

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Knut Arne Grosås
Arkivsaksnr.: 17/2597

Arkiv: PID 201609

Plansak - Kommunal detaljregulering Brenneset boligfelt - planID 201609 - offentlig ettersyn

Vedlegg:

- 1) Ortofoto samt plangrenser
- 2) Plankart dat. 13.06.2018
- 3) Planbestemmelser dat. 13.06.2018
- 4) Planbeskrivelse med ROS-analyse og vurdering iht. naturmangfoldloven dat. 13.06.2018

Andre dokumenter (ikke vedlagt):

Saksmappe

Kort sammendrag:

Saken gjelder forslag til detaljregulering for «Brenneset boligfelt», utarbeidet av enhet for plan og tekniske tjenester i Lenvik kommune med bakgrunn i vedtak fattet av Utvalg for miljø og forvaltning(UMF) som planutvalg i sak 113/15 hvor utvalget ga rådmannen fullmakt til å vurdere omregulering av gjeldende reguleringsplan 325 «Turistanlegg Torskeldsbyen» med sikte på utbygging til boligformål.

Rådmannen har foretatt en selvstendig vurdering og utarbeidet nytt planforslag slik det fremgår av Plan- og bygningsloven §12-14: *For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.*

Detaljreguleringsforslaget fremlegges til førstegangsbehandling og vedtak i utvalg for miljø og forvaltning (UMF) som planutvalg med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10 med sikte på utlegging til høring og offentlig ettersyn.

Planen ivaretar vedtak i UMF sak 113/15 og rådmannen innstiller positivt.

Saksopplysninger:

Lokalisering:

Planområdet ligger på «Brenneset» nord for Silsand Nord og omfatter også en småbåthavn som ble bygget med bakgrunn i tidligere planer for området.

Tidligere vedtak og planpremisser:

Utvalg for miljø og forvaltning, som planutvalg vedtok i sak 113/15:

1. Omregulering av plan nr. 325 «Torskeldsbyen» innlemmes som konkret planema /-oppgave i planprogram til kommunedelplan for byområde (KDPB). Reguleringsendringens intensjon er tilrettelegging for kommunal og privat boligbygging i området. Hovedstrukturen i plan nr. 325 ønskes videreført.
2. Planutvalget gir rådmannen fullmakt til å foreta en selvstendig mulighetsvurdering ift. en særskilt/egen detaljreguleringsprosess «Brenneset». Vurderingen skal foretas etter at planprogrammet KDPB er vedtatt og planutarbeidelsen KDPB er påbegynt. Planutvalget skal orienteres om rådmannens vurdering senest juni/juli 2016.
3. Planutvalget anbefaler at det settes i gang et forprosjekt «Kommunalt utbyggingsprosjekt Brenneset» i 2016. I forprosjektet skal det kartlegges mulige rammebetingelser knyttet til organisering/planlegging/utbygging/salg, m.fl. av framtidige kommunale boligtomter.
Planutvalget anbefaler at det avsettes kr. 300.000,- til forprosjekt «Kommunalt utbyggingsprosjekt Brenneset» i budsjettet for 2016.

Pkt. 1 og 2 er vedtatt med hjemmel i pbl §§ 3-1 og 12-3.

Med utgangspunkt i vedtaket er det utarbeidet detaljreguleringsplanforslag som i denne sak fremlegges planutvalget for behandling med sikte på utleggelse til høring og offentlig ettersyn.

Planen ligger innenfor område avsatt til arbeid med kommunedelplan for bynære områder og inngår ikke i kommuneplanens arealdel. Gjeldende rammer for regulering av området er plan «325 Turistanlegg Torskeldsbyen» samt deler av plan 324 «Boligområde Nordlund».

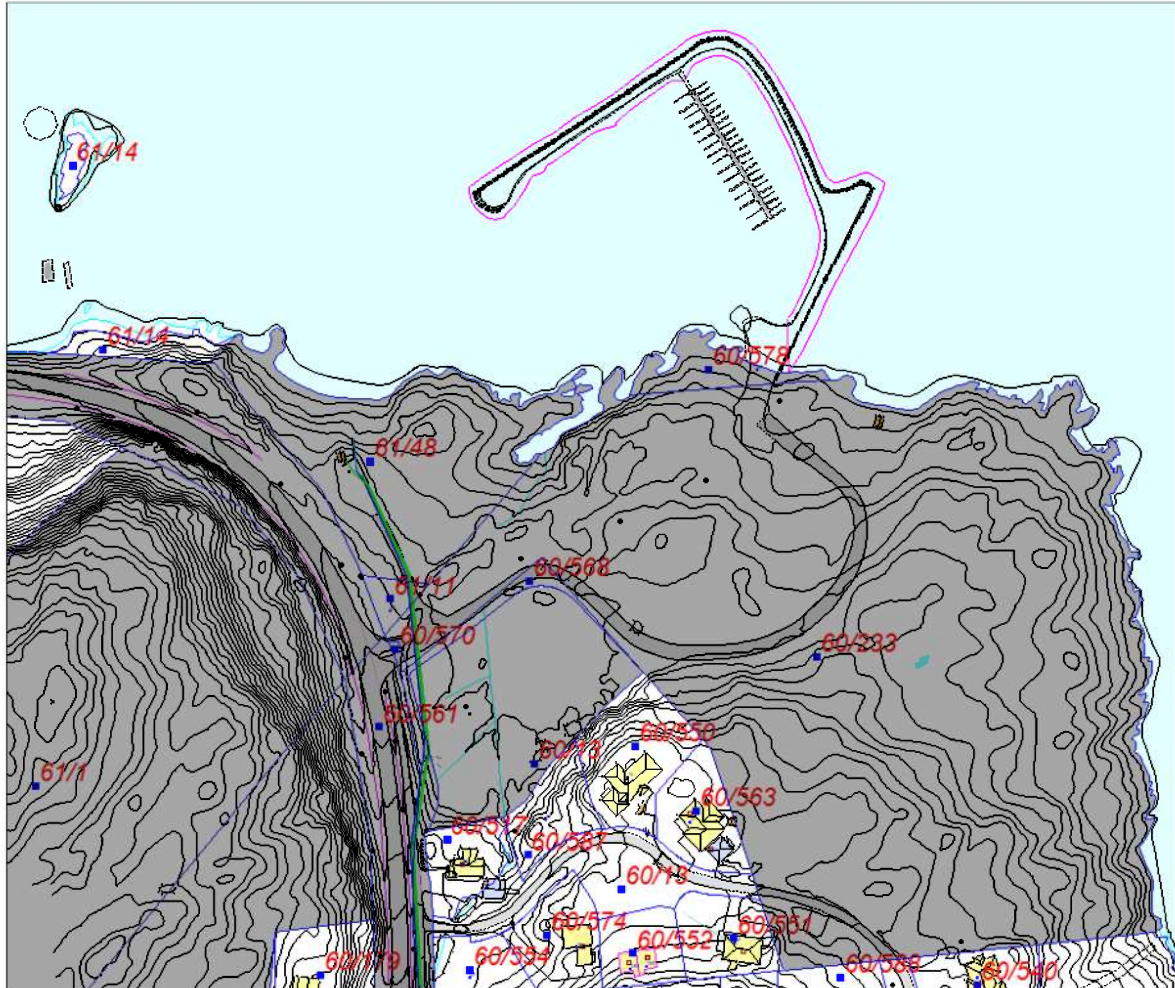
Arealet i plan 325 «Turistanlegg Torskeldsbyen» er hovedsakelig avsatt til fritidsbebyggelse og småbåtanlegg i sjø. Småbåthavn, molo og adkomstvei (ikke ferdig opparbeidet) til småbåthavnen ble etablert i tråd med intensjonen i gjeldende plan. Havnen er pr. dags dato i kommunalt eie og inngår forvaltes av havneforvaltningen. Det er ønskelig å få til en bedre drift av anlegget i samarbeid med nåværende og fremtidige brukere av havna.

Eierforhold:

Lenvik kommune eier planområdets hoveddel gnr/bnr 60/233 og 60/578.

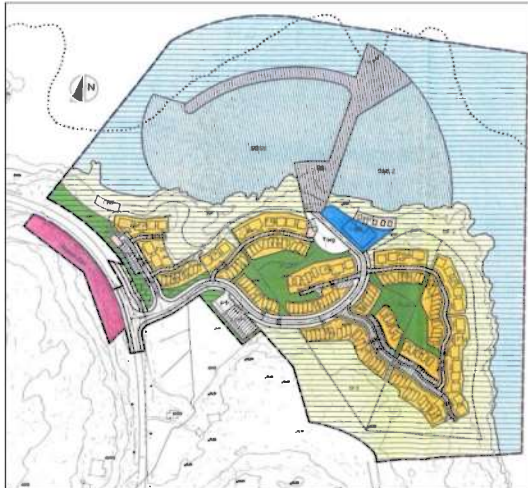
Private grunneieres interesser er søkt ivaretatt.

Plankart og bestemmelser er utformet slik at hele planområdet i sin helhet fremstår som en helhet mht. struktur og utforming.

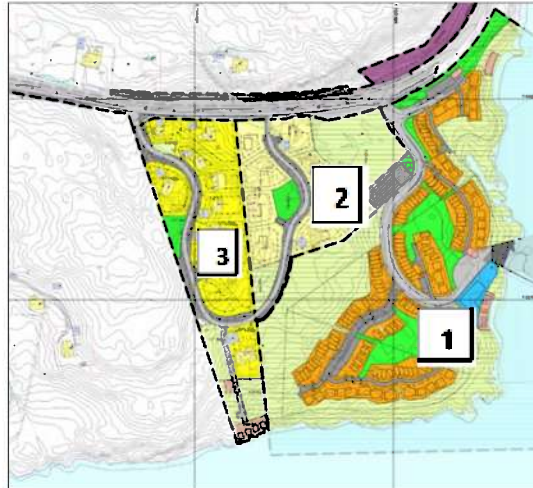


Figur 1: Grunneiendommer tilhørende planområdet

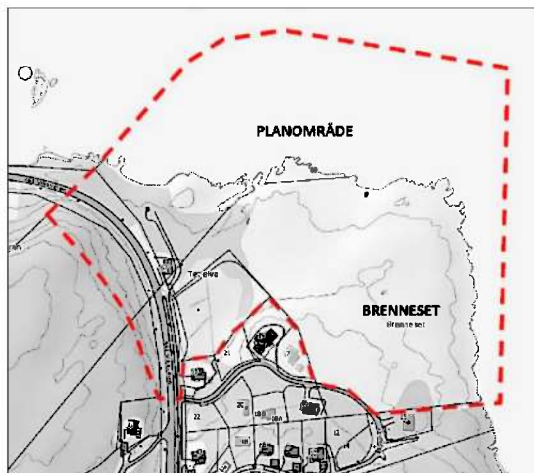
Planutviklingen i området:



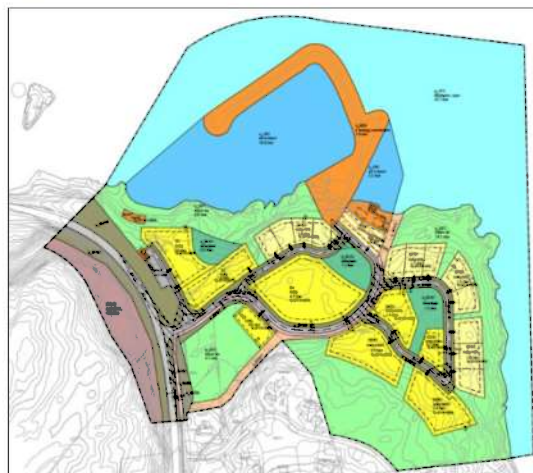
Figur 5: "Turistanlegg Torskkelandsbyen"



Figur 5: Gjeldende planer i området



Figur 5: Avgrensning, ny plan



Figur 5: Plankart "Brenneset boligfelt"

Konsekvensutredning(KU):

Planforslaget ble av kommunen først vurdert til ikke å utløse KU-plikt.

Fylkesmannen i Troms og Troms fylkeskommune innspilte ved melding til planoppstart at planen utløste utredningskrav jf. forskrift om KU.

Fylkesmannen i Troms viste til «Brenneset boligfelt» som et utviklingsprosjekt tilknyttet Silsand med et betydelig antall boenheter og areal på nær 150 daa.

Dermed krav til utredning jf. §3c, vedlegg II, 10b) *Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder* og krav til nærmere vurdering etter vedlegg III bokstav e) *Naturområder som er særlig viktige for utøvelse av friluftsliv.*

Kommunen gjorde ny vurdering og kom også da frem til at planen heller ikke faller inn under forskriftens oppfangskriterier.

På bakgrunn av kommunenes nye vurdering frafalt Fylkesmannen i Troms i brev datert 18.10.2017 og Troms Fylkeskommune i brev 13.09.2017 til side kravet om KU. Planen er dermed ikke utredet iht. forskrift om konsekvensutredninger.

Planens hensikt:

Detaljreguleringsplanens formål er å tilrettelegge for utbygging av et boligområde i kommunal regi og tar utgangspunkt i etablering av forskjellige boligtyper. Intensjonen bak planen er at kommunen skal kunne tilby fleksible forhold til etablering av alternative løsninger i tillegg til tradisjonelle bo- og utbyggingsformer. Samtidig er hensikten at det også legges et grunnlag for utbygging av mindre og dermed også rimeligere boligformer slik at yngre personer og familier i etableringsfasen gis bedre forutsetninger for anskaffelse. Det har vært registrert ønske både fra politisk hold og blant private grunneiere i planområdet at området reguleres til boligformål. Gjeldende plan 325 «Turistanlegg Torskeldlandsbyen» vil bli opphevet gjennom planvedtak «Brenneset boligfelt».

Varsel om oppstart

Oppstart av planarbeid ble varslet 25.10.2016 med frist for innspill 30.11.2016. Merknader og innspill til varsel om oppstart er vedlagt saksfremlegget. Alle merknadene er fulgt opp, kommentert og innlemmet i planbeskrivelsen.

Risiko og sårbarhetsanalyse(ROS):

Med utgangspunkt i Lenvik kommunes sjekklister til ROS-analyse er 12 tema nærmere beskrevet.

	Hendelse/situasjon	Beskrivelse/avbøtende tiltak
16	Havn, kaianlegg	Ferskvannstilsig må ledes utenfor havnebasseng. Det avsettes tilstrekkelig areal til dette i planområdet, og tiltak må så prosjekteres i forbindelse med opparbeidelse av planområdet. VAO-plan er et viktig stikkord i denne sammenheng.
5	Tidevannsflom	Lavest tillatt gulv + 3,5 moh. Unntak for naust må vurderes
7	Vind	Det må tas hensyn til vind ved utforming av bygningsgrupper og bebyggelse
18	Brannberedskap	Sørge for mulig adkomst og vanntilførsel
19	Kraftforsyning	Plassering av transformator i området
23	Område for lek	Ivareta gjeldende plan i hovedtrekk
24	Park	Ivareta gjeldende plan i hovedtrekk
25	Friluftsområde i sjø	Ivareta gjeldende plan i hovedtrekk
29	Støv og støy fra trafikk	Byggegrenser mot fylkesvei for å redusere støybelastning på boligene
36	Oljekatastrofe	Her er «uhell» mer betegnende. Både i havn og fra skipstrafikk gjennom Gisundet.
45	Ulykke gående/syklende	Generell risiko som må ivaretas gjennom g/s vei, fortau, utformingskrav og ivaretagelse siktlinjer
46	Ulykke anleggsarbeid	Generell risiko. Stille krav om riggplan, skiltplan, HMS-plan

For detaljert ROS-analyse henvises det til planbeskrivelse.

Vurdering iht. Naturmangfoldsloven(NML)

Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter eller verdifulle arter i selve planområdet, ei heller sårbare eller viktige arter, biotoper eller verneområder i planområdet eller nærområdet til planen.

Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper, truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper eller verdifulle naturtyper i området. Det er ikke framkommet andre opplysninger i saken som tyder på at det er slike arter eller naturtyper i planområdet. Tromsøpalme, én svartlistet art som ansees uønsket i Norge er utbredt i «Vika» omlag 40 meter fra grenselinje til plan. Det er etter Rådmannens oppfatning derfor ikke grunn til å tro at tiltaket vil påvirke truet, nær truet eller verdifullt naturmangfold. Kravet i naturmangfoldloven § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av tiltaket og det dermed ikke kan påvises nevneverdige effekter på truet eller verdifull natur, legger administrasjonen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Ny detaljreguleringsplan:

Realiseringsgrunnlag:

Gjeldende plan 325 «Turistanlegg Torskeldsbyen» ble ikke realisert iht. intensjonen og bygging av fritids-boenheter har uteblitt. Utgangspunktet for tilretteleggelse av området for boligformål er derfor svært gunstig. Planområdets totale areal er på 146,9 daa, derav er 86,2 daa fastlandsareal inklusive molo og strandsone. Resterende areal er formålsområder i vann/hav.

Bebyggelsesareal:

Planforslaget hjemler til følgende forutsetninger for bebyggelse.

Formål	Antall	BYA	Areal (daa)
Boligbebyggelse	4	60%	9,4
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (inntil 3 etasjer)	2	60%	4,8
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	4	40%	6,9
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	2	60%	2,1
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1	75%	0,9
Lekeplass	3	-	3,4
Uthus/naust/badehus	2	25%	0,9

Infrastruktur i havn

Planen sikrer og ivaretar Silsand Nord småbåthavn slik at anlegget kan utvikles videre på en slik måte at det både er et aktivum for boområdet og også en del av dette.

Grønnstruktur:

Planforslaget legger opp til en rikelig grønnstruktur slik at utbyggingsområdene kan utnyttes optimalt og konsentrert.

Grøntområdene er tiltenkt bonær lek, rekreasjon i strandsonen og oppfordring til etablering av fritidsrelaterte tiltak i friområdene.

Sosiale faktorer og folkehelse:

Skole og barnehager ligger i gangavstand fra «Brenneset boligfelt» med etablert gang og sykkelvei til skoleområdet. Arealavsettelse til lekeplasser er gjort i den hensikt å skape romslige uformelle møteplasser som kan nyttes også formelt.

Nærlekeklassene i prosjektet kan bli gode møteplasser for beboere i alle aldersgrupper. Rekreasjonsmulighetene omkranser planområdet, og kan gagne folkehelsen.

Vann, avløp og samferdsel:

Av oppbygd infrastruktur er det i tillegg til småbåthavn og molo bygget kjøreveg med grusdekke fra fv. 861, gjennom planområdet og ut til molo og videre gruslagt kjørevei for personbil med snever snumulighet ytterst på moloen. Planområdet er tilknyttet gang og sykkelvei fra sør mot Silsand og har etablert pumpestasjon for avløpstilknytning klar til å betjene nye boenheter med utgangspunkt i fremlagt plan. Det er også fremført vannforsyning til området. Det er ikke utbygd vann og avløpsforsyning inn i området.

Det er ikke regulert inn nye bussholdeplasser, men det er lagt til grunn at eksisterende bussholdeplasser omlag 200 meter sør for Brenneset kan betjene boligområdet. Dette er også et tema som oppfordres drøftet i høringsrunden med Statens vegvesen og Troms fylkeskommune.

Eksisterende veikryss tilknyttet fv. 861 og adkomstvei med gjennomkjøring til molo er etablert iht. gjeldende plan og videreføres som 5,0 meter bred hovedåre gjennom planområdet med sideliggende fortau adskilt med kantstein. Tilknyttede adkomstveier til planområdets boområder er tenkt utformet i 4,0 meters bredde, enveiskjørte gjennomkjøringsveier uten fortau for å sikre god adkomst også for tyngre kjøretøy mht. brann og renovasjon.

Barn og unge:

Det er i planen avsatt flere arealer til lek og fritidsformål i umiddelbar nærhet til boligområdene.

Utnyttelse av strandsonen og romslige lekearealer som er søkt skjermet for trafikkexponering har vært essensielle faktorer i planarbeidet for å gjøre området barnevennlig og samtidig ivareta føringer i kommuneplanens samfunnsdel.

Universell utforming:

Planforslaget stiller krav til at det for fremtidig arealbruk og bebyggelse stilles forutsetninger om tilgjengelighet for alle. Kravene til universell utforming fastsatt i lov og teknisk forskrift som gjelder til en enhver tid skal følges.

Forutsetninger for gjennomføring:

Planen legger til grunn at kommunen utarbeider en prosjekthåndbok som nærmere vil definere rammene for det kommunale utviklingsprosjektet inklusive rekkefølge og finansiering av VVA utbygging og eiendomsstrategi mtp. salg.

Økonomiske konsekvenser for kommunen:

Planen innebærer for kommunen å bekoste etablering og videreføring av infrastruktur som vei, vann og avløp og overvannsnett før boligene etableres iht. plan. Disse utgiftene søkes inndeckt gjennom salg av eiendom.

Vurdering:

Med utgangspunkt i detaljreguleringsplan «Brenneset boligfelt» ønsker Lenvik kommune å fastsette plangrunnlaget for utviklingsprosjektet iht. beskrevet intensjon fattet i UMF-vedtak sak 113/15 pkt.3.

Rådmannen legger vekt på at planen bidrar til å styrke lokalsenterutviklingen på Silsand og at dette gir mulighet for fremtidige nye innbyggere i området. Fortetting langs eksisterende infrastruktur med nærhet til lokalsenter og marka er positivt. På den negative siden vil gjennomføring av planen sannsynligvis medføre noe økt bilkjøring. Planforslaget har høy utnyttelse, en god utforming med inndeling i mindre nabolag med tilhørende uteoppholdsareal/lekeareal.

Det legges opp til stor variasjonen i boligtyper og bygningsvolum, og uterommet har gode solforhold. De høyeste byggene underordner seg åsen bakom. Fordi området ligger på Silsands ytre grense for tettstedsutvikling har forholdet mellom utnyttelse og tilgjengelighet med sikte på utvikling av det bærekraftige transporttilbudet vært et spørsmål. Rådmannen har valgt å legge vekt på at planen bidrar til å styrke lokalsenterutviklingen på Silsand.

Innstilling:

Utvalg for miljø og forvaltning som planutvalg vedtar at forslag til detaljregulering «Brenneset boligfelt» med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse, datert 13.06.2018 legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-14.

Lenvik rådhus, Finnsnes 13.06.2018

Bjørn Fredriksen
rådmann

Geir J. Fredriksen
teknisk sjef