



Oppstartsmøte – privat reguleringsplan;

Gnr. 45 bnr. 3, m.fl. PlanID: 1931 2018 03

Plantittel	Nye Seljestad
Plantype	Detaljregulering
Eiendom (gnr./bnr.):	45/3, 45/1 2, 45/83, 45/239, 45/31 7 og 45/429.
Planavgrensning:	Kartutsnitt er sendt kommunen i forbindelse med planforespørsel
Saksnummer:	18/1512
Saksbehandler:	Geir Fredriksen
Planinitiativ mottatt:	26.3.2018
Møtested:	Lenvik rådhus
Møtedeltakere:	Monica Schultz, Johnny Bårdsen
Oppdragsgiver:	Consept Eiendom As ved Johnny Bårdsen
Regulant:	Aktør prosjektering
Kommune:	Geir Fredriksen, Inger Andreassen, Lise-Lotte Dybdal, Sverre Sollid

Lenvik kommune mottok 23.3.2018 planforespørsel for hele/deler av Gnr./Bnr. 45/3, 45/1 2, 45/83, 45/239, 45/31 7 og 45/429.

I sak 63/18 vedtok Utvalget for miljø og forvaltning som det faste planutvalget følgende:

1. Utvalg for miljø og forvaltning (UMF) vedtar å stille seg positiv til fremlagt planinitiativ. Utvalget vurderer aktuell tilretteleggelse for boligbygging som et positivt element i gjennomføring av Sentrumsplanen og vil bidra til å utvikle Finnsnes sentrum til et urbant, kompakt og tettbygget område med bykarakter og med gang- og sykkelavstand til et stort utvalg av jobb- og fritidstilbud.

2. UMF påpeker at aktuell tilrettelegging for boliger i foreslåtte område betinger at det utarbeides en detaljreguleringsplan der sentrumsplanens fellesbestemmelser (kapittel 7) og bestemmelser knyttet til de enkelte felt (kapittel 8.) legges til grunn for detaljreguleringens kart og bestemmelser. Siktlinje som tilsvarer grønnstruktur i gjeldende sentrumsplan skal søkes ivarettatt ved utforming av plan. Før søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. kan behandles, skal detaljreguleringsplan være endelig vedtatt. Planarbeidet skal føres i privat regi som beskrevet i planinitiativ.

3. Planinitiativ er vurdert opp mot Forskrift om konsekvensutredning (FOR- 2017-06-21-854), og planutvalget fastslår at planen ikke faller inn under forskriftenes kapittel 2. For detaljert vurdering i denne sammenheng henvises til saksfremlegg i denne sak og planinitiativ, datert 21.03.2018.

4. Forslagsstilleren kan varsle planoppstart når det er gjennomført et administrativt oppstartsmøte.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl §§ 12-1, 12-3, 12-8.

Planstatus og areal

Foreslått planområde er på ca. 20 daa, og ligger innenfor sentrumsplanen for Finnsnes sentrum. Forslagsstiller eier gnr 45 bnr 3 og 83.

Området er i to deler der det øverste ligger innenfor område D2 i sentrumsplanen som er satt av til konsentrert småhusbebyggelse og det nedre ligger i DB4 satt av til boligblokker. DB4 har krav om reguleringsplan, D2 har kun krav om reguleringsplan om utbygging/ bruksendring er $\geq 25\%$ maks. BRA / BYA. I slike tilfeller skal planutvalget vurdere om utbyggingsplaner krever utarbeidelse av detaljregulering.

Hensikten med planen er i følge utbygger å utnytte parsell som ligger mellom Sandvikveien og Hågen til småhusbebyggelse (med inntil 2 enheter pr. bolig) på fadelte enkelt-tomter. Parsell mellom Sandvikveien og Storgata (fylkesveg 86) ønskes utnyttet til blokkbebyggelse.

For begge feltene ønskes det en omforent plassering av areal avsatt til grønstruktur i gjeldende plan og for øvre felt omplassering av adkomstveger i forhold til gjeldende områdeplan.

Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeidning av planforslaget:

- Fylkes(del)plan
- Kommuneplanens arealdel
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- Bebyggelsesplan
- Pågående planarbeid i området
- Andre planer/vedtak
- X Kommuneplanens samfunnsdel
- Klima og energiplan
- X Hovedplan for vann og avløp

Kommunens arealplaner finnes på kommunens hjemmeside.

Statlige retningslinjer som kan være aktuelle er

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Krav til KU

Planinitiativ er vurdert opp mot Forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854), og planutvalget fastslår at planen ikke faller inn under forskriftenes kapittel 2. For detaljert vurdering i denne sammenheng henvises til saksfremlegg sak 63/18 og planinitiativ, datert 21.3.2018.

På oppstartsmøte ble følgende gjennomgått:

Kulturminner/grøntområder

Grøntarealene i planområdet er avsatt som hensiktssone 570 Kulturmiljø. Området omfatter bla en allé som er viktig å bevare som et element i planområdet. Kommunen anbefaler at man går i dialog med kulturminnemyndigheten hos Troms fylkeskommune for å klargjøre hvilke inngrep som kan være aktuell i forhold til vegetasjon langs alléen og om deler av hensiktssonen (i felt DB4) kan endres.

Infrastruktur

Kommunen har en vannledning gjennom D2, denne må tas hensyn til i plan, evt. flyttes slik at den ikke blir bygget over. Ledningen kan fungere som hovedstamme for området og det kan lages tilkoblingskummer og uttak for slukkevann for brann. Mulighet for tilkobling til avløp ble også diskutert. Det er også mulighet for tilkobling til fjernvarme i området. Kontaktperson for VA er Sverre Sollid.

Behov for utbyggingsavtale

Det kan være aktuelt å lage en utbyggingsavtale, evt. anne avtale som regulerer forhold rundt kommunal infrastruktur. Kommunen vil komme tilbake til dette. Kontaktperson for utbyggingsavtale er Renate Jakobsen.

Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:

- Kart med avmerket planavgrensning.
- Kort beskrivelse av planintensjon
- Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål, m.fl.
- Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes).
- Merknadsfrist, adresse regulant

Regulanten annonserer varsel om oppstart i minst en avis, og på egen internettside. Annonse skal inneholde kartutsnitt. Annonsetekst og kartutsnitt oversendes kommunen og legges ut på på kommunen hjemmeside i tillegg til annonsering i avis. Det forventes å sende ut varsel om planoppstart om kort tid, med mulig frist for tilbakemelding 15 aug.

Sosi - fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart.

Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet

- Estetikk og byggeskikk
 - Kulturminner/kulturmiljø
 - Landskapstilpasning
 - Biologisk mangfold / Naturområder
-

- Forurensning og støy
- Grønnstruktur/utenomhusplan
- Trafikk: Redegjørelse av hvordan planlagte tiltak forholder seg til helhetlig veisystem/grønnstruktur i sentrumsplan
- Kommunaltekniske anlegg vei, vannforsyning, avløpsforhold inkl. overfaltevann, avfallshandtering, energi skal utformes i samsvar med sentrumsplanens bestemmelser.
- Naturbasert sårbarhet (ras, flom, grunnforhold)
- Barn, unges og funksjonshemmedes interesser

Krav til planforslaget – innhold og materiale

- Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil gjeldende standard)
- Vegskjæringer/fyllinger skal vises i plankartet.
- Reguleringsbestemmelser (pdf og word-fil).
- Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa.
- Kopi av varslingsbrev.
- Kopi av varslingslisten.
- Kopi av innkomne merknader ved oppstart.
- Planbeskrivelse, jf. pkt. 6 planfagelige tema.
- ROS-analyse etter pbl. § 4-3
- Utredninger/tilleggsrapporter

Det forutsettes videre at saken gjennom planprosessen utredes tilstrekkelig i forhold til plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, og andre aktuelle sektorlover.

ROS-analyse

I det videre reguleringsarbeidet skal det utarbeides detaljert risiko- og sårbarhetsanalyse, som omtaler og vurderer alle aktuelle naturlige og menneskelig skapte faremomenter sett i sammenheng med planforslaget.

Benytt gjerne maler som finnes på <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/test-maler-for-behandling-av-reguleringsplaner/id2413265/>

Framdrift

Forslagstillerplanlegger oversendelse av komplett planforslag Saken må være oversendt kommunen senest 3 uker før møte i planutvalget/utvalg for miljø og forvaltning. Det er en fordel å holde dialog med saksbehandler i forkant av oversendelsen for kvalitetssikring av planforslaget.

Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Beregning av gebyr gjøres etter kommunens gebyrregulativ: <https://www.lenvik.kommune.no/politikk-og-samfunn/gebyrer-og-avgifter/>

Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Inger Andreassen
Marin arealplanlegger

Vedlegg:

- Adresseliste berørte eiendommer (sendes over når vi har mottatt SOSI-fil av planområdet)
- Adresseliste offentlige parter
- Sjekkliste ROS-analyse
- SOSI-fil av plangrunnlag