

REFERAT OPPSTARTSMØTE; jfr. pbl § 12-8

PID, plannavn / arbeidstitel	202104, Detaljregulering Lysnesodden
Plantype	Privat detaljregulering
Forslagsstiller	SalMar Farming AS (org. 966 840 528); Ron-Ørjan Thomesen
Plankonsulent	Multiconsult v/ Tom Langeid; tom.langeid@multiconsult.no
Kommunen / saksbehandler	Senja kommune v/ Ronny Godhei Hansen; ronny.godhei.hansen@senja.kommune.no
Andre møtedeltagere	Jens-Vidar Viken; SalMar Farming AS Sylvia Friedrich; Senja kommune Hege Vigstad; Senja kommune Fred-Inge Fredriksen; Senja kommune
Sak / arkiv	2021/350
Møtedato	19.02.2021
Sist rev.	23.02.2021

1. Forslagstillers planinitiativ

Nøkkelopplysninger:

- SalMar Farming ønsker å ta i bruk selskapets egne eiendommer (gnr./bnr. 92/19, 92/23, 92/43 og 92/49) på Lysnesodden til å etablere en landbase knyttet til drift av nærliggende oppdrettsanlegg. Dette omhandler bl.a. fasiliteter knyttet til administrasjon, lager og havn. Dagens bruk av liggekai i havna lenger nord tenkes videreført. Planområdet vil også berøre andre grunneiere enn forslagsstiller; blant dem Senja kommune som grunneier av gnr./bnr. 92/55 og 92/62.
- Det legges opp til en oppgradering av dagens næringsområde, med heving av terrenget, mindre utfylling i sjø og etablering av molo.
- Planen avsetter byggeområder der det blir lagt til rette for bebyggelse og trafikkarealer. (Adkomst til området vil enten gå via eksisterende vei på eiendom 92/55, 92/1, langs regulert veitrase i plan 104 (Reguleringsplan Lysnes), eller ny vegtrase via eiendom 92/62, 92/6 og 92/1. Dette avklares underveis i prosessen). Deler av det alt. veitrase er pdd. opparbeid som grusvei/adkomst til kommunal pumpestasjon. Ved begge veialternativ har kommunen en rolle som grunneier.
- Planlagt utbygging kan komme til å skje i flere faser:
 - I byggetrinn 1 etableres lager- og administrasjonsbebyggelse, molo, kai og utelagingsarealer.
 - I byggetrinn 2 utvides området med arealer og bebyggelse for annen sjørettet næring.
- Planlagt bebyggelse ventes å ha et utbyggingsareal godt under 15 000 m². I foreliggende konsept legges det til rette for ca. 750 m² bebyggelse i innledende fase. Planen vil legge til rette for en bebyggelse med relevante høyder, foreløpig anslått til en gesimshøyde på 10 meter for lagerbygg. Planlagt bebyggelse vil ligge på et kotenivå som hensyntar fremtidige

utfordringer knyttet til økt havnivå, stormflo og bølgetilstand.

Varslet planområde er på ca. 35 daa. Skisserte byggeområder har et areal på ca. 10 daa, adkomstvei og tilhørende sideareal kommer i tillegg. En samlet utnyttelse på 50 % BYA innenfor byggeområdene, vil det gi et teoretisk utbyggingspotensial på i størrelsesorden 5 000 m².

Influensområdet er lagt som en ring rundt plangrensen for å illustrere at de nærmeste arealene også vil bli påvirket gjennom støy i forbindelse med bygg og anlegg og generell økt aktivitet i området. Gjennom etablering av nye næringsbygg/-anlegg i området vil trafikken langs fv. 7880 (tidligere 271) og fv. 861 øke.

Bakgrunn for prosjektet:

- Rådmannen har i løpet av de siste årene hatt flere møter med SalMar for å drøfte ønsket utbygging av Lysnesodden, og kravet som kommunen stiller til planlagt utbygging. Bygningsmyndigheten godkjente riving betongkai og utlegging flytebrygge for relativt kort tid siden. Her har rådmannen vurdert at riving ikke faller inn under begrepet «utbygging», og dermed kunne søknaden godkjennes uten at krav om detaljregulering slår inn. Aktuell flytebrygge ligger innenfor rammen kystzoneplanen fastsetter uten plankrav. I begge byggetillatelser kommer tydelig fram at ytterligere utbyggingstiltak ikke kan påregnes godkjent før det foreligger en vedtatt detaljregulering for området. Området har tidligere vært opparbeidet med både bebyggelse, kai og trafikkarealer. Det tidligere fiskebruket brant ned i år 2000, og som forberedelser til ønsket utvikling ble den gamle kaia nylig revet.

Gjeldende planstatus:

- Berørt areal inngår i gjeldende reguleringsplan ID 104, stadfestet 15.11.1984, og de aktuelle eiendommene er regulert til formål «fiskebruk» med feltbetegnelse s1. Reguleringsplanbestemmelse nr. c3 sier: «... Før utbygging av område c og s1 kan igangsettes skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet ...» Resterende planbestemmelser sier ingenting om tillatt bebyggelses- og anleggstype innenfor formål «Fiskebruk» eller andre relevante kriterier for utbyggingen innenfor s1. Plantype bebyggelsesplan finnes ikke lengre i pbl fra 2008, og en detaljreguleringsplan er plantypen som «erstatte» bebyggelsesplaner.

Sjøarealet som grenser mot felt s1 inngår i Kystzoneplan I, vedtatt 10.9.2015 som flerbruksområde NFFF. Planbestemmelse 2.1 fastsetter at:

- NFFF områder er almene flerbruksområder som kan nyttes til natur, ferdsel, fiske og friluftsliv. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske, er ikke tillatt. Dette er likevel ikke til hinder for legging og vedlikehold av infrastruktur som ikke er til ulempe for formålet.
 - Ved etablering av faste eller flytende installasjoner med mer enn 10 båtplasser skal det utarbeides reguleringsplan.
 - Ved utbygginger som omfatter mudring og flytting av masser skal grunnforholdene dokumenteres. Er det påvist eller mistenkes forurenset grunnen skal dette også undersøkes. Avklaringene skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse jfr. PBL § 11-9 nr. 8.
- Kystzoneplan II legges fram til sluttbehandling/planvedtak i UFS møte 11.2.21 og KST møte den 11.3.2021. Kystzoneplan II vil trolig være gjeldende når utarbeidelsen av detaljregulering Lysnesodden settes i gang.

- Link til kommune kart: <https://kommunekart.com/?urlid=2718f107-1d06-4c5c-a601-7c8575fcae62>

Arealformål (hovedformål i planinitiativ):

- Det legges opp til en oppgradering av dagens næringsområde, med heving av terrenget, mindre utfylling i sjø og etablering av molo.
- Lager og administrasjonsbebyggelse samt utelagringsarealer.
- Bebyggelse for annen sjørettet næring.
- Trafikkarealer.

Planlagte byggehøyder / bebyggelsesstruktur / grad av utnytting:

- Planen vil legge til rette for en bebyggelse med relevante høyder, foreløpig anslått til en gesimshøyde på 10 meter for lagerbygg.
- Planlagt bebyggelse vil ligge på et kotenivå som hensyntar fremtidige utfordringer knyttet til økt havnivå, stormflo og bølgetilstand.
- Planen vil stille krav om plassering og utforming av bebyggelsen. Planen skal bl.a. vise etasjetall, høyde og takform samt parkeringsplasser og garasjer.
- Samlet utnyttelse på 50 % BYA innenfor byggeområdene. Dette vil gi et teoretisk utbyggingspotensial i størrelsesorden 5 000 m².
- Det vil settes endelige rammer for type, plassering, høyder, arealer og utnyttelsesgrad av bebyggelse etter nærmere vurdering. Bebyggelsen skal formgis og plasseres med hensyn til logistikk og med tanke på omgivelsene.

Kommunen anbefaler forslagsstiller å planlegge for fremtiden. På den måten vil det bli mindre sannsynlighet for at man i ettertid må søke om dispensasjon fra planen.

Kommunen spør om forslagsstiller har tenkt på boliger for ansatte. Forslagsstiller skal se på om dette er hensiktsmessig.

Sårbarhet for klimaendringer

- Deler av området er registrert i aktsomhetsområde for flom, og området ligger under marin grense. Det vil være viktig å hindre forurensning i havneområdet, og sikre at området håndterer de klimaendringene som er forventet på en god måte.

Kulturminner, kulturmiljøer og landskap:

- Ifølge Askeladden er det verken registrert automatisk fredete eller andre kulturminner i eller i nærheten av planområdet.

Landbruk:

- En evt. ny veitrase via eiendom 92/62, 92/6 og 92/1 vil berøre deler av eksisterende jordbruksareal.

- Forslagsstiller m/plankonsulent setter seg i kontakt med avd. landbruk og miljø v/ Senja kommune for å høre hvor viktige landbruksarealene i området er.

Samferdsel herunder adkomst fra offentlig vei og parkering:

- Det er generelt lite trafikk i området.
- Det vil ses nærmere på hvordan planforslaget vil påvirke aktivitetsnivået sammenlignet med dagens situasjon.
- Forslagsstiller operer med tre mulige veitraseer inn i området. Forslagsstiller foretrekker tidl. regulert trase, men vil ta høyde for flere løsninger i varselet om planoppstart, for så å få innspill på dette.
- Kommunen tenker seg at evt. ny vegtrase (nord) ned til området bør være en adkomstveg, ikke offentlig.

Vesentlige interesser:

- 100- metersbeltet: Utbygging tar del av et område som tidl. ble regulert til «fiskeriformål». Utbyggingen berører ikke urørte områder eller områder med spesielle friluftsinnteresser.
- Klima, energiplanlegging og klimatilpasning: Planen vil hensynta dagens og fremtidens klima.
- Samordnet bolig-, areal og transportplanlegging: Planen er positiv mtp. at det legges til rette for å utvikle et bærekraftig tettsted hvor det legges til rette for verdiskaping gjennom næring.
- Nabointeresser: Det er noen boliger nær planområdet. Støy og utsikter er temaer som vil være interessante for naboer. Det anbefales god informasjonsflyt fra utbygger til naboer som blir berørt av tiltaket.

Risiko og sårbarhet:

- Det skal i planarbeidet gjennomføres en ROS-vurdering, med skala for sannsynlighet og konsekvens, og definisjon av akseptabelt nivå i samsvar med hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas.
- Kommunen har sendt ROS-mal til forslagsstiller og plankonsulent.
- Ulike tema er sjekket og i henhold til plankonsulent gir det lite signaler om at det er vanskelige temaer som vil stille særskilte krav til sikkerhet, konfliktnivået er generelt lite. Miljø og klimaendringer vil selvsagt legge sine føringer.
 - Naturbase avdekker at det verken er kartlagt viktige, utvalgte eller rødlistede naturtyper eller naturtyper med sentral økosystemfunksjon, verneområder, eller arter av stor eller særlig stor forvaltningsmessig interesse i eller nær planområdet.

Folkehelse:

- Arbeidsmiljø.

Teknisk infrastruktur – vann og avløp, overvannshåndtering (offentlig og privat):

- Blir å benytte seg av den kommunale infrastrukturen som foreligger.
- Spørsmål om VAO- plan sendes til va@senja.kommune.no

Renovasjon, bredbånd, kraftforsyning, m.fl.:

- Skal redegjøres for i planbeskrivelsen.
 - Beskrive om den fremtidige løsningen vil endre dagens situasjon.
 - Arva AS, tidl. Troms Kraft jobber med å etablere strøm på Senja. Kommunen anbefaler forslagsstiller å forhøre seg om disse planene.

Andre nødvendige utredninger, f.eks. støy, geoteknikk/stabilitet, miljø, m.fl.:

- Det skal gjennomføres en geoteknisk undersøkelse for å avklare sikker byggegrunn.
- Partene er enige om at nye momenter kan fremkomme under planutarbeidelsen og medføre behov for ytterligere utredninger.

Klima og miljø:

- Planen vil sikre at området håndterer de klimaendringene som er forventet på en god måte.

Konsekvensutredning:

- Planinitiativ er kontrollert opp mot forskrift om konsekvensutredning § 6 (planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes) og § 8 (planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn).
Det følger av § 8 i forskrift om konsekvensutredninger at planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10. Plankonsulenten har vurdert at aktuell plan / planlagt tiltak fanges opp av Vedlegg II pkt. 10 e), 10 k) og 11 J) i KU forskriften.
- Basert på denne vurderingen er planforslaget vurdert ift. vesentlig virkning for miljø og samfunn (KU forskrift, § 10) og plankonsulenten konkluderer at detaljregulering Lysnesodden ikke fanges opp av § 10 i forskrift om konsekvensutredning og at KU-plikten ikke utløses.
- Forslagsstiller konkluderer:
Dette innebærer at reguleringsarbeidet ikke utløser KU-plikt etter forskrift om konsekvensutredninger, og at reguleringsplanarbeidet gjennomføres som en ordinær prosess.
- Rådmannen har kvalitetssikret forslagsstillerens vurdering og kommer til samme konklusjon.

Reguleringsbestemmelser:

- Foreløpig vurdering vedr. behov for rekkefølgebestemmelser:
Teknisk infrastruktur som vei, vann og avløp skal være opparbeidet før ny bebyggelse i planområdet tas i bruk.

Utbyggingsavtaler:

- Eventuelle utbyggingsavtaler avklares underveis i prosessen.

Relevante privatrettslige forhold / tinglyste rettigheter som har betydning for planprosessen:

- Forslagsstiller skal avklare eventuelle privatrettslige forhold under planprosessen.

- Kommunen anbefaler forslagsstiller å sjekke grunnboka for eiendommer som blir berørt mtp. avklaring av servitutter eller ikke.

2. Relevante regionale planer, retningslinjer, og forskrift som kan ha betydning for planarbeidet.

Fokusområder i samfunnsdel Senja kommune 2020-2032:

Senja kommune – Barnas kommune

- Hjørnestensbedrift blir like viktig for alle i lokalbefolkningen, ung som gammel.

Senja kommune – et godt sted å leve hele livet

- Hjørnestensbedrift blir like viktig for alle i lokalbefolkningen, ung som gammel.

Senja kommune – utviklingsmotor i Nord – Senjasamfunnet bygger på bærekraft

Mål 1. Økt lokal verdiskaping og flere lønnsomme bedrifter.

Sånn gjør vi det: Herunder; sikre tilgang på næringsarealer i alle deler av kommunen. For å støtte den positive næringsutviklingen i hele kommunen skal det legges til rette for å opprettholde og utvikle levende bygder i kommunen.

Mål 2. God tilgjengelighet og framkommelighet i hele Senja kommune (samferdsel og infrastruktur). Sånn gjør vi det: Herunder; sikre tilgang på næringsarealer i alle deler av kommunen. Sikre god framkommelighet i farleder og havner i hele kommunen.

Bærekraft er et av hovedmålene i samfunnsdelen. Livskvalitet og livsgrunnlag skal deles mellom nålevende og framtidige generasjoner.

En bærekraftig utvikling skal tilfredsstillende dagens behov uten å ødelegge framtidige generasjoners mulighet til å tilfredsstillende sine behov.

En viktig strategi er at dyrket mark skal forvaltes på en langsiktig og bærekraftig måte. Dyrka og dyrkbar mark skal prioriteres til matproduksjon. Minst mulig dyrka og dyrkbar mark skal omdisponeres.

Innenfor LNFR- delen av planområdet er det registrert noe dyrkbar mark.

Det er imidlertid nødvendig å oppgradere dagens næringsområde for å imøtekomme dagens behov for næringsproduksjon. Området er også allerede regulert i tidl. reguleringsplan Lysnesodden, og har vært ment til industri.

Senja kommune – en kompetent og omstillingsdyktig og offensiv organisasjon

- Ikke relevant.

Regional næringsplan for Midt-Troms:

- Sjømat som vekstområde for i Midt-Troms. Det er et mål at Midt-Troms/Senja-regionen skal bli Norges viktigste på sjømat. Kommunene må aktivt legge til rette med næringsareal og næringsområder for sjømatnæringen og servicenæringer/leverandørnæringer til sjømatnæringen.

Relevante regionale planer og strategier:

- <https://www.tffk.no/tjenester/plan-og-horinger/gjeldende-planer-og-strategier/>

3. Kart og planavgrensning:

Kart foreløpig planavgrensning:



Foreløpig skissert tiltak / trinnvis utbygging

4. Krav til planforslag – innhold og materiale.

- Det vises til regjeringens veiledere og informasjon under:
<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/pblveiledere/id2009055/>
- Med komplett planmateriale skal det alltid føres kart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med kart- og planforskriften.

5. Krav til fagkyndige.

- Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling av plankart, bestemmelser, og planbeskrivelse.

6. Planlagt opplegg for medvirkning.

- Kommunen og forslagsstiller blir enige i om at det holder med medvirkning gjennom ordinær prosess.
- All medvirkning skal skriftlig dokumenteres.

7. Krav til varsel om planoppstart.

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse (f.eks. Folkebladet) og brev til berørte parter med kopi til Senja kommune. Varsel om oppstart med annonse sammen med vedlegg legges ut på forslagsstillers/plankonsulentens hjemmeside.

Annonsen skal inneholde:

- Orientering om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.
- I annonsen skal det fremkomme om planforslaget utløser krav om konsekvensutredning (KU), eller om kravet til KU er vurdert og ikke krevd av kommunen.
- Eventuell inngåelse/utarbeidelse av utbyggingsavtale skal også fremgå av annonsen. Utbyggingsavtalen pleier normalt å følge reguleringssaken og legges som oftest ut til offentlig ettersyn samtidig med planforslaget.
- Dersom rammetillatelse skal fremmes parallelt med detaljreguleringen, skal søknad om rammetillatelse kunngjøres samtidig med oppstart.
- Oversiktskart hvor planområdet er avmerket.
- Frist for innspill (min. 3 uker), kontaktadresse forslagsstiller / plankonsulent og henvisning til forslagsstillerens / plankonsulentens hjemmeside.

Vedlegg til brev til regionale myndigheter og forslagsstillerens / plankonsulentens hjemmeside:

- Planinitiativ
- Referat fra oppstartsmøte
- Saksprotokoll og saksredegjørelse fra UFS (behandling av planinitiativ)
- Kommunens begrunnelse dersom kommunen mener det er krav om KU og forslagsstilleren er uenig.

Adresseliste grunneiere og regionale og kommunale sektor- og fagmyndigheter:

- Kommunal saksbehandler sender adresseliste grunneiere og fagmyndigheter til forslagsstilleren etter at planinitiativ er behandlet i UFS, og utvalget har fattet positivt vedtak.

Digitalt basiskart (SOSI):

- Kan bestilles via e-torg: <https://senja.e-torg.no/>

8. Politisk behandling av planinitiativ i Utvalg for samfunnsutvikling (UFS).

- Planinitiativ er behandlet i UFS møte 11.2.21. UFS er positiv til reguleringsplanforespørsel i henhold til planinitiativ.

9. Framdrift og kontaktinformasjon.

Framdriftsplan med milepæler

- Forskriften stiller krav om at forslagsstiller / plankonsulent utarbeider overordnet framdriftsplan for planprosessen, med milepæler, i tillegg til at partene enes om følgende:
Det er informert om saksgang etter plan- og bygningsloven.
- Det foreligger foreløpig ingen fremdriftsplan, men forslagsstiller håper selvfølgelig å bli ferdig så fort som mulig. Fremdrift i prosessen vil også avhenge av hvilke innspill som kommer inn etter høringsrundene samt oppsettet i den politiske møtekalenderen.

10. Plangebyr

Senja kommune har gebyr på planbehandling (privat planinitiativ). Gebyrregulativet finnes på kommunens hjemmeside: www.senja.kommune.no under «Betalingssatser». Planinitiativ kom inn i januar 2021, og gebyrregulativet vedtatt i 2020 vil dermed ligge til grunn for fakturering.

Faktura for gebyr sendes til:

11.

Navn/kontaktperson: Ron-Ørjan Thomesen, SalMar Farming AS

Adresse: 7266 Kverva

Organisasjonsnummer: 966 840 528

e-post: faktura@salmar.no

Tel. / mobil:

12. Bekreftelse og forbehold.

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Interesser som ikke har vært drøftet før, uavklarte forhold, protester fra naboer, beboerorganisasjoner, krav fra statlige/regionale myndigheter mv., vil kunne ha innvirkning på planprosessen og kan utløse eventuelle krav om endring av prosjektet og framdriften.

13. Vedlegg til referat.

- Planinitiativ, datert 20.01.2021
- Adresseliste til grunneiere/rettighetshavere + regionale og kommunale sektor- og fagmyndigheter.
- ROS- analyse- MAL Senja kommune
- Vurdering etter naturmangfoldloven
- Saksframlegg m/ protokoll med vedtak fra møtet i utvalg for samfunnsutvikling (UFS), 11.2.2021.

Senja rådhus, den 23.02.2021

Senja kommune

v/ Ronny Godhei Hansen

Forslagsstiller / regulant

v/