

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Monica Schultz
Arkivsaksnr.: 17/1703

Arkiv: PID 201603

Privat detaljregulering "Amfi Finnsnes 2" planID 1931201603 Merknads- og sluttbehandling/egengodkjenning

Vedlegg:

1. Plankart 1, sist revidert 14.06.2017
2. Plankart 2, sist revidert 12.06.2017
3. Planbestemmelser, sist revidert 14.06.2017
4. Illustrasjonsplan 1. etasje datert 12.06.2017
5. Illustrasjonsplan 3. etasje datert 12.06.2017
6. Planbeskrivelse, sist revidert 14.06.2017
7. Notat støyvurdering, sist revidert 02.06.2017
8. Oversikt over merknader og innsigelser
9. Kopi av alle innkomne merknader ved høring av planforslag
10. Kopi av innsigelser og tilhørende korrespondanse

Andre dokumenter (ikke vedlagt):

- Arkivmappe 15/2594, 16/499 og 17/1703
- Dokumenter i forbindelse med tidligere politiske behandlinger

Kort sammendrag:

- Utvalg for miljø og forvaltning (UMF) anbefalte i sak 175/15 at det startes prosess med detaljregulering uten krav om konsekvensutredning.
- 17.11.2016 - UMF vedtok i sak 122/16 å legge ut privat forslag til detaljregulering for Amfi Finnsnes 2 til høring.
- Planforslaget er en videreføring av reguleringsplankrav i Sentrumsplan Finnsnes, og er utarbeidet i tett dialog med planavdelingen i Lenvik kommune. Det har også vært ført dialog med grupperingen for naboprojektet «Byparken» med fokus på løsning for gatetun.
- Formålet med reguleringsplanen er å fastsette rammer for utbygging innenfor planområdet.
- Ved høringsfristens utløp 11.01.2017 var det kommet 7 innspill
- Fylkesmannen i Troms hadde 2 innsigelser til planforslaget. Disse er søkt løst gjennom komplettering av dokumentasjon og revidering av plankart og bestemmelser.
- Lenvik kommune sender en 3. anmodning om trekking av innsigelse samtidig med utarbeidelse av dette saksfremlegg, med frist for tilbakemelding før politisk behandling.
- Det innstilles overfor kommunestyret på at reguleringsplanen sist revidert 14.06.2017 egengodkjennes.

Saksopplysninger:

Nøkkelopplysninger

Privat reguleringsplanforslag for felt A9 og GV9 i sentrumsplan Finnsnes.

Plan ID 1931201603

Plan navn Amfi Finnsnes 2

Forslagsstiller Amfi Bygg Finnsnes AS. Kontaktperson Geir Garte

Fagkyndig AMB arkitekter AS. Kontaktperson Michael Bowe

Planområdets størrelse er 10 990 m².

Følgende eiendommer inngår helt eller delvis i planen:

1. 44/73 - eier Amfi Bygg Finnsnes AS
2. 44/94, 44/221,44/328, 44/329 - eier Meieriet AS
3. 44/1057 – eier Lenvik kommune
4. 44/6 – eier Bernhard Lund Eiendom AS
5. 44/972 – eier Troms fylkeskommune, kontaktinstans Statens vegvesen region nord

Hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å fastsette rammer for utbygging innenfor planområdet. Sentrumsplan Finnsnes gjelder pr d.d., og stiller krav om utarbeidelse av detaljregulering for arealet, som er avsatt til sentrumsformål.

Innhold

Plankartet er utarbeidet i henhold til kart- og planforskriften, i 3 vertikalplan;

1) under grunnen, 2) på grunnen og 3) over grunnen. Formål i de ulike plan er:

1. Kombinert bebyggelse/ anlegg med annet hovedformål. Her tenkes arealet blant annet benyttet til parkeringskjeller.
2. Kombinert bebyggelse/ anlegg med annet hovedformål. Arealet på 6424 m² benyttes til parkeringsplass, kjøpesenter, forretning, tjenesteyting m.v. Kjørevei (offentlig); Ringveien og Meierigata i samsvar med sentrumsplanen. Fortau (offentlig) i samsvar med sentrumsplanen. Gatetun (offentlig) som ligger mellom «Amfi2» og «Byparken». Det foreslås en justering av formålsgrænse mellom gatetun og byggeområde for Amfi2.
3. Boligbebyggelse fra 3. til 6. etasjeplan (maksimalt 30 boenheter) Uteoppholdsareal tilknyttet boliger på takplan over 2. etasje. Parkeringsanlegg på takplan over 2. etasje med broforbindelse over Meierigata til eksisterende takparkering på Amfi. Gangforbindelse over Meierigata til eksisterende AMFI reguleres til kombinert bebyggelse/ anlegg med annet hovedformål.

For nærmere informasjon om planens innhold vises til vedlagte planbeskrivelse, plankart, planbestemmelser og øvrige dokumenter.

Tidligere vedtak

UMF anbefalte i sak 175/15 at det startes prosess med detaljregulering uten krav om konsekvensutredning.

UMF vedtok i sak 122/16 å legge forslag til detaljreguleringsplan til offentlig ettersyn og høring.

Høring og offentlig ettersyn

Det ble sendt ut høringsbrev til offentlige myndigheter, grunneiere og naboer den 23.11.2016. Kunngjøring ved annonse i lokalavis Folkebladet den 29.11.2016 og på www.lenvik.kommune.no . Frist for innspill var 31.12.2016.

Ved fristens utløp var det kommet inn merknader/høringsuttalelser fra følgende:

- Statens vegvesen
- Troms fylkeskommune
- Pål Erik Lund
- Helgesen maskin AS
- Fylkesmannen i Troms
- Finnsnes eiendomsutvikling AS
- Boligbyggelaget Nord

Kopi av innspillene legges ved saksfremlegg, i tillegg til oversikt med saksbehandlers kommentar om konsekvenser for planforslaget. Følgende endringer er gjort i planforslagets dokumenter som en følge av innspill:

- Revisjon av plankart: bestemmelsesgrense for lekeplass på terrengnivå
- Revisjon av bestemmelser vedørende lekeplass på terrengnivå
- Revisjon av støyvurdering, supplering og oppdatering inngangsdata og beregnet støynivå for alle fasader for boliger
- Rekkefølgekrav om flytting av gangfelt over Meierigata
- Rekkefølgekrav om etablering av fysisk sperre mot kjørevei
- Rekkefølgekrav om opparbeiding av gatetun
- Krav om utomhusplan ved søknad om rammetillatelse
- Tillater takoverbygg for sykkelparkering i gatetunet

Innsigelser

Fylkesmannen i Troms (FMTR) hadde 2 innsigelser begrunnet i følgende forhold:

1. Det er ikke foretatt en støyfaglig utredning som dokumenterer de støymessige konsekvensene av de forslag som er fremmet, hvilket avbøtende tiltak som må gjennomføres for å overholde anbefalte grenseverdier for støy og eventuelle kompromiss som må gjøres for å etablere nye boliger i planområdet
2. Mangelfull ivaretagelse av barn og unges interesser. Vi ber om at lekeareal på tak ikke aksepteres som eneste løsning for de minste barna og at det i tillegg avsettes areal for lek og uteopphold på bakkenivå.

Oversikt over korrespondanse og behandling i forbindelse med innsigelse:

Dato	Avsender	Innhold
09.01.17	FMTR	Innsigelser og merknader til planforslag
15.02.17	Barnas rep. i plan	Innspill etter arbeidsmøte mellom LK's saksbehandler og barnas representant i plansaker den 09.02.17
20.02.17	LK	Anmodning om trekking av innsigelse, vedlagt skisse med løsningsforslag for lekeareal på terreng, samt annen dokumentasjon som tilhører planforslaget. Skissert løsningsforslag er utarbeidet sammen med barnas representant i plansaker.
30.03.17	FMTR	Innsigelser opprettholdes. Skissert løsning viser at man nærmer seg en løsning.

12.05.17	LK/FMTR	Møte for å få avklart eventuelle misforståelser og ulike oppfatninger av grunnlag for og krav i innsigelsene.
22.05.17	LK	2. anmodning om trekking av innsigelse, med oversikt dialog i saken og videre behandling.
24.05.17	FMTR	Fylkesmannen ber om revidert plankart og støytredning snarest, slik at frister oppgitt av kommunen kan overholdes, og innsigelser kan løses.

Reviderte plandokumenter og støyvurdering fra privat forslagsstiller er mottatt av Lenvik kommune 12.06.2017. Dokumentkontroll og påfølgende revisjoner gir følgende status for plandokumentene:

Støytredning revidert 02.06.2017

Det legges til grunn et høyt anslag for ÅDT, for å synliggjøre muligheten av etablering av boliger på AMFI-tomta. Det er benyttet anerkjente beregningsmetoder, og støysonkart er utarbeidet. Videre er det gjort punktberegninger for alle fasader av boligene, og det er beskrevet forslag til tiltak i videre detaljprosjektering.

Lenvik kommune vurderer det slik at mangel påpekt fra Fylkesmannen med dette er besvart, og at innsigelsen bør kunne trekkes.

Plankart revidert 14.06.2017

Plankartet er påført en bestemmelsesgrense for lekeområde på terreng i tilknytning til gatetun SGT og byggeområde BAA. Dette for å imøtekomme krav om lekeareal på terrengnivå.

Planbestemmelser revidert 14.06.2017

Bestemmelser er revidert for å imøtekomme innsigelsene, samt aktuelle merknader. §3.2 støy er konkretisert i forhold til grenseverdier og krav om stille side.

Det stilles videre krav om konkret støyvurdering ved søknad om rammetillatelse.

§4.4 4. ledd og §5.3 7. ledd stiller konkret krav om etablering av lekeplass i tilknytning til gatetun. Det er stilt krav til minimum $120+150 = 270 \text{ m}^2$.

Illustrasjonsplan som viser plassen er gyldig plandokument gjennom tilknytning i disse bestemmelsene.

§7.1 stiller rekkefølgekrav blant annet til at lekearealer skal være ferdig opparbeidet før boligbebyggelse kan tas i bruk, og at gatetun skal være ferdig opparbeidet for ferdiggattest kan gis.

Lenvik kommune vurderer det slik at revidert plankart, planbestemmelser og tilhørende illustrasjonsplan ivaretar innsigelse vedrørende lekeareal på terrengnivå slik at innsigelse bør kunne trekkes.

Med bakgrunn i at innsigelsene har medført en tidsforskyving på flere måneder for når det er mulig å saksbehandle planforslaget videre, er det nå kritisk viktig med hurtige avklaringer av innsigelser og politiske behandlinger. Dette søkes løst på følgende måte:

1. Saksbehandler i LK sender ny anmodning til Fylkesmannen i Troms om trekking av innsigelse samtidig med utarbeidelse av saksfremlegg, og ber om hurtig tilbakemelding (frist settes til 23.06.17, før politisk behandling av plan)

2. Utvalgsmøte og kommunestyremøte avholdes med kun 2 dagers forskyving (27.6. og 29.6.). Det utarbeides derfor separate, men likelydende saksfremlegg til utvalg for miljø og forvaltning og kommunestyret. Kommunestyrets vedtak er imidlertid avhengig av utvalgets innstilling, noe som må ivaretas ved behandling.

Vurdering:

I utgangspunktet er rådmannen overrasket over at Fylkesmannen kommer med innsigelse vedrørende uteareal, da planforslaget er basert på en gjeldende, ny og godt gjennomarbeidet sentrumsplan for Finnsnes. Det planlegges maksimalt 30 leiligheter, lokalisert rundt en syd-vestvendt takhage på cirka 1000 m². Dette tilsvarer omlag 35 m² per boenhet. Krav i sentrumsplanen og reguleringsplanen er 25 m² / boenhet inkludert privat balkong. Lenvik kommune vurderer foreslått takhage som et meget godt og anvendelig uteareal for de fremtidige beboerne. Hagen er skjermet, stille, lun, solfylt og oversiktlig – særlig godt tilrettelagt for lekeplass for de minste og for sosialt samvær. Støre barn og ungdom har god tilgang til offentlige friområder og tilrettelagt lekeplass og idrettsplass i nærområdet.

Lenvik kommune (LK) kan ikke se bort fra en innsigelse. Det må søkes å drøfte og bli enig om løsninger med innsigelsesmyndighet slik at innsigelse kan trekkes. (Jf. rundskriv H-2/14 fra kommunal- og moderniseringsdepartementet, pkt. 2.4)

Innsigelsene fra Fylkesmannen i Troms er imøtekommet gjennom følgende tiltak:

- drøftelse av løsninger, også med barnas representant i plansaker
- komplettering av støyvurdering som gis status som gjeldende plandokument
- revisjon av plankart og – bestemmelser
- tilknytning av illustrasjonsplan som gis status som gjeldende plandokument

De foreliggende (plan)dokumenter er etter rådmannens vurdering i tråd med sentrumsplan for Finnsnes (19310341) og ivaretar krav om støyvurdering og ivaretagelse av barn- og unges interesser.

De endringer som er gjort i planforslaget i forhold til det som var lagt ut til høring er ikke av en slik karakter eller berører naboer og andre interesser på en slik måte at planen bør legges ut på ny høring (jf. H-2/14 pkt. 2.4.2). Grunnlaget for sluttbehandling / egenerkjennelse er dermed til stede, forutsatt at Fylkesmannen har trukket sin innsigelse før politisk vedtak.

Innstilling:

1. Lenvik kommunestyre egengodkjenner detaljreguleringsplan «Amfi Finnsnes 2», planID 193120603. Planen omfatter:
 - Plankart 1, revidert 14.06.2017
 - Plankart 2, revidert 12.06.2017
 - Planbestemmelser, revidert 14.06.2017
 - Planbeskrivelse, revidert 14.06.2017
 - Støyvurdering, revidert 02.06.2017
 - Illustrasjonsplan 1. etasje, av 12.06.2017
 - Illustrasjonsplan 3. etasje, av 12.06.2017

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens §12-12.

Kommunestyrets vedtak kan påklages, jf. plan- og bygningslovens §12-12.

2. Utvalg for miljø og forvaltning vedtar at godkjent utomhusplan for gatetun / torget mellom prosjektene AMFI 2 og Byparken Finnsnes skal legges til grunn ved utbygging av AMFI 2. Respektiv del av gatetunet / torget skal være etablert før 1. utbyggingstrinn innenfor AMFI 2 og Byparken Finnsnes tas i bruk.

Lenvik rådhus, Finnsnes, 14.06.2017

Margrethe Hagerupsen
rådmann

Geir J. Fredriksen
teknisk sjef