggingstrinn i feltet.

Utbyggingsavtaler:

Kort tid før planinitiativ Silsand Sør ble lagt fram i UFS møte den 31.3.22 inngikk Senja kommune og forslagsstiller Consept Eiendom As en privatrettslig avtale vedr. eiendoms- og anleggsovertakelse innenfor utbygd del av boligfeltet Silsand Sør.

Aktuell avtale er av privatrettslig karakter, og forholdene fastsatt i avtalen kan ikke direkte knyttes opp mot påbegynt planprosess «ny» boligfelt Silsand Sør.

I aktuell behandling av det reviderte planinitiativet opptre UFS som planutvalg og kommunal planmyndighet. Imens kommunen ved inngåelse av den aktuelle privatrettslige avtalen opptre i rollen som framtidig grunn- og anleggseier.

Rådmannen anser det som viktig å poengtere at skille mellom kommunen som planmyndighet / lov forvalter, og kommunen som juridisk objekt og grunneier må være helt entydig for alle parter i saken.

Når avtalen er gjennomført og kommunen har overtatt de aktuelle veiarealene samt tinglyst rett ift. tilgang til VA-anlegg i området, så er kommunen som grunn- og anleggseier i området direkte berørt part i aktuell planprosess. I denne sammenheng har kommunen som grunneier anledning til å kreve ovenfor forslagsstilleren og plankonsulenten at dens interesser som grunn- og anleggseier blir ivaretatt i den videre planprosessen.

Aktuelt med utbyggingsavtale (med justeringsavtale) for det nye feltet. Alf Rørbakk er kommunens kontaktperson for utbyggingsavtaler.

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

Sjekkes ut av tiltakshaver.

**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

▪ ....

Senja kommune – et godt sted å leve hele livet

*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 Silsand sør vil erstatte gjeldende plan 24 Silsand sør fra 1983. Det skal utarbeides forslag til ny detaljregulering som legger til rette for attraktivt boligområde i tråd med dagens krav og forventninger. Kommunedelplan for bynære områder (KDPB) ble sendt på annen gangs høring 08.10.2021. Senja kommune vil oppheve plan 24 samtidig som ny KDPB 201601 gjøres gjeldende.

Viktig med universell utforming i hele planområdet, som det blir redegjort for i planbeskrivelsen.

Senja kommune – utviklingsmotor i Nord

▪ ....

Senja kommune – en kompetent og omstillingsdyktig og offensiv organisasjon

▪ ....

Senja kommune – senjasamfunnet bygger på bærekraft

▪ ....

Regional næringsplan for Midt-Troms:

▪ ....

Andre relevante kommunale planer og strategier:

▪ ....

Relevante regionale planer og strategier:

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

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

Relevante regionale planer og strategier:

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

### 4. Kart og planavgrensning

Kart foreløpig planavgrensning, se planinitiativ side 3 og 4. Det presiseres at ny boligbygging skal være i delområde 1.

Planavgrensning skal leveres inn til kommunen ved sosi format, senest ei uke før varsel om planoppstart.

### 5. Krav til planforslag – innhold og materiale

- Det vises til regjeringens veiledere og informasjon under:  
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/lovkommentar-til-plandelen-av-plan--og-bygningsloven/id2701235/>
- Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med kart- og planforskriften

### 6. 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.

### 7. Planlagt opplegg for medvirkning

- All medvirkning skal skriftlig dokumenteres.
- Særmøter: Innspill til planoppstart vil synliggjøre om det er behov for særmøter med sektormyndigheter, naboer og andre interessegrupper. Info møte etter varsel om planoppstart

### 8. 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 forslagsstilleres/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 til planprogram/planforslag (min. 6 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)

Adresseliste grunneiere og regionale og kommunale sektor- og fagmyndigheter:

- Det legges opp til digital planvarsling. Kommunal saksbehandler sender adresseliste fagmyndigheter til forslagsstilleren etter oppstartsmøte.

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

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

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

- Planinitiativ er behandlet i UFS møte 12.04.22. UFS er positiv til forespørsel om utarbeiding av ny detaljreguleringsplan for Silsand Sør, i henhold til planinitiativ datert 12.04.22.

**10. 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 avklares etter behov i videre prosess.

Det er informert om saksgang etter plan- og bygningsloven.

Forslagsstillerens planlagt dato for varsling: Primo juni 2022.

Forslagsstillerens planlagte dato for oversendelsen av planforslag til kommunen: Innen 2022.

**11. Plangebyr**

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

Kunn ubebygde utbyggingsområde tas med i gebyr grunnlag.

Faktura for gebyr sendes til:

**Navn/kontaktperson:** Concept Eiendom AS (Sendes på EHF)

**Adresse:**

**e-post:**

**Tel. / mobil:**

**12. 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.

**13. Vedlegg til referat**

- Planinitiativ, dat. 12.04.2022.
- Adresseliste grunneiere og regionale og kommunale sektor- og fagmyndigheter. Det er tatt med hensyn til influensområdet.



Senja rådhus, den 13.05.2022

Senja kommune

*Audun Sivertsen*

v/ Audun Sivertsen

*Monica Schults*

Forslagsstiller / regulant  
Concept Eiendom AS

v/ Monica Schults