



Arkiv:
L12

Arkivsaksnr:
2019/1095-39

Saksbehandler:
Tor Langnes

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
37/20	Hovedutvalg for Plan og miljø	15.10.2020

Orientering om arbeidet med Simavika boligfelt

Rådmannens innstilling

Plan- og miljøutvalget tar stilling til videre fremgang i planprosessen, herunder

1. skal man avvente kommuneplan før man tillater videre planlegging, hvis ikke:
2. er trafikkanalysen tilstrekkelig, eller ønsker man ytterligere utredninger
3. skal man kreve en biologisk undersøkelse av området
4. skal kommunen kreve KU og planprogram (sistnevnte utløses av førstnevnte)
5. skal planområdet utvides og hvor skal grensene gå

Hovedutvalg for Plan og miljøes behandling av sak 37/2020 i møte den 15.10.2020:

Forslag

Paul Christian Dahlø Omforent forslag

1. Plan og miljøutvalget ser positivt på at planlegger vil legge til rette til boligtomter i kommunen, på områder avsatt til boligformål.
2. Slik planarbeidet framstår i dag vil Plan- og miljøutvalget ikke legge planen ut til høring, og derved overta ansvaret for den videre framdrift.

3. Planlegger må framlegge konsekvensutredning med planprogram og derved avklare geologiske og biologiske forhold.
4. Trafikkanalysen bør utvides til å avklare behov og kostnad ved vegutbedring fra fylkesvegen fram til planområdet, samt avklaring av hvem som tar kostnadene ved utbedringen.
5. Det er planlegger som må avklare forholdet til berørte grunneiere
6. Det pågår i kommunen et stort planarbeid med kommuneplanens arealdel, og Plan- og miljøutvalget vil ikke anbefale at den aktuelle planen prioriteres framfor dette arbeidet.

Behandling

Enhetsleder Tor Langnes orienterte og besvarte spørsmål.

Vedtak

Enstemmig som omforent forslag:

1. Plan- og miljøutvalget ser positivt på at planlegger vil legge til rette til boligtomter i kommunen, på områder avsatt til boligformål.
2. Slik planarbeidet framstår i dag vil Plan- og miljøutvalget ikke legge planen ut til høring, og derved overta ansvaret for den videre framdrift.
3. Planlegger må framlegge konsekvensutredning med planprogram og derved avklare geologiske og biologiske forhold.
4. Trafikkanalysen bør utvides til å avklare behov og kostnad ved vegutbedring fra fylkesvegen fram til planområdet, samt avklaring av hvem som tar kostnadene ved utbedringen.
5. Det er planlegger som må avklare forholdet til berørte grunneiere.
6. Det pågår i kommunen et stort planarbeid med kommuneplanens arealdel, og Plan- og miljøutvalget vil ikke anbefale at den aktuelle planen prioriteres framfor dette arbeidet.

Kort sammendrag

I forbindelse med planprosessen er det kommet opp en del spørsmål og oppfordringer fra regionale myndigheter i forbindelse med varsel av planoppstart.

Saksutredning

Oversikt over saksgang

- 26 juni 2019 sender vi over saksnr og planid til plankonsulent etter telefonsamtaler og enkle info forespørsler til kommunen

- Etter kontakt oversender vi fil for foreslått plangrense 2 august 2019
- 06 november får vi kopi av annonse og varsel om planoppstart til naboer, og beskjed om at man skipper oppstartsmøte og heller avklarer detaljer på telefon og mail.
 - o Kommunen varsler da at dette ikke er mulig, vi kan gjennomføre møtet digitalt, men møtet er lovpålagt og må avholdes.
- 15 november 2019 får vi plandokumenter som skal danne grunnlag for forberedelse til oppstartsmøte, og kunngjøring i folkebladet
 - o Vi besvarer i etterkant av denne kontakten at vi foreslår oppstartsmøte den 2 desember
- 2 desember blir oppstartsmøte avholdt og det ble skrevet referat i kommunens mal for dette
- 3 desember kontakter Troms Fylkeskommune kommunen fordi de har fått oppstartsvarsel, uten planinitativ og oppstartsmøtereferat.
 - o Vi oversender da dette til de 5 desember, og informerer om at dette møtet ble avholdt dagen før. Vi sender også alle dokumentene vi fikk over i lag med oppstartsmøtereferat.
- 11 desember får vi kopi av brev fra fylkeskommunen der de viser til varsel innsendt 6 november og viser til kontakt med oss. Her forutsetter de at tiltakshaver sender nytt komplett oppstarts varsel til de i hht lovverket.
- 11 desember er vi kopimottaker på brev der det svares til Troms Fylkeskommune og Fylkesmannen sine saksbehandlere at det skal sendes ut nytt varsel til sektormyndighetene. Vi får også brev samme dag hvor det er svart at man beklager at Sametinget ikke har stått på listen over sektormyndigheter som er varslet. Og deretter kommer kopi av nytt oppstarts varsel sendt ut.
- 01 april mottar kommunen kopi av svar fra NVE på henvendelse, her henviser de til at de anser dette som en uformell henvendelse og forutsetter at de får oppstarts varsel etterhvert. Samtidig avklarer de at de ikke kan se at planområdet berører vassdrag, grunnvann, skredutsatte områder, herunder ustabile grunnforhold eller energianlegg. Utfra dette dette vil de ikke stille krav om at det skal gjøres ytterligere utredninger av flom- eller skredfare i forbindelse med det videre planarbeidet.
- 16 april får vi kopi av uttalelsen fra Sametinget, her anser de det som lite sannsynlig at det finnes automatisk freda kulturminner i tiltaksområdet, men minner om plikt til å rapportere dersom noe skulle dukke opp.
- 24 april mottar vi uttalelse fra Troms og Finnmark fylkeskommune. Her varsles det at det er meldt behov for undersøkelser som må dekkes og at de har mottatt aksept for dette. Videre tas det opp at i forhold til Samferdsel vil en trafikkanalyse/vurdering kunne avklare om det er behov for utbedringer av Furøyveien, og at behov for slike utbedringer kan føre til at veien må tas inn i planområdet. Videre tas det opp mangel på vurdering av hensyn til bussbetjening i plandokumentene.
- 24 april mottar vi planleveranse merket første gangs saksbehandling.
- 30 april varsler vi at vi anser at planleveransen ikke er komplett og at vi vil ikke la 12 ukers fristen begynne å løpe. Dette er knyttet til flere punkter i oppstartsmøtereferatet og tilbakemelding fra fylkeskommunen, hvor hvis en analyse viser at det trengs KU vil utløse krav om planprogram. I tillegg til at det kan føre til at plangrensen kanskje må utvides.
- I løpet av mai viser det seg også at vi har problemer med å åpne sosifilene
- 27 mai får vi uttalelse på oppstartsvarsel fra Fylkesmannen i Troms. Her anbefaler de at man avventer planen til man har gjennomført kommuneplanen med KU da gammel plan ikke hadde krav om KU, dvs at kartlegging av ulike interesser

ikke er gjennomført i området slik man krever ved planlegging i dag. Om reguleringsplanarbeidet fortsetter og avsluttes før arealdelen er klar, mener fylkesmannen at kommunen må kreve at tiltaket utredes etter forskrift om konsekvensutredning.

Videre savner de en helhetlig strategi for boligbyggingen i Sørreisa.

De påpeker at friluftskvalitetene som er registrert i området må sikres under planlegging av feltet.

Videre anbefaler de at området bør utredes for biologisk mangfold da det i grunnforhold er av en art som kan indikere rikere vegetasjon.

Det er flere forhold som ikke er nevnt i dokumentene som må tas inn slik som landbruk/skogbruk og reindrift. Og minner om at Universell utforming må ivaretas, samt at støyforholdene må sikres i tråd med retningslinjer.

- 30 juni mottar vi reviderte plan dokumenter fra konsulent
- 03 juli informerer vi om at etter felles formannskaps og PMU arbeidsmøte for kommuneplan og planarbeid i kommunen er det bestemt at man ønsker å se nærmere på reguleringsplanen og de regionale tilbakemeldingene i eget møte. Det blir sagt at vi vil komme med tilbakemeldinger om nødvendige justeringer og vurdering av trafikkanalysen etter neste Plan og Miljøutvalgsmøte den 27 august.
- 11 september informeres tiltakshaver om at det grunnet kapasitetsproblemer tilknyttet sykdom kom ikke saken opp som tiltenkt den 27 august, og at den vil bli behandlet i neste utvalgsmøte 15 oktober
- 21 september mottar vi brev fra Fylkeskommunen med rapport om at alle prøvestikkene er negative i kulturminne undersøkelsen, det er funnet flere spor etter andre verdenskrig, men ingen fredede kulturminner.

Innspill fra private grunneiere i området

Dato	Innspill oppsummert	Navn
30/11-19	<p>Det vises til varsel og man ønsker å stanse reguleringen. Det reageres på at deres eiendom er tatt med i reguleringsplanforslaget og vises til at tidligere grunneiere har fått avslag på all bygging i området, og at området er friluftsområde. Utbygging vil forringe hele området og deres eiendom.</p> <p>Veien er ikke tilfredsstillende og det vises til at med de tomtene man har og andre områder som kan reguleres skulle det ikke være behov for regulering av dette området.</p>	Alf Knut Gundersen – Nabo og grunneier
	<p>Kommunen informerer om at vi har mottatt innspillet og at alle uttalelser vil bli tatt med i vurdering ved behandling. Kommunen gir samtidig noen kommentarer på innspill slik at grunneier skal få mer informasjon da det kan virke som om denne kan ha vært mangelfull (eks hvem har bestemt plangrensen og planstatus).</p> <p>Vi informerer derfor om følgende: Planen er i henhold til overordnet kommuneplan</p>	

	<p>Plangrense settes ut fra hvilke områder som er logisk å se i sammenheng, det vil si området som skal reguleres og områder som vil påvirkes.</p> <p>Kommunen har bedt om utvidet grense for å få til en bedre flyt opp mot kommuneplan, og ivaretagelse av deres rettigheter på samme måte som man forutsetter at man sannsynlig vil gjøre i kommuneplanen, og som andre kommuner rundt oss har gjort. Dvs at vi løfter dispensasjoner inn i planverket slik at f.eks. hytteeiendommer som det han har får status som fritidseiendommer, noe som vil gjøre at de får enklere og mindre kostbar behandling når de skal gjøre noe med hytta.</p>	
28/02-20	<p>Viser til samtale i forbindelse med temamøte i kulturhuset ang. arealplan 17.02.20.</p> <p>Oversender skriftlig, som avtalt, krav om at det ikke legges noen hindringer for bebyggelse på mine 2 eiendommer (gnr.4/ bnr.40 og gnr.4/ bnr .109), i forbindelse med reguleringsplan av området .</p> <p>Dette må ivaretas i plan.</p>	
12 juni	<p>Grunneier etterspør informasjon om reguleringen, da de ikke har hørt noe siden januar/februar.</p> <p>De etterspør også om det eksisterer tinglyste, gyldige avtaler for bruk av eksisterende vei over deres eiendom, da de ikke ønsker motorisert ferdsel langs veien.</p> <p>Kommunen opplyser at planen fremdeles er under utarbeidelse, og at kommunen ikke har fått et ferdig planforslag som kan tas stilling til. Vi informerer om at det jobbes med to ulike forslag på veiløsninger.</p> <p>Vi informerer om at tinglyste gyldige avtaler er privatrettslig, og at disse må de kontakte kartverket om.</p> <p>Videre velger vi å informere om at det foreligger en gyldig juridisk bindende kommuneplan for området som legger til rette for regulering av boligfelt. På bakgrunn av dette lages det et privat reguleringsplansforslag, som kommunen tar stilling til om skal legges ut på høring. Det er kommunen som vil ta stilling til høringsuttalelser og ha ansvaret for bearbeidelse frem til ferdig plan i etterkant av høring.</p>	Gunn Nakstad

Vurdering

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse_Simavika
- 2 Reguleringsbestemmelser_Simavikberget_9 jan 2020
- 3 ROS analyse_Simavikberget_
- 4 Trafikkvurdering Simavikberget boligfelt
- 5 Varsel om oppstart av detaljregulering for Simavika boligfelt - fylkesmannens uttalelse
- 6 Innspill til nytt varsel om oppstart reguleringsarbeider - Simavikberget
- 8 Sørreisa kommune, Simavikberget, reguleringsplan for boligfelt: Uttalelse etter befarings
- 9 Befaringsrapport2020,Simavikberget, Sørreisa.PDF