

Saksbehandler: Sylvia Friedrich
 Arkivsaksnr.: 11/1520

Arkiv: PLANR *

PRIVAT REGULERINGSFORESPØRSEL - "SILSAND STRAND"; FORRETNING, BOLIGER, SMÅBÅTHAVN M.FL. GNR 60 GNR 319, 447, m.fl.

Saksnr.: Utvalg	Møtedato
261/11 Lenvik formannskap	20.12.2011

Vedlegg:

Særskilt fargevedlegg:

- Ortofoto
- Situasjonsskart M 1:2000
- Søknad om tillatelse til utarbeidelse av privat reg.forslag; dat. 15.09.11
- Oversiktskart / montasje – gjeldende regulerings situasjon

Andre dokumenter (ikke vedlagt):

- Saksmappe

Kort sammendrag:

- A3 arkitektkontor har fått i oppdrag av IKO Eiendom AS v/ Ole Henning Andreassen å utarbeide et privat reguleringsforslag for området nord for brufoten på Silsand. Planområdet omfatter ca. 51 daa på fastland og ca. 50 daa i sjøen (henviser til vedlagt situasjonsskart).
- Eiendommene, som inngår i planområdet, eies av IKO Eiendom AS, Spesialgrossisten Senja AS, Silsand Båthavn AS, Arnstein og Dagfinn B. Andreassen og Lenvik kommune. Kommunens eierskap begrenser seg hovedsakelig til regulert veiareal og buffersone mot brua (regulert friareal).
- I løpet av de siste årene har alle berørte grunneier vært i dialog med kommunens administrasjon ang. mulig bruk, gjeldende regulerings situasjon og eventuelle krav fra kommunens side. Administrasjonen anbefalte ovenfor de forskjellige partene at det vil være mest hensiktsmessig hvis grunneierne fremmer en samlet reguleringsendring. Den aktuelle forespørselen ivaretar denne anbefalingen.
- Det aktuelle området er per dags dato regulert til industri, kombinert formål bolig/forretning, hotell/hytter, parkering campingvogn og småbåthavn (henviser til vedlagt oversiktskart – reguleringsstatus).
- Regulanten ønsker å endre det regulerte industriområdet til forretningsformål (ca. 14 daa) og kombinert bolig/forretning samt parkering campingvogn og hotell/hytte til ren boligformål (ca 20 daa). Videre er det ønskelig å utvide den eksisterende småbåthavn og etablere en ny molo i nord. I tilknytning til denne småbåthavn planlegges et mindre areal til kombinert formål bolig/forretning. Ut over disse byggeområdene skal planen legge til rette for intern veistruktur, grøntareal i tilknytning til boligene og den naturlige strandsonen skal bevares.
- I området for boliger planlegges konsentrert boligbebyggelse i 2-3 etasjer og man anslår at planen vil gi rom for ca. 40-60 boenheter.
- I strandsonen skal det kunne oppføres mindre installasjoner for fellesfunksjoner for brukerne av området. Tiltakene skal bidra til å øke bomiljøets kvalitet, eksempelvis bryggehus med sjøboder, sløyrom, felles badstu og lignende.

- Det planlegges etablert lystbåthavn med mindre enn 20 båter (utover eksisterende båthavn), med skjermingsmolo mot nord, og bryggeanlegg sør for molo inne i havna.
- Plangrensen mot fv 861 foreslås i en avstand som gjør det mulig å etablere gangvei langs fylkesvegen. Nøyaktig bredde av gangveikorridoren ønskes fastsatt av Lenvik kommune. Det vil imidlertid, ut fra regulantens arealbehov, være ønskelig at fortau anlegges på vestsiden av fv.
- A3 arkitektkontor AS vurderer at ønsket omregulering ikke vil utløse krav om konsekvensutredning jfr. pbl § 4-2. Vurderingen begrunnes med at ønsket utbygging ikke vil være i strid med intensjon i overordnet plan (gjeldende regulering). Planlagte næringsbygg skal ha mindre enn 5000 m² bruksareal og et eventuelt kjøpesenter skal ikke ha større bruksareal enn 3000 m² iht. «Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesenter».
- Forslagsstiller ønsker å utarbeide planforslaget som en detaljregulering jfr. pbl § 12-3.
- I den aktuelle behandlingen skal formannskapet ta stilling til om regulanten kan settes i gang en privat reguleringsprosess eller ikke.
- Rådmannen innstiller på at det kan settes i gang reguleringsprosess som omsøkt.

Saksopplysninger:

- I det aktuelle området er det etablert tre næringsbygg, et båthus og en småbåthavn. Regulert adkomstvei fra fylkesveien til båthavn er etablert - ellers er området ubebygd.
- I informasjonsmøtene mellom administrasjonen og de forskjellige grunneierne orienterte faggruppe plan- og byggesak om status til de enkelte eiendommer og om de planlagte prosjektene bryter med gjeldende regulering eller ikke. Nærmest alle framlagte prosjektkonsepter var ikke i tråd med reguleringsplan. Avvikene har en slik karakter og omfang at realisering via dispensasjonsbehandling ikke vil være aktuell.
- Alle grunneierne ble i møtene (hver for seg) informert om at planlagt utbygging betinger en omreguleringsprosess i forkant. For å ivareta en helhetlig planlegging anbefalte administrasjonen at alle interesserte grunneierne burde gå i dialog med målet om å fremme en fellesomregulering. Anmodning om fellesregulering støttes også pga. det faktumet at den gjeldende reguleringen kun viser en adkomstvei fra fylkesveien for hele planområdet.
- Den aktuelle forespørselen ivaretar kommunens anbefaling om en samlet regulering.
- I løpet av de siste 10-15 år har flere grunneiere ønsket en omregulering av deler i planområdet. Kommunen avsto disse søknader. Den gang ønsket man bl.a. en generell avklaring om området skal kunne brukes til boligformål eller næring og at disse vurderinger skulle foretas på en helhetlig måte (ikke fragmentert via omregulering av enkelttomter). Det siste reguleringsforespørsel i området (gnr. 60 bnr. 430) ble fremmet i 2008 og søknaden ble avslått som følgende:

« ... Arealet skal ikke tas opp til omregulering på det nåværende tidspunktet. En eventuell omregulering skal drøftes under det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel og næringsplanen for Lenvik kommune.»

Rådmannen er av den oppfatning at den aktuelle henvendelsen ivaretar tidligere krav om en helhetlig drøfting med tanke på framtidig bruk av området. Planområdets beliggenhet og planens avgrensning gjør det mulig at man kan sette i gang en særskilt reguleringsprosess uten at den er til hinder for utarbeidelsen av kommunedelplan for Byområdet.

Pga. de topografiske forhold på nedsiden av fylkesveien er det omsøkt boligareal meget godt egnet for konsentrert utbygging i flere etasjer. Tenkt utbygging vil i liten grad redusere utsikten for boligene på øversiden av fv og beliggenhet ved sjøen byr på mangfoldige muligheter for et attraktivt og verdifull uteareal til rekreasjon både ift. beboerne, men også for Silsand befolkningen generelt.

Tenkt næringsområde har en optimal beliggenhet ift. veitilknytning og tilgjengelig areal byr på utvidelsesmuligheter.

Etter Rådmannens vurdering er den framlagt planskissen i tråd med intensjonen bak den gjeldende reguleringen og dermed vil kravet om konsekvensutredning ikke slå inn. I denne sammenheng støtter Rådmannen regulantens argumentasjon.

Formålet med planarbeidet er et konkret byggeprosjekt, slik at forslaget burde utformes som en detaljregulering. Etter den nye planloven skal en slik plantype brukes for å følge opp og konkretisere overordnet arealdisponering i kommuneplanens arealplan eller områderegulering. Den aktuelle forespørselen er i tråd med dette kriteriet.

Rådmannen gjør oppmerksom på at byggeprosjektet må være satt i gang senest fem år etter at reguleringsplanen er godkjent. Hvis denne tidsrammen, gitt i ny planlov § 12-3, ikke overholdes mister planen sin gyldighet.

Mens planforslaget utarbeides skal det føres en tett dialog mellom de forskjellige grunneierne, med Statens vegvesen, kommunen og andre relevante regionale fagmyndigheter – det gjelder spesielt i oppstartsfasen, der premissene/rammen for planarbeidet drøftes og omfanget av nødvendig utredningsarbeid fastlegges.

Rådmannen ønsker å understreke at et kvalitativt høyverdig reguleringsforslag krever utarbeidelsen gjennom kompetent fagfolk og en betydelig ressursinnsats.

Innstilling:

Formannskapet, som det faste utvalg for plansaker, vedtar:

Det kan fremmes privat detaljreguleringsplanforslag for forretning, boliger, småbåthavn inkl. tilhørende fellesanlegg som omsøkt fra A3 arkitektkontor AS; dat. 15.09.2011.

Planforslaget skal utarbeides av fagkyndige og i planarbeidet skal det hensyn tas eksisterende bebyggelse, landskapet, friluftsliv og miljømessige aspekter.

Nærmere bestemte krav til planutforming og retningslinjer for planprosessen framgår av saksframlegget.

Endelige plangrenser fastsettes under planarbeidet.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl §§ 12-3 og 12-8.

Lenvik rådhus, den 7.12.11

Margrethe Hagerupsen
Rådmann

Asle Bogen
Leder plan- og utviklingsenheten

Behandling/vedtak i Lenvik formannskap den 20.12.2011 sak 261/11

Tilstede samtlige 7 medl/varamedlemmer

Vedtaket var enstemmig.

Jorhill Andreassen H ba formannskapet vurdere hennes habilitet i forbindelse med at familien er grunneiere i området. Formannskapet vedtok at repr. ikke er inhabil.

Fagleder Sylvia Friedrich orienterte/svarte på spørsmål.

Formannskapets vedtak (rådmannens innstilling – enstemmig):

Formannskapet, som det faste utvalg for plansaker, vedtar:

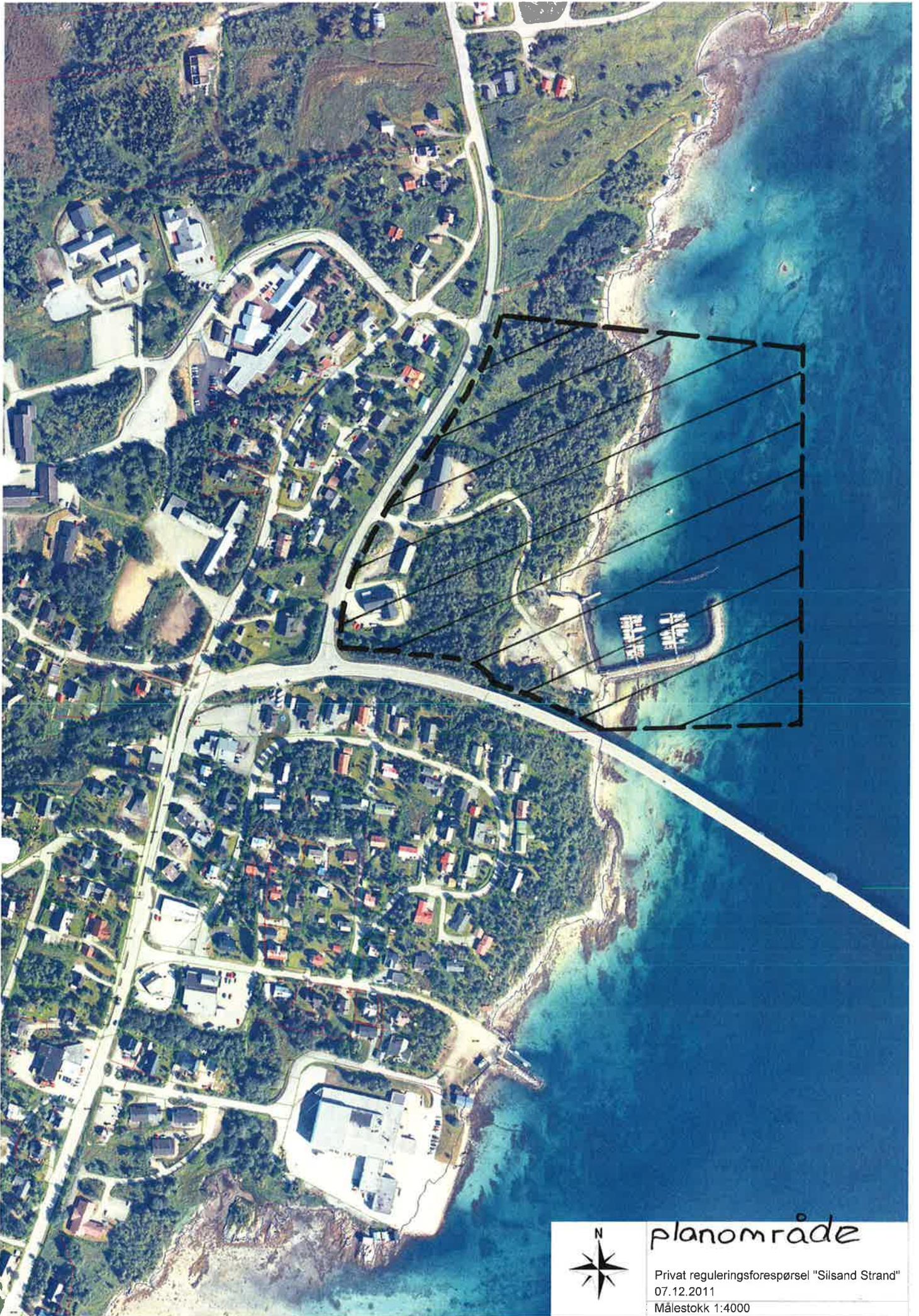
Det kan fremmes privat detaljreguleringsplanforslag for forretning, boliger, småbåthavn inkl. tilhørende fellesanlegg som omsøkt fra A3 arkitektkontor AS; dat. 15.09.2011.

Planforslaget skal utarbeides av fagkyndige og i planarbeidet skal det hensyn tas eksisterende bebyggelse, landskapet, friluftsliv og miljømessige aspekter.

Nærmere bestemte krav til planutforming og retningslinjer for planprosessen framgår av saksframlegget.

Endelige plangrenser fastsettes under planarbeidet.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl §§ 12-3 og 12-8.



planområde

Privat reguleringsforespørsel "Silsand Strand"
07.12.2011
Målestokk 1:4000



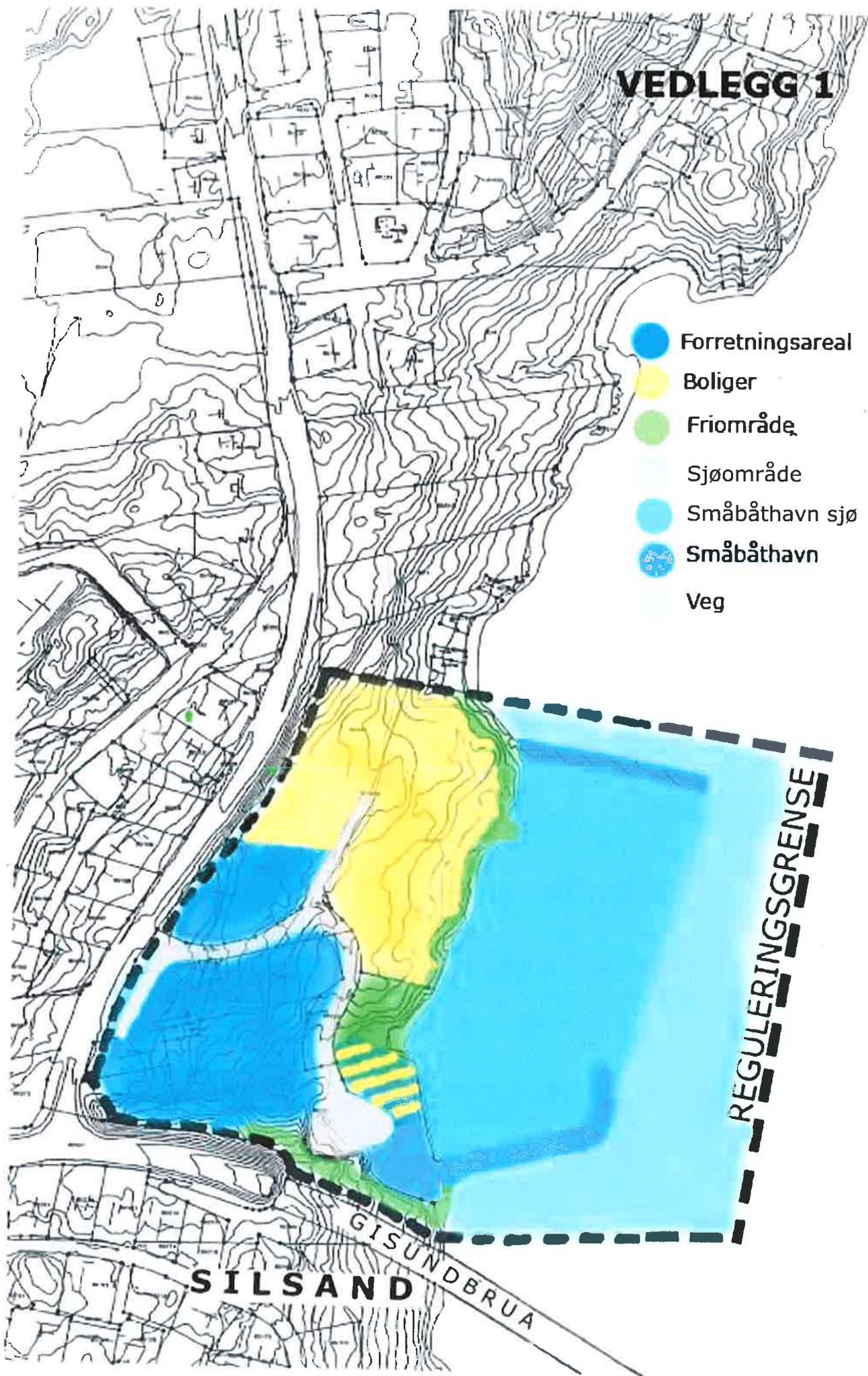
planområde

Privat reguleringsforespørsel "Silsand Strand"

07.12.2011

Målestokk 1:5000

VEDLEGG 1



- Forretningsareal
- Boliger
- Friområde
- Sjøområde
- Småbåthavn sjø
- Småbåthavn
- Veg

REGULERINGSGRENSE

SILSAND

GISUNDBRUA



Til
Lenvik kommune
Plan og utvikling
Postboks 602
9306 FINNSNES

SØKNAD OM TILLATELSE TIL UTARBEIDING AV PRIVAT REGULERINGSFORSLAG for reguleringsplan Silsand Stranda.

Med dette søkes om tillatelse til utarbeiding av privat reguleringsforslag.

Regulant

IKO Eiendom AS v/ Ole Henning Fredriksen, Finnsnes

Grunneiere

Se vedlagt liste VEDLEGG 2

Navn på planen

Reguleringsplan Silsand Stranda

Annonsering av planstart

Etter at Lenvik kommune har behandlet denne søknad.

Plantype som ønskes utarbeidet

Planen utarbeides som *detaljregulering*, PBL §12-3, men kan også etter evt. ønske fra Lenvik kommune utarbeides som *områderegulering*, PBL §12-2 (som del av den pågående større områderegulering for Finnsnesområdet.)

Skissemessig forslag til reguleringsformål

Dette er vist i VEDLEGG 1- Utkast til arealbruk

1) Forretningsareal:

Område for vanlige forretningsbygg (ikke kjøpesenter)

2) Boliger – Område for konsentrert boligbyggelse:

2-3 etasjes boligbygg med fortrinnsvis parkering i underetasje/kjeller. Foreløpig estimat: ca. 15da, 40-60 leiligheter og / eller eneboliger / tomannsboliger

3) Friområde

Strandsone med svaberg. På friområde skal det kunne oppføres mindre installasjoner for fellesfunksjoner for brukere av området for økt

boligmiljøkvaliteter, eksempelvis bryggehus med sjøboder, sløyerom, felles badstu og lignende.

4) Sjøområde

Uberørt sjøområde.

Det planlegges etablert lystbåthavn med mindre enn 20 båtplasser, med skjermingsmolo mot nord, og bryggeanlegg sør for molo inne i havna.

5) Lystbåthavn sjø

Lystbåthavn i sjø

6) Småbåthavn

Lystbåtanlegg (molo, landareal)

7) Trafikkareal

Veger - kjøreveger, gangveger, parkeringsareal

(Det er ikke vist detaljer for alle trafikkareal i vedlegg 1)

Planavgrensning mot fylkesveg FV 861

Plan grensen settes så langt fra fylkesvegen at det gir plass for gangveg langs fylkesvegen i reguleringsplan som senere skal utarbeides av Lenvik kommune eller Statens vegvesen. Lenvik kommune fastsetter denne avstanden. Det vil imidlertid, ut fra regulantens arealbehov, være ønskelig at fortau anlegges på vestsiden av fylkesveien. Dette bør avklares i forbindelse med formelt oppstartmøte for planarbeidet.

Vedr. Forskrift om konsekvensutredninger:

Regulanten mener det ikke er aktuelt å stille krav om konsekvensutredning iht PBL §14 ut fra følgende vurdering av Tiltak og oppfangingskriterier:

1. Reguleringsplanen omfattes ikke av de elementer som er nevnt i "Forskrift om konsekvensutredning, vedlegg 1. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes."
"Vedlegg 1 pkt 2: Områderegulering av hytte- og boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan."
VURDERING: Boligutbygging vil ikke være i strid med intensjoner i overordnet plan for området.
2. Vurdering av "Vedlegg II. Planer og tiltak som skal vurderes etter § 4" (Kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn)
2.1. "Vedlegg II pkt 2: Detaljregulering av hytte- og boligområder der planen avviker fra kommuneplan eller områdeplan."

VURDERING: Boligutbygging vil ikke være i strid med intensjoner i overordnet plan for området.

2.2. "Vedlegg II pkt 3. Utvikling av by- og tettstedsområder."

VURDERING: Planen samsvarer med intensjoner i overordnet, kommunal plan for utvikling av byen.

2.3. "Vedlegg II pkt.1. Industrianlegg, næringsbygg, bygg for offentlig

eller privat tjenesteyting og bygg til allmennnyttige formål med et bruksareal på mer enn 5 000 m²

VURDERING: Det skal ikke oppføres bygninger med bruksareal mer enn 5000m² (eller kjøpesenter med mer enn 3000m² bruksareal iht.

"Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre" - §3).

3. 2.4 "Vedlegg II pkt 5. Lystbåthavner med mer enn 20 båt plasser."

VURDERING: Det skal ikke etableres lystbåthavn med mer enn 20 båt plasser.

VEDLEGG:

1. Skisse/utkast til arealbruk
2. a) og b) Oversikt over grunneiere

Finnsnes, 15.09.2011

A3 arkitektkontor as


Viggo Ditlevsen

