

REFERAT OPPSTARTSMØTE; jfr. pbl § 12-8

PID, plannavn / arbeidstitel	
Plantype	Privat detaljregulering
Forslagsstiller	Norfish AS v/?
Plankonsulent	Fjellknatt Arkitektstudio AS v/ Marion Olsen
Kommunen / saksbehandler	Senja kommune v/ arealplanlegger Marius Janvin
Andre møtedeltagere	Arealplanlegger Ronny Godhei Hansen
Sak / arkiv	
Møtedato	09.03.2020
Sist rev.	

1. Forslagsstillerens planinitiativNøkkelopplysninger:

- Planinitiativet omhandler et areal på ca. 50 daa totalt hvor det ønskes å legge til rette for utvikling av Leirkjosen som turiststed. Forslagsstiller ønsker å utvikle området slik at gården kan tilbys flere overnattingsmuligheter (maks 13 nye), småbåthavn (plass til ca. 10 småbåter) med tilhørende 1-2 naust. Det ønskes også et bygg til bevertning/spisestue og en garasje.
- Gården er i dag delvis bebygd og består av fem bygninger i tillegg til en kai.
- Området er i kommunens arealdel regulert til LNFR-område, noe forslagsstiller ønsker regulert til fritids- og turistformål, småbåtanlegg og friluftsmål.
- I planinitiativet er det redegjort for relevante tema som kulturminneregistrering, og landbruk til en viss grad. Kommunen påpeker at det i tillegg til landbruksarealet sør for eksisterende våningshus som er omtalt i planinitiativet (registrert som innmarksbeite), ligger et større område bestående av fulldyrket jord nord for våningshuset med grense til kirkegård.

Under møtet kommer kommunen med flere ønskede endringer til planinitiativet, noe forslagsstiller var svært åpen for. Forslagsstiller ønsker i utgangspunktet utleiehytter på nordsiden av eksisterende brygge (øst-siden av planområde), langs berget. I nåværende planinitiativ fremkommer det 9 slike utleiehytter stående på påler, noe kommunen mener er forringende ift. landskaps- og terrengbilde og strandsonen, i tillegg til at dette vil føre til en sterk privatisering av tilgjengelighet til strandsonen og dette friluftsområdet. Disse hyttene foreslår kommunen at tas ut av planen, og ønsker at det heller konsentreres rundt området hvor de fire hyttene som er plassert lenger inn er foreslått (se opprinnelig planinitiativ). Det er også anbefalt en maks byggehøyde på to etasjer. To etasjer gjør at man kan ha to utleieleiligheter i hver hytte, og i så måte doble kapasiteten til hyttene i dette området.

Forslagsstiller kommer under møtet med en nøkkelopplysning som omhandler ønsket om å bygge et småbåtanlegg sør i planområdet. Her er det eksisterende forhold som gjør at det er nødvendig med mudring, men ikke nødvendigvis av forslagsstiller selv. Troms Kraft har et prosjekt gående med sjøkabel i området, og denne tenkes lagt inn i aktuelt område hvor forslagsstiller ønsker planer. Forslagsstiller kan fortelle om god dialog med Troms Kraft da begge parter har like interesser rundt denne delen av planområdet. Det opplyses om tre kabler med en klaring fra vannoverflaten på to meter, og Troms Kraft har informert om at det i den tiltenkte småbåthavna fra forslagsstiller ikke kan ankres, annet enn dette har de ikke noen innsigelser. Den nevnte mudringen og tilretteleggingen av havna er en millionjobb, og forslagsstiller påpeker at det kreves et samarbeid med Troms Kraft for å kunne realisere egne planer. For å realisere planene om småbåthavnen/bryggen sier kommunen at det vil være avgjørende at TKN legger kraftledningen gjennom området.

Forslagsstiller nevner også at bygget som er registrert som sjøbu/naust og ligger nærmest ønsket småbåthavn er gammelt, og vil se på muligheten for å rive hele bygningen for å sette opp et mer moderne bygg. Området overfor denne sjøbua er registrert som innmarksbeite. Forslagsstiller informerer om at dette området blir ganske bløtt på sommerstid, og ønsker dermed å søke om å få

fastsette dette jordsmonnet. Det foreligger også en fare for at dette bygget blir påvirket av det aktuelle jordsmonnet og kan begynne å skli.

Forslagsstiller ønsker også sette opp en garasje. Det nevnes muligheten for å plassere denne på andre siden av vei hvor den vil passe bedre enn den vil gjøre inne i tenkt planområde. Her har det vært et masseuttak som ikke vises registrert i kart. Dette kan være en mulig løsning, men kommunen kan ikke på stående fot klargjøre om dette lar seg gjøre.

Som planinitiativet også presenterer, er det ønsket lagt til rette for en parkeringsplass på baksiden av eksisterende våningshus, i retning kirkegård. Dette området informerer kommunen om at er registrert som fulldyrket jord. I dette området står det også periodevis flere campingvogner på rekke, noe forslagsstiller forteller at det fra hans side ikke foreligger noen kjennskap til bakgrunnen for denne aktiviteten. Når det gjelder parkeringsplassen luffer forslagsstiller også muligheten for å installere ladestasjon for el-biler. Dette er noe det i utgangspunktet ikke skal fokuseres mest på i første runde.

Under møtet diskuterte forslagsstiller, kommune og plankonsulent alternativ plassering av småbåthavn, men kom frem til at den vil egne seg best der den er foreslått i planinitiativ pga. åpenheten ut mot sundet og hjelpen forslagsstiller kan få fra Troms kraft mtp. mudring for tilrettelegging av sjøkabel. Forslagsstiller luffer også muligheten for å på sikt kunne legge til rette for aktiviteter rundt dette området i form av eksempelvis badstue og/eller grillhytte.

Kommunen påpeker, og plankonsulent er klar over dette, at det kreves søking om ny avkjørsel inn til planområdet ved våningshus ved en kapasitetsøkning som den som er ønsket. Det bes også om en tydeliggjøring av stien som gir tilgang til friluftsområdet.

I fremtiden ønsker også forslagsstiller et blick på området i vest mellom tiltenkte småbåthavn og vei, det er i dette området Troms Kraft skal legge sjøkabel. Det opplyses om at Troms Kraft kan spare rundt 90 millioner kroner på å legge kablen til nettopp dette området, og at det i så måte er i begge parters interesse om godt samarbeid.

Med den gode drøftingen i oppstartsmøtet, og endringene som ble foreslått, blir det klart at plankonsulenten sender revidert planinitiativ til kommunen.

Bakgrunn for prosjektet:

- Fremgår av planinitiativ:
 - Målgruppen er turister som vil komme til Norge for å oppleve den norske naturen, og nærhet til Botnhamn hvor det går ferge til og fra Brensholmen på Kvaløya gjør dette området lett tilgjengelig for turister som ønsker å oppleve Senja. Kaia på Brensholmen ligger ca. 1 time unna Tromsø som har mange potensielle turister som kanskje også ønsker å oppleve Senja.
 - I dag driftes dette anlegget alene av forslagsstiller, og om det blir et økende trykk med turister krever det også større kapasitet enn dagens situasjon. Bli det tilrettelagt for større kapasitet kan det også føre til arbeidsplasser for å behandle trykket. Det er ønsket å legge til rette for et anlegg som skaper ro og avslapning, i tillegg til at nærheten til enestående natur gjør det enkelt for naturnære aktiviteter.

Gjeldende planstatus:

- Kommuneplanens arealdel som LNF(R)- område.

Link til kommunekart:

<https://kommunekart.com/?urlid=f9eeaa8001b74b13bab04221cbc45b4e>

Arealformål (hovedformål i planinitiativ):

- Fremgår av planinitiativ:
 - Forslagsstiller ønsker at området i kommunens arealdel omreguleres fra LNF(R)-formål til fritids- og turistformål, samt småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Planlagt byggehøyder / bebyggelsesstruktur/grad av utnyttning:

- Fremgår av planinitiativ:
 - Forslagsstiller ønsker en bebyggelse på 1,5-2 etasjer.
 - Det foreslås maks 20 bygg innenfor planområdet.
 - Som et resultat av oppstartsmøte, vil antallet tillatte bygg reduseres.

Grønnstruktur og landskap:

- Fremgår 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.
 - Tiltaket slik rådmannen ser det i opprinnelig planinitiativ vil forringe lokale kvaliteter i stor grad og føre til inngrep i strandsonen.

Uteoppholdsarealer / møteplasser / nærmiljø:

- Det legges til rette for et åpent uterom mellom småbåthavn og fritidsbebyggelsen.

Samferdsel herunder adkomst fra offentlig vei og parkering:

- Som nevnt tidligere er har kommunen informert om at det kreves søking om ny/forbedret avkjørsel inn til planområdet ved eksisterende våningshus. Ønsket parkeringsplass er i planinitiativet plassert bak våningshuset i retning kirkegården, på et område som i dag er registrert som fulldyrket jord.

Barn og unge:

- Fremgår av planinitiativ:
 - Ved anlegget legges det direkte til rette for aktivitetsfremmede omgivelser i forbindelse med nærliggende friluftsområder og sjørelaterte aktiviteter. Det menes i planinitiativet at initiativet på sett og vis bidrar til å videreføre viktig kulturarv til kommende generasjoner.
 - Det er viktig at anlegget også tilrettelegges for barn i form av trygge fasiliteter.

Kulturminner, kulturmiljøer og landskap:

- Det er tre SEFRAK-registrerte bygninger innenfor planområdet. Nærmere undersøkelser i kart viser at disse ikke omfattes av kulturminneloven, men kulturmyndighetene må uttale seg og se om det er nødvendig med befarig av området.

Risiko og sårbarhet:

- Krav til ROS analyse som vedlegg til planbeskrivelse.

Folkehelse:

- Uteaktivitet og friluft fremmer folkehelse.

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

- Krav til VAO-plan.
- Behovet for VA og kraft må synliggjøres i plan.
- Dersom TKN legger kraftledningen i tilknytning til området vil det være mulig å sette opp en trafostasjon i nærheten av planområdet.

Renovasjon, bredbånd, kraftforsyning, m.fl.:

- Ved økt kapasitet og flere folk ved anlegget, øker også behovet for gode løsninger knyttet til avfallshåndtering.

Andre nødvendige utredninger, f.eks. støy, geoteknikk/stabilitet, miljø, m.fl.:

- Partene er enige om at nye momenter kan fremkomme under planutarbeidelsen og medføre behov for ytterligere utredninger.
- Forslagstiller informerer om at tidligere eier har flyttet sand fra strandsonen. Som en konsekvens av dette begynte masser å skli ut og naustbygningen flyttet på seg.
- Det vil være behov for geotekniske utredninger (grunnforhold mtp. kvikkleire).
- Radonnivået som er kartlagt er høyt og det må gjøres målinger i området før tiltak som bygging/ rivning/ graving kan finne sted.

Klima / miljø:

- Fremgår av planinitiativ:
 - Bebyggelse må plasseres og utformes med tanke på energitilpasning og stedlige forhold.
 - Det skal tilrettelegges for gode utearealer og vindusåpninger mot sjøen.
 - Materialbruk skal være gjennomtenkt, også i forhold til miljø.
 - Utbygging må ivareta krav til alle utslipp. Gode støyforhold er også en viktig faktor for å få et attraktivt fritidsmiljø.

Konsekvensutredning:

- Plankonsulentens vurdering er at det ikke er behov for full konsekvensutredning.

Adm. konklusjon vedr. KU-krav:

- 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 rådmannen at planarbeidet kan utløse krav om konsekvensutredning.
§ 10 d): større omdisponeringer av områder avsatt til LNFR formål samt reindrift.
- Endelig beslutning om KU-kravet fastsettes ved pol. behandling av planinitiativet i Utvalg for samfunnsutvikling som planutvalg i Senja kommune.

Reguleringsbestemmelser:

Foreløpig vurdering vedr. behov for rekkefølgebestemmelser:

- Godkjent endring av bruk av avkjørsel må foreligge før tiltak innenfor planområdet kan gjøres.

Utbyggingsavtaler:

- ...

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

- Samarbeidet mellom forslagsstiller og Troms Kraft er av stor betydning, og det er en forutsetning at dette fungerer for å få gjennomført store deler av ønsket plan.

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

-

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:

- Næringsplanen for Midt-Troms fremmer bl.a. et ønske om flere overnattingsmuligheter.

Andre relevante kommunale planer og strategier:

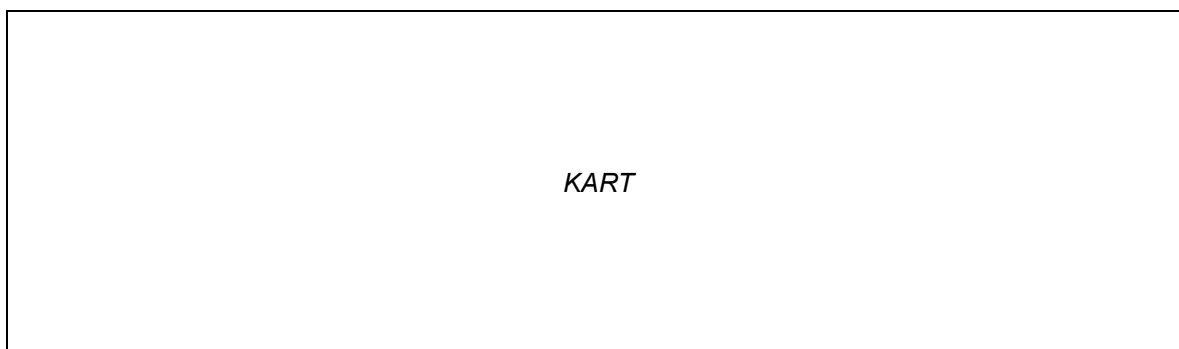
- Kystsoneplanen for Midt-Troms.

Relevante regionale planer og strategier:

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

3. Kart og planavgrensning

Kart foreløpig planavgrensning



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
-

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. Planlagt opplegg for medvirkning

- All medvirkning skal skriftlig dokumenteres.
- Behov for presentasjon i regionalt planforum?

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 myndigheter og forslagsstillerens / plankonsulentens hjemmeside:

- Planinitiativ.
- Referat fra oppstartsmøte.
- Saksprotokoll og saksredegjørelse fra UFS (behandling av planinitiativ)
- Kommunens begrunnelse dersom kommunen mener det er krav om KU og forslagsstilleren er uenig

Adresseliste grunneiere og regionale og kommunale sektor- og fagmyndigheter:

- Kommunal saksbehandler sender adresseliste grunneiere og fagmyndigheter til forslagsstilleren etter at planinitiativ er behandlet i UFS, og utvalget har fattet positivt vedtak.

Digitalt basiskart (SOSI):

- Kan bestilles via e-torg: <https://senja.e-torg.no/> eller roger.skog@senja.kommune.no

Annet:

- ...

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

- Planinitiativ inkl. referat oppstartsmøte legges fram i UFS møte den ../../..

9. 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:

- Hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet: Veiledning og god og tett dialog med forslagsstiller og plankonsulent er viktig for å skape en felles forståelse.

Det er informert om saksgang etter plan- og bygningsloven.

Forslagsstillerens planlagte dato for varslings: ../../..

Forslagsstillerens planlagte dato for oversendelsen av komplett planforslag til kommunen: ../../..

10. Plangebyr

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

Faktura for gebyr sendes til:

Navn/kontaktperson:

Adresse:

Organisasjonsnummer:

e-post:

Tel. / mobil:

11. 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.

12. Vedlegg til referat

- Planinitiativ, dat. 03.03.2020
-

Senja rådhus, den

Senja kommune

v/

Forslagsstiller / regulant

v/