

## REFERAT OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLANARBEID

Senja kommune, Gnr. 118 Bnr. 3,4, 28, 32 og 33

Plantype: Privat detaljregulering  
Arbeidstittel: Slåttebakken Nordlysobservatorium  
Arkiv sak:  
Kommunal saksbehandler: Ronny Godhei Hansen

---

**Møtedato:** 23.01.2020

**Møtedeltagere:**

Forslagsstiller: Slåttebakken AS  
Plankonsulent: Fjellknatt Arkitektstudio AS v/ Marion Olsen; [marion@fjellknatt.no](mailto:marion@fjellknatt.no)  
Kommunen: Fagansvarlig plan og byggesak Sylvia Friedrich; [Sylvia.friedrich@senja.kommune.no](mailto:Sylvia.friedrich@senja.kommune.no)  
Arealplanlegger Ronny Godhei Hansen; [ronny.godhei.hansen@senja.kommune.no](mailto:ronny.godhei.hansen@senja.kommune.no)  
Andre: ---

---

### 1. Forslagsstillerens planinitiativ.

Nøkkelopplysninger:

- Planinitiativet omhandler et areal på ca. 94 daa totalt hvor det ønskes å legge til rette for utvikling av Slåttebakken gård som turiststed. Forslagsstiller ønsker å videreutvikle sin gård til fritids- og turistformål slik at de får mer rom til utleie og aktiviteter knyttet til gården.
- Gården er i dag allerede delvis bebygd og består av fem bygninger – et fjøs, et hovedhus med tilhørende anneks, samt en enebolig og et eget bygg ment til overnatting for gårdens gjester. Disse bygningene danner til sammen et tun.
- Den største aktiviteten er rettet mot nordlys, men det vil også bli lagt til rette for organiserte, guidede turer både til fjells og til havs. Slåttebakken AS opplever derfor mye press på de få utleierommene de har til rådighet på vinterstid. Samtidig oppleves det at det er plass og kapasitet til å ekspandere.
- Det er redegjort for relevante tema som kulturminneregistrering og landbruk. Forholdet til konfliktområdet knyttet til reindrift er også redegjort for. Det er i forhold til dette konkludert med, fra plankonsulents side, at det ikke er nødvendig med KU av planen.
- Slåttebakken AS informerer i oppstartsmøtet om at de stenger anlegget for turisme 10. april, og har pause når nordlyssesongen er over.

Bakgrunn for prosjektet:

- (Framgår av planinitiativ).
- Forslagsstiller forteller om hva som er hensikt og mål med videreutviklingen av Slåttebakken gård:
  - Majoriteten av de besøkende (nesten utelukkende) er internasjonale, og det er et ønske om at disse skal få oppleve den norske naturen på nært hold. Her ble det også reflektert rundt at om driften og omfanget blir for kommersiell (en utvikling som ikke er ønsket), vil stedet miste sin særegenhet og ikke lenger være unikt.
  - Slåttebakken gård skal være et sted for folk i alle aldre, liten som stor. Det skal være gode aktivitetstilbud samtidig som det skal være rom for å finne roen fra en stressende hverdag.

Planstatus:

- Kommuneplanens arealdel (Lenvik); LNF område.

Arealformål:

- (Framgår av planinitiativ).
- Forslagsstiller ønsker at området i kommunens arealdel omreguleres fra LNF-formål til fritids- og turistformål.

Byggehøyder / bebyggelsesstruktur/grad av utnytting:

- Forslagsstiller ønsker ikke en byggehøyde høyere enn to etasjer, og utnyttelsen av planområdet settes til maks 20 boenheter i hele området.
  - Garasjer og andre oppbevaringsbygg kan også inngå i disse 20 enhetene, og Sylvia Friedrich orienterer om at det i planen må defineres hva slags type bygg det er snakk om.

Grønnstruktur og landskap:

- (Framgår av planinitiativ).
- Forslagsstiller understreker at natur, terreng og vegetasjon skal være med på å bestemme bygningenes plassering, form og estetikk. Tiltak vil altså ikke forringe de lokale kvalitetene mtp. landskap og omgivelser.

Uteoppholdsarealer:

- (Framgår av planinitiativ).
- Det skal opparbeides gode utearealer, og det nevnes i møtet at foreldre ikke skal måtte behøve å «holde barna sine i bånd». Det skal legges til rette for gode og trygge uterom i planområdet, og barn og unge skal kunne aktiviseres på en trygg måte.

Samferdsel herunder adkomst fra offentlig vei og parkering:

- Planen skal inneholde adkomstløsning fra offentlig vei.
- Illustrasjonsplanen skal vise intern tilrettelegging for parkering, renovasjonsadkomst, varelevering, m.m.
- Det drøftes også alternativer til andre adkomster til planområdet.
- Forslagsstiller opplyser om at det er god plass til parkering og varelevering.

Barn og unge:

- (Framgår av planinitiativ).
- Slåttebakken gård skal være en fin og ikke minst trygg plass for barn og unge å oppholde seg. Aktivitetstilbudet skal inkludere både voksne og barn. Se også pkt. «Uteoppholdsarealer».

Kulturminner, kulturmiljøer og landskap:

- (Framgår av planinitiativ).
- Kulturmyndighetene er en av de myndighetene som vil få tilsendt oppstartvarsel. Planinitiativ redegjør for, og forslagsstiller påpeker, at det tidligere er gjort befaring i området uten funn av betydning.

Risiko og sårbarhet:

- Krav til ROS- analyse som vedlegg til planbeskrivelse.
- Akseptkriteriene må for øvrige være i tråd med TEK 17 / TEK som gjelder til en enhver tid.

Nærmiljø:

- (Framgår av planinitiativ).

Helse:

- Planforslaget skal redegjøre for universell utforming og tilgjengelighet.
- Kravene som følger av TEK 17 / TEK som gjelder til en enhver tid.
- Aktivitet og friluft gir som kjent helsegevinst.

Vann og avløp, overvannshåndtering:

- Området er ikke tilknyttet offentlig VA-anlegg, og kommunen har pdd. ingen langsiktige planer om å legge til rette for offentlig VA i området.
- Det må utarbeides forslag til VA-rammeplan før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

Renovasjon:

- Framtidsrettete renovasjonsløsninger anbefales. Forslag bør utarbeides i samarbeid med Senja avfall.
- Foreslått plassering skal vises på illustrasjonsplan som del av planbeskrivelsen.
- Forslagsstiller informerer også om at de allerede er i besittelse av én container fra Senja avfall.

Utredninger:

- Partene er enige om at nye momenter kan fremkomme under planutarbeidelsen og medføre behov for ytterligere utredninger.
- I skrivende stund foreligger ingen særskilt utredningsbehov.
- Influensområdets berøring av flyttlei diskuteres, og det er enighet mellom forslagsstiller, plankonsulent og kommune at en uttalelse fra reindriftsmyndighetene v/Fylkesmannen i Troms og Finnmark er nødvendig før videre fremdrift.

Klima / miljø:

- (Framgår av planinitiativ).
- Det påpekes at dette skal være et bærekraftig anlegg på flere plan (materialbruk, renseanlegg m.m.).

Konsekvensutredning:

- Kommunen har vurdert planinitiativ er opp mot Forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-845) kapittel 2, §§ 6, 8 og 10. Med hjemmel i forskrift om konsekvensutredning § 8 bokstav a og § 10 bokstav d, fastslår planutvalget at planarbeidet kan utløse krav om konsekvensutredning.
- § 10 d): større omdisponeringer av områder avsatt til LNFR formål samt reindrift.
- Forslagsstilleren kan varsle planoppstart når det er gjennomført et administrativt oppstartsmøte og forhold knyttet til eventuelt krav om KU er avklart med berørt regional myndighet.
- Videre prosess: Ronny Godhei Hansen skal (så fort som mulig etter møtet) kontakte reindriftsmyndighetene v/Fylkesmannen i Troms og Finnmark vedrørende flyttlei som ligger innenfor planens influensområde. Dette vil gi klarhet i om det blir nødvendig med en KU av planen. Planinitiativet og andre aktuelle vedlegg sendes via e-post sammen med en kort beskrivelse av vesentlige opplysninger om både planen og planprosessen så langt.

Reguleringsbestemmelser:

Rekkefølgekrav:

- Opparbeidelse / oppgradering av samferdselsanlegg fra offentlig vei før ny bebyggelse kan tas i bruk.
- VAO-anlegg.
- Det skal redegjøres for evt. særskilte behov knyttet til brannvann / brannforebygging.

Utbyggingsavtaler:

- Relevant / ikke relevant / må vurderes på et senere tidspunkt..

Relevante privatrettslige forhold / tinglyste rettigheter:

- Forslagsstiller / grunneier har tinglyst rett på utvidet adkomst over eiendom, dette bør kunne vises til skriftlig.

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

- Lov om reindrift (reindriftsloven) § 22 om flyttleier. (LOV-2007-06-15-40).
- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven) § 4-1 om planprogram for reguleringsplaner med vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og § 4-2 om planbeskrivelse og konsekvensutredning. (LOV-2008-06-27-71).
- Regional næringsplan for Midt-Troms (2018-2022).
- Kommuneplanens samfunnsdel, Senja kommune 2020-2032.

### 3. Kart og planavgrensning.

- Våre reguleringsplaner er tilgjengelig under: [www.senja.kommune.no/](http://www.senja.kommune.no/)
- Planavgrensning er vist i planinitiativ og UMF vedtok:

«... Aktuell tilrettelegging på gnr. 118 bnr. 3, m.fl. er betinget av at det utarbeides en detaljreguleringsplan for det aktuelle området samt veiløsning fra kommunal hovedvei inn til omsøkte område før søknad om tillatelse etter pbl. kan behandles ...»

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

- Det vises til regjeringens veiledere og informasjon under: <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/pblveiledere/id2009055/>
- Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med kart- og planforskriften.
- Planforslag skal illustreres som del av beskrivelsen.

### 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. Medvirkning.

- Plan og utvikling ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Utover kontakt per tlf. og e-post, anbefales min. to arbeidsmøter.
- Forslagsstilleren / plankonsulenten skal legge til rette for aktiv medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vurderes løpende.
- All medvirkning skal skriftlig dokumenteres.
- Behov for presentasjon i regionalt planforum?
  - Plankonsulent mener planen har såpass få berørte parter at det ikke foreligger noen grunn til presentasjon i regionalt planforum/informasjonsmøte, og kommunen sier seg enig i dette.

### 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 sektormyndigheter og forslagsstillerens / plankonsulentens hjemmeside:

- Planinitiativ.
- Referat fra oppstartsmøtet.
- Ved politisk avklaring; planutvalgets saksredegjørelse og saksprotokoll.
- Kommunens begrunnelse dersom kommunen mener det er krav om KU og forslagsstilleren er uenig (ikke relevant i denne saken).

Adresseliste grunneiere, regionale og kommunale sektor- og fagmyndigheter:

- Fås hos saksbehandler.

Digitalt basiskart (SOSI):

- Fås hos saksbehandler / teknisk konsulent.

## 8. 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 dialogmøter mellom partene:
- Hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet:
- Tett dialog og løpende avklaringer.

Det er informert om saksgang etter plan- og bygningsloven.

Forslagsstillerens planlagt dato for varslings:

Forslagsstillerens planlagte dato for oversendelsen av komplett planforslag til kommunen:

## 9. 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».

Faktura for gebyr sendes til:

**Navn/kontaktperson:** Slåttebakken AS ved Magnus Hanssen

**Adresse:** Slåttebakken gård, 9303 Silsand

**Organisasjonsnummer:** 997 145 887

**e-post:** [magnus@auroraborealisobservatory.com](mailto:magnus@auroraborealisobservatory.com)

**Tel. / mobil:** 473 68 997

## 10. 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.

## 11. Vedlegg til referat.

- Planinitiativ, dat. 23.10.2019
- Lenvik UMF som planutvalg, møte den 19.12.19: sak 128/19
- Adresseliste til grunneiere/rettighetshavere + regionale og kommunale sektor- og fagmyndigheter.

## 12. Tillegg.

- I etterkant av møtet ble det tatt opp mulighetene for en utvidelse av plangrensen mellom forslagsstiller Slåttebakken AS v/Anders Hanssen og fagansvarlig Sylvia Friedrich. Her kommer det frem at forslagsstiller ønsker to boliger som Anders og Magnus selv kan bruke utenfor først foreslåtte planområde. Dette for å få noe avstand til selve turiststedet. Det er også ønsket en forlengelse av eksisterende vei til dette området. Disse boligene vil være plassert rett på utsiden av det aktuelle flyttleiområdet, slik at boligplangrensen blir liggende på lik linje med sørlig del av fritids- og turistplangrensen. De andre aktuelle behandlingssparter (plankonsulent (Marion) og saksbehandler (Ronny) orienteres så om dette).

Fagansvarlig og saksbehandler har i dette tilfellet gått god for den overnevnte utvidelsen, og gir beskjed til plankonsulent om at det opprinnelige planinitiativet må revideres. Det nye planinitiativet må vise til nye kart og beskrivelser som inkluderer nytt område. Når plankonsulent har gjort dette, sendes dette til saksbehandler før det sendes til reindriftsmyndighetene v/Fylkesmannen i Troms og Finnmark for uttalelse.

Kommunen mottok revidert planinitiativ med ønskede endringer 11.02.2020.