SENJA KOMMUNE

Saksutredning

Arkivreferanse: 2021/5573-2

Saksbehandler: Audun Sivertsen

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Utvalg for samfunnsutvikling

Privat detaljregulering Valvåg fritidsbebyggelse, gnr/bnr 206/3 - planinitiativ

Vedlegg:

1	Følgebrev
2	PLANINITIATIV 21.09.2021
3	Vedlegg utsjekk tema

Rådmannens innstilling

1. Utvalg for samfunnsutvikling som planutvalg i Senja kommune er positivt innstilt til foreliggende forespørsel om utarbeiding av ny detaljreguleringsplan for Valvåg gnr/bnr. 206/3 i henhold til planinitiativ datert 21.09.21.
2. Planinitiativet er vurdert opp mot Forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854), §§ 6 og 8, og planutvalget konkluderer med at aktuelt planarbeid ikke utløser krav om konsekvensutredning.
3. Planen skal utarbeides som en detaljregulering i privat regi. Planavgrensning framgår av vedlegg 1 («Planinitiativ, datert 21.09.2021»).
4. Utvalg for samfunnsutvikling vedtar at aktuell privat detaljreguleringsprosess Valvåg kan starte opp, jf. PBL § 12-8. Rammen og føringer for planarbeidet er satt i planinitiativ, aktuell saksredegjørelse og referat av oppstartsmøte som avholdes i etterkant av møtet i planutvalget.
5. Rådmannen gis fullmakt til å gjennomføre administrativt oppstartsmøte før planoppstart varsles. I oppstartsmøte avklares bl.a. det videre samarbeid mellom kommunen og forslagsstilleren, detaljert planavgrensning avklares, adresseliste med berørte grunneiere/sektormyndigheter og konkrete utredningsbehov utdypes nærmere.

Vedtaket er fattet med hjemmel i PBL §§ 12-1, 12-3 og 12-8

Saksopplysninger

Kart / eiendom:

Aktuelle eiendommer samt gjeldende plansituasjon i område kan slås opp på kommunekart: https://kommunekart.com/?urlid=f9eeaa8001b74b13bab04221cbc45b4e

Planinitiativ og oppstartsmøte PBL §12-8:

Krav om planinitiativ samt krav og retningslinjer knyttet til obligatorisk oppstartsmøte er fastsatt i «Forskrift om behandling av private planforslag til detaljregulering etter PBL», ikrafttredelse 1.1.18. Rådmannen følger opp alle private planprosesser i tråd med denne forskriften.

Senja kommunes delegasjonsreglement sier følgende om PBL § 12-8, oppstart av reguleringsarbeid: *«Planspørsmålet legges fram for planutvalget i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet.»*

Lov og forskrift krever videre at kommunen skal gjennomføre et oppstartsmøte med forslagsstiller der alle tema som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget, behandles. Oppstartsmøter gjennomføres som en åpen dialog mellom kommunen og forslagsstiller der de ulike tema løftes fram og diskuteres.

Følgende framgangsmåte legges til grunn for kommunal behandling etter PBL § 12-8 i Senja kommune:

1. Politisk behandling:

Kommunen v/rådmannen mottar privat planinitiativ og fremmer sak til planutvalget «Planinitiativ/planoppstart». I den politiske behandlingen bes planutvalget om å ta stilling til om aktuell privat detaljreguleringsprosess kan settes i gang eller ikke, og om planarbeidet krever utarbeidet konsekvensutredning. Aktuelt privat planinitiativ legges ved saken.

2. Administrativ oppfølging:

Dersom planutvalget gjør et positivt vedtak om oppstart av planarbeid gjennomføres oppstartsmøte mellom kommunens administrasjon og forslagsstilleren/plankonsulenten. Det skrives referat fra møtet som følger saken i den videre saksgangen. Dersom planutvalget gjør et negativt vedtak, sendes et begrunnet avslag tilbake til forslagsstiller/plankonsulent. Dette er et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningsloven

Saksredegjørelse planinitiativ detaljregulering Valvåg gnr/bnr. 206/3

Forslagstiller er grunneier av gnr/bnr. 206/3 og ønsker å fradele tre hyttetomter i tilknytning til eksisterende landbrukseiendom. Området samsvarer i all hovedsak med overordnet plan, der det er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse (BFR8) med krav om detaljreguleringsplan. Selve planområdet er cirka 14 daa totalt og er lokalisert på øversiden av Valvågvegen. Plangrensen er satt langs hovedveg og avgrenses av eiendomsgrense i nord og sør. Området omfattes av hensynsone for landbruk og

ligger i naturrike omgivelser som vil danne viktige premisser for videre plan, det er videre gjort sjekk opp mot offentlige databaser som sammen med overordnet KU og ROS viser lite risiko for miljø og samfunn (se kapittel i.). Etter plankonsulentens vurdering opp mot Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854) vil plan ikke utløse krav om konsekvensutredning. Vesentlige tema i planarbeidet vil bli belyst gjennom ROS-analyse, NML-vurdering, og andre konkrete vurderinger i prosjektet.

Planområde og influensområde

Selve planområdet er cirka 14 daa totalt og er lokalisert på øversiden av Valvågvegen. Plangrensen er satt langs hovedveg og avgrenses av eiendomsgrense i nord og sør. I 2019-2020 ble adkomst til de to eksisterende hyttene i sør forbedret og lagt på tvers over gjeldende tomt. Arealet mellom ny atkomstveg og Fylkesveg har derfor vært brukt til mellomlagring av tømmer. Som følge av denne planen vil det fortsatt være behov for å bruke arealet til mellomlagring av hogst. Ny vegtrasé har begrenset muligheten for å utvikle 3 nye hyttetomter innafor grensen til avsatte BFR8 i ettertid. Plangrensen er derfor utvidet noe mer mot vest. Grensen måler omtrent 13 meter til høyspentlinje i vest. Eiendommer som inngår i planområdet: Gnr. 206 bnr. 3, 13 og 14 samt deler av kommunal veg 206/18 (Valvågveien). Influensområde Sonen definerer omkringliggende arealer som kan bli indirekte eller direkte berørt som følge av planarbeidet. Aktuelle momenter er økt aktivitet i området og støy i forbindelse med byggeaktivitet. Med flere hytter vil det bli noe mer trafikk langs Valvågvegen. Andre momenter kan være synligheten fra sjø og lyspåvirkning. Eiendommer som inngår i influenssonen: Gnr. 206 bnr. 1, 4, 3, 5, 1.

Forhold som vurderes nærmere i plan- og influensområde Influenssone

Det skal foretas ROS-analyse for å avdekke eventuelle utfordrende momenter som krever avbøtende tiltak. Tiltakene skal beskrives og eventuelt innlemmes i plandokumenter.

Natur og miljøforhold: Det skal sjekkes ut om det er spesielle forhold som sårbar flora eller fauna. På planinitiativets fase er en ikke kjent med spesielle forhold innen natur og miljø¸ som kan ha betydning for planen.

Sårbarhet for klimaendringer: For de temaer som senere kan vise seg å ha høy risikofaktor skal tiltak vurderes og beskrives. Foreløpig er det ikke noe som tyder på at området er særlig utsatt for klimaendringer mtp. kotehøyde, helling, avrenning og grunnforhold.

Landbruk: Området ligger innafor (H510-2 Stonglandshalvøya) Hensynssone landbruk i kommuneplanens arealdel for tidligere Tranøy kommune, som dekker store deler av Stonglandet, noen inkluderte områder er små/ ligger uhøvelig til. Det er en del granskog i planområdet, og stedvis kratt oppover i høyden.

Friluftsliv: Planområdet inngår ikke i områder registrert som spesielt interessant for friluftsliv. Likevel er det umiddelbar nærhet til skog og mark generelt. Nært planområdet, over kraftlinje vest for planområdet er det registrert viktig friluftsområde (Leirpollfjellet).

Trafikk: Det vil bli noe økt aktivitet i og til området, men omfanget vil være marginalt. Adkomst via Valvågveien (FV 7848).

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planområdet samsvarer i all hovedsak med BFR8 (KA) men utvides (ca. 3 daa) i vestlig retning. Planen gir rom for at det kan fradeles tre hyttetomter samt utvide deler av gbnr. 206/14 mot nordøst. Etter at ny adkomst ble etablert (2019-2020) til eksisterende hytter, ble store deler av det opprinnelige BFR8 arealet lite egnet til fremtidig bygging av fritidshus. BFR-arealet er derfor foreslått utvidet mot vest mot at areal mellom atkomstveg og Fylkesveg avsattes til friområde. Dette gjøres også med tanke på at det ved realisering av denne planen fortsatt vil være behov for midlertidig lagring av tømmer i «friområdet».

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Vurderinger rundt høyde og utnyttelsesgrad vurderes nærmere i neste fase. For å skape sammenheng og harmoni er det naturlig at bygningsvolum og høyde ses i sammenheng med de eksisterende hyttene i sør.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Ny bebyggelse og anlegg skal tilpasses eksisterende bebyggelse om landskap og skal planlegges ut fra gjeldende bestemmelser og tekniske forskrifter. Krav i forhold til aktuelle miljøfaktorer som forurensning, trafikk og eventuell innvirkning på natur eller miljø¸ vurderes gjennom ROS-analyse. Praktiske funksjoner vil beskrives i plandokumenter.

Virkning og tilpasning

Planområdet ligger i Valvåg, omtrent 4 km sør for Stonglandseidet på Sør-Senja. For å komme seg til planområdet må man følge Fylkesveg 7848. Planområdet ligger på en halvøy, med mye skog og mark og omfattes av landskapstypen «indre, kupert kystslette landskap». Det er i større grad skjermet for hav- og vindeksponering. I landskapet er det åpne sletter med landbruk og noen enkelte åser/høydedrag. Ved siden av landbruk og infrastruktur er det synlig spredt boliger /fritidsbolig og noe næring i området. Viktige premisser for denne planen er tilpasning til terreng og landskap, samt se på virkningene planen kan ha for beitende dyr. Kommuneplanen stiller ellers krav til videre planlegging og om tilpasning til landskapsbildet, om bygningers orientering, hensynet til lokal byggeskikk etc. (KA bestemmelser §2.7).

Plansituasjon

Kommuneplanens arealdel kommunedelplan for tidligere Tranøy kommune (juni 2019). Området samsvarer i hovedsak med (BFR8) som er avsatt til fritidsformål i gjeldende kommuneplan for tidligere Tranøy kommune. Omsøkte plangrenser er markert i svart linje på bildet til vestre. Utvidelsen har

sammenheng med tidligere utbedring av adkomstveg for Gbnr. 206/13 og 14 der ny atkomstveg ble plassert på tvers over BFR8. Areal mot Fylkesveg ble foreslått videreført som friområde mot mulig utvidelse av fritidsbebyggelse i vest. Tilgrensende områder er regulert til LNFR i Kommuneplanens arealdel.

Tilgrensende planer RP Valvåg landbase (PID:1927201601) Planområdet grenser til reguleringsplan «Valvåg landbase». Planen er i dag realisert. Gjeldende planinitiativ vil ikke være til hinder eller ulempe for næringsformålet like ved. næringsområdet grenses naturlig av skog og vegetasjon mot fylkesvegen og mot nord.

Vesentlige interesser

Teknisk infrastruktur: Hyttetomtene vil kobles på samme avkjørsel fra fylkesvegen. Plassering og utforming vil vises på plankart. Kraftforsyning er Troms Kraft Nett AS/ARVA. Det går en høyspent ca. 13 meter over planområdet i vest, tilkobling etter nærmere avklaring med kraftselskapet. Planen tenkes knyttet til kommunalt vann og privat avløp.

Landbruk: Området er satt av til fritidsformål, men vil fravike noe av det avsatte formålet (BFR8) i vest. Det går en hensynssone over store deler av Stonglandet som er ment å ivareta beiteinteresser (storfe og sau). Når området er regulert til fritidsformål omfattes de ikke av KA bestemmelser til hensynssonen. Det er ellers ikke registrert dyrkbar mark eller fulldyrka jord i området som fraviker BFR8. Omtrent halvparten av planen består av granskog, øvrig er blandet furu og løv- stedvis kratt.

Miljø og klima: Hytter skal planlegges og bygges slik at de er rustet til å møte fremtidige klimaendringer.

- Statlige planretningslinjer for øvrig.

Samfunnssikkerhet

I planarbeidet skal det gjennomføres en ROS-vurdering, med skala for sannsynlighet og konsekvens, og definisjon av akseptabelt nivå i samsvar med hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas. Der det viser seg nødvendig med avbøtende tiltak, vil disse beskrives. Planmyndighetens mal benyttes, hvis dette ikke finnes brukes plankonsulentens egen mal. De viktigste og mest kritiske momenter er sjekket ut i dette planinitiativet, og synliggjort i de vedlagte kartutsnitt. Kilder er oppgitt under hvert kartutsnitt.

I forbindelse med planinitiativet er det gjort sjekk på ulike tema i offentlige kartdatabaser (som NIBIO, Miljøatlas, NVE atlas m.m.) med særlig treff på radon og aktsomhetsområde kvikkleireskred som viktige temaer. Radonnivå er registrert som høyt, men bruken legges ikke opp til å være varig. Når det gjelder aktsomhetsområde kvikkleireskred er området under den marine grensa som gjør at stedet generelt omfattes av aktsomhetsområde. Registrert løsmassetype gir likevel liten sannsynlighet for at det er skredfarlige løsmasser i planområdet. Viser ellers til kommunens egen ROS-analyse av BFR8.

Samarbeid og medvirkning

Oppstartmøte

Dersom planarbeidet tillates startet, vil oppstartmøte med Senja kommune være det første og viktigste møtet for en god planprosess. Det er ønskelig at representanter fra kommunens faggrupper for plan, byggesak, vei, vann, avløp, brann, næring og eventuelt havn er til stede, slik at plankonsulent og forslagsstiller kan få en god oversikt over viktige momenter i planarbeidet. Planstart varsles så ved brev og annonse.

Særmøter

Innspill til planoppstart vil synliggjøre om det er behov for særmøter med sektormyndigheter, naboer og andre interessegrupper. Det vil gjennom hele prosessen være mulig for interesserte å stille spørsmål til og få informasjon fra plankonsulenten.

Vurdering om konsekvensutredning

Gjeldende forskrift om konsekvensutredning er FOR-2017-06-21-854, ikrafttredelse 01.07.2017. Aktuelle bestemmelser i vurdering om planen skal konsekvensutredes er §6.b) og §8.a) og b.

Sammendrag kartlegging vedlegg I og II

Vedlegg I og II: planinitiativ samsvarer i hovedsak med avsatte formål i KA (avviker ca. 3 daa). Vi finner ikke at planens innhold og omfang kan gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Plan medfører etter vår vurdering ikke krav om konsekvensutredning jf. Forskriftens vedlegg I eller II. Det er derfor heller ikke gjort vurderinger etter forskriftens kapittel 3, §9 eller §10. I forbindelse med kommuneplan for tidligere Tranøy kommune (2019), ble det gjort en overordnet KU av området som viser akseptabel risiko og virkninger for miljø og samfunn.

Vurdering

Forslag til ny regulering er i tråd med mål og tiltak i **kommuneplanens samfunnsdel**. Hvor det blant annet står:

Senja kommune – Et godt sted å leve hele livet.

Senja kommune er et godt sted å besøke, etablere seg, bo og leve. I Senja kommune skal vi legge til rette for økt trivsel, reell deltakelse og involvering der vi møter morgendagens behov med kreativt og innovativt felles engasjement.

Mål 2. Stedsutvikling og bolyst i hele kommunen.

Sånn gjør vi det: Herunder; *Bidra til å utvikle et boligtilbud som reflekterer ønsket og forventet befolkningsvekst, befolkningssammensetning og husholdningstype. Tilby gode, varierte og attraktive boalternativer i hele kommunen gjennom hele livsløpet, som inkluderer ressurssvake i boligmarkedet.*

(…) Sikre arealer og planlegge for gode bo- og grøntområder, møteplasser og infrastruktur, med vekt på universell utforming.

Forslag til detaljregulering for Valvåg vil legge til rette for et familiebasert hyttefelt. Hytta er i dag bolig nr. 2 i mange familier, hvor familiemedlemmer ofte kan tilbringe store deler av året. På Sør-Senja og andre områder i kommunen er hyttefolk viktige bidragsytere i lokalsamfunnet.

Formålet med planen er i tråd med gjeldende **kommuneplanens arealdel**. Arealplaner er juridisk bindende, i motsetning til kommuneplanens samfunnsdel.

Generelle og tilhørende bestemmelser for det konkrete området i gjeldende kommuneplanens arealdel skal legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget.

I planinitiativet s. 15 har forslagsstiller gjort en vurdering om konsekvensutredning eller samfunn jf. §§ 6 og 8 i KU-forskriften og konkluderer med at det ikke er nødvendig med konsekvensutredning av denne planen.

Rådmannen har ikke noen merknader til forslagsstillers vurderinger.

Senja rådhus, 1.11.2021

Hogne Eidissen
rådmann

Utvalg:	Utvalg for samfunnsutvikling
Møtedato:	18.11.2021
Sak:	161/2021

Behandling

Samtlige 11 representanter til stede.

Innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for samfunnsutvikling som planutvalg i Senja kommune er positivt innstilt til foreliggende forespørsel om utarbeiding av ny detaljreguleringsplan for Valvåg gnr/bnr. 206/3 i henhold til planinitiativ datert 21.09.21.

2. Planinitiativet er vurdert opp mot Forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854), §§ 6 og 8, og planutvalget konkluderer med at aktuelt planarbeid ikke utløser krav om konsekvensutredning.

3. Planen skal utarbeides som en detaljregulering i privat regi. Planavgrensning framgår av vedlegg 1 («Planinitiativ, datert 21.09.2021»).

4. Utvalg for samfunnsutvikling vedtar at aktuell privat detaljreguleringsprosess Valvåg kan starte opp, jf. PBL § 12-8. Rammen og føringer for planarbeidet er satt i planinitiativ, aktuell saksredegjørelse og referat av oppstartsmøte som avholdes i etterkant av møtet i planutvalget.

5. Rådmannen gis fullmakt til å gjennomføre administrativt oppstartsmøte før planoppstart varsles. I oppstartsmøte avklares bl.a. det videre samarbeid mellom kommunen og forslagsstilleren, detaljert planavgrensning avklares, adresseliste med berørte grunneiere/sektormyndigheter og konkrete utredningsbehov utdypes nærmere.

Vedtaket er fattet med hjemmel i PBL §§ 12-1, 12-3 og 12-8