



Saksframlegg

Kommunestyrets sluttbehandling av Skjærmarka

Rådmannens innstilling:

Planutvalget i Tjeldsund kommune anbefaler følgende innstilling til kommunestyret:

1. Kommunestyret viser til ferdigbehandlet planforslag for Skjærmarka bestående av plankart og planbestemmelser begge datert 23.09.2022. Planbeskrivelse datert 06.05.2022.
2. I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas planforslaget slik det foreligger.
3. Kommunestyrets vedtak kan påklages, jfr; Plan- og bygningslovens § 1-9

Bakgrunn for saken:

Tidligere Skånland kommune, nå Tjeldsund kommune, vedtok i januar 2019 i Planutvalgets sak 14/19 å igangsette reguleringsplanarbeid for industriområdet Skjærmarka ved Tovikskjæret.

Kommunen ønsker å tilrettelegge for utvikling og vekst i tilknytning til området. Framtidige virksomheter som kan være aktuelle er bedrifter for produksjon av utstyr for bruk i havbruksnæringen og videreforedling av restavfall fra havbruksnæringen.

Området er godt egnet for logistikkbedrifter som har behov for landarealer i kombinasjon med dypvannskai. Eksisterende kai, som er ISPS-godkjent anlegg, er vesentlig for aktiviteten i området nå og i framtiden.

I perioden 2019-2021 ble det gjennomført grunnundersøkelser og innledende arbeid, for avklaringer og grunnlag til fastsetting av planområde og planprogram.

Planarbeidet ble formelt startet ved planvarsel 29.04.2019, og fastsetting av planprogrammet ble gjort i Kommunestyret i april 2021.

Planforslaget har lagt til offentlig ettersyn i 2022 hvor innspillene er merknadsbehandlet og planforslaget gjort klar for sluttbehandling av Kommunestyret.

Formål

Hensikten med planarbeidet er å videreføre eksisterende virksomheter i området, samt utvide og tilrettelegge arealer til et sjønært næringsområde.

Reguleringen skal hjemle eksisterende industri/næringsområde med anlegg og ISPS-godkjent kai, i tillegg til etablering av nye arealer for virksomheter på land og i sjøen.

Reguleringsplanen er en detaljregulering, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3. Reguleringen gir rammer for tomteutnyttelse til bebyggelse og anlegg, kai, byggehøyder, utforming, vei og adkomstforhold.

Ny plan avsettes med næringsformål, da dette formålet best dekker eksisterende og nye framtidige virksomheter.

Vedlegg:

5412_202004 Skjærmarka næringsområde_PLANKART_Rev. 23.09.2022_A1-L
5412_202004 Skjærmarka næringsområde_PLANBESTEMMELSER_Rev. 23.09.2022
5412_202004 Skjærmarka næringsområde_PLANBESKRIVELSE_Planforslag 06.05.2022
2022-09-14 Skjærmarka næringsområde_merknadsbehandling etter off ettersyn
Planforslag for Skjærmarka næringsområde sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker
Planforslaget for Skjærmarka sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn
Vedlegg 1_Skjærmarka næringsområde_KU Naturmangfold land_Norconsult_RIM-01
Vedlegg 2_Skjærmarka næringsområde_KU Naturmangfold sjø_Norconsult_RIM-02
Vedlegg 3_Skjærmarka næringsområde_KU Landskap_Norconsult_LARK-01
Vedlegg 4_Skjærmarka næringsområde_Situasjonsplan_Norconsult
Vedlegg 5_Tovikskjæret_Ingeniørgeologisk vurdering_Norconsult_N-INGGEO-01
Vedlegg 6_Skjærmarka næringsområde_KU Trafikkanalyse_Norconsult_TRAFIKK-01
Vedlegg 7_Skjærmarka næringsområde_Vurdering av anleggsstøy_Norconsult_AKU01
Vedlegg 8_Tovikskjæret_Geoteknisk vurdering_Multiconsult_10212518-RIG-NOT-001
Vedlegg 9_Tovikskjæret_Geoteknisk grunnundersøkelse_Multiconsult_10212518-RIG-RAP-001
Vedlegg 10_Tovikskjæret_Miljøundersøkelser_Multiconsult_10212518-RIGm-RAP-001-rev01
Skjærmarka næringsområde_Planprogram_11 innkomne merknader
5412-202004 Innspill til off ettersyn_7 stk

Saksopplysninger:

Tiltaket er i henhold til overordnet plan: Kommunedelplan for Tovik, vedtatt 07.02.2008. Det skal legges til rette for videreføring av eksisterende næringsareal, samt etablering av ny byggegrunn gjennom uttak av masser og utfylling i sjø.

Innenfor planområdet er det avsatt et areal til masseuttak på ca. 20 dekar, og areal for utfylling i sjøen på inntil 38 dekar. Det er søkt oppnådd massebalanse.

Det er ønskelig med en fleksibel plan som ivaretar eksisterende virksomheter i planområdet og som gjør området attraktivt for nye næringsetableringer og virksomheter. Det er foreløpig ikke endelig avklart hvilke nye virksomheter som skal etableres i planområdet.

Ny byggegrunn skal legges til rette og opparbeides for framtidig næringsbebyggelse, interne veier og infrastruktur.

Det er satt av ca. 115 dekar til næringsformål innenfor planområdet, hvorav ca. 60 dekar er ny byggegrunn.

Planen gir rammer for tomteutnyttelse til bebyggelse og tilhørende parkering, herunder byggehøyder, utforming, og vei- og adkomstforhold.

Planområdet er avsatt til følgende formål:

Næringsbebyggelse, Kjørevei, Fortau, Annen veigrunn – tekniske anlegg, Kai, Vegetasjonsskjerm, LNFR-areal, Farled, Kombinert formål i sjø.



Figur 1-1. Visualisering. Eksisterende og mulig framtidig bebyggelse i planområdet (Norconsult).

Merknadsbehandling:

Merknadsbehandling etter offentlig ettersyn av planforslaget.

Nr.	Avsender	Innspill/merknad og kommentar
1	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) 27.05.2022	<p>Innspill/merknad</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Automatisk tilbakemelding. Henviser til Statsforvalteren mht. samfunnssikkerhet i plansaker. 2. Viser til www.dsb.no for DSBs veileder. <p>Kommentar</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering. 2. Tas til orientering.
2	Såmediggi/Sametinget 09.06.2022	<p>Innspill/merknad</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Uttaler seg kun om kulturminner, ikke reindrift. 2. Det er ikke registrert samiske kulturminner i området. Viser til befaring utført av Troms og Finnmark fylkeskommune. 3. Minner om kulturminneloven § 8, 2. ledd. Forutsetter at dette viderefremmes til de som skal gjennomføre tiltaket. 4. Ingen merknader til søknaden (red. planforslaget). <p>Kommentar</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering. 2. Tas til orientering. 3. Ivaretatt i planbestemmelsene § 3.9. 4. Tas til orientering.

<p>3</p>	<p>Direktoratet for mineralforvaltning (DMF)</p> <p>30.06.2022</p>	<p>Innspill/merknad</p> <ol style="list-style-type: none"> DMFs rolle og myndighet, samt mål i mineralforvaltningen. Viser til uttalelse til planprogrammet, 12.01.2021. Planbeskrivelsen redegjør for etterspurt informasjon, med unntak av tidshorizont. Legger til grunn at det ikke skal tas ut mer masse enn det som er nødvendig for å etablere planlagte tiltak på NÆ2. Uttaket vil i så fall ikke være omfattet av mineralloven § 43. Går masseuttaket ut over plankart og § 4 i bestemmelsene, eller man tar ut mer masse enn nødvendig, vil vurderingen om uttak er omfattet av mineralloven kunne endres. Det er registret kalkstein med spetter av svovelkis like sør for planområdet. Tyder på at fyllmassene kan inneholde svovelkis og medføre forurensningsfare ved utfylling i sjø. Hensiktsmessig å vurder om dette kan medføre negative konsekvenser for miljøet. Se www.dirmin.no for info, veiledning og kart.
		<p>Kommentar</p> <ol style="list-style-type: none"> Tas til orientering. Tas til orientering. Tidshorizont er ukjent per i dag. Ved søknad om uttak av masser skal det redegjøres for uttak og massebalanse. Det skal foreligge en gjennomføringsplan som viser mengder, plassering og <u>varighet for masseuttaket</u>, før rammetillatelse gis. Dette jf. planbestemmelsene § 11.1.1 b). Tas til orientering. Se punkt 4. Tas til orientering og etterretning. Uttak ut over det som er hjemlet i planforslaget krever disp. og/eller reguleringsendring. Tas til orientering og etterretning. Det er lagt inn en presisering i planbestemmelsene i § 11.2.2 b) for å ivareta dette. Tas til orientering.
<p>4</p>	<p>Statens vegvesen (SVV)</p> <p>14.09.2022</p>	<p>Innspill/merknad</p> <ol style="list-style-type: none"> SVVs rolle og ansvar. Tilknytning til fv. 825 ivaretas av Troms og Finnmark fylkeskommune. Krav til utomhusplan, må følges opp for å sikre trafikksikre løsninger internt i området. Dette gjelder også gode løsninger for myke trafikanter fra busstopp og inn i området.
		<p>Kommentar</p> <ol style="list-style-type: none"> Tas til orientering. Tas til orientering. Tas til orientering og etterretning. Det er lagt inn en ny planbestemmelse i § 3.1 j) for å sikre løsninger for mye trafikanter.
<p>5</p>	<p>Statsforvalteren i Troms og Finnmark</p> <p>05.07.2022</p>	<p>Innspill/merknad</p> <ol style="list-style-type: none"> Viser til tidligere innspill 16.12.2020 (planvarsel) og 10.01.2022 (utvidet planvarsel). Alle ansvarsområder er ivaretatt i planforslaget. Mindre merknader til skrivefeil i planbestemmelsene:

		<p>a) §2 siste avsnitt «Bestemmelsesområder» - her vises det til #1 og #2, mens det senere i planbestemmelsene og plankart også er #3.</p> <p>b) Hytte på gnr. 3 bnr. 28 i § 11.1.2 - ligger ikke øst, men vest for planområdet.</p> <p>c) I § 11.3.1 Før rammetillatelse er punkt b) og e) ordrett lik hverandre.</p> <p>3. Er tilgjengelige for spørsmål og drøftinger.</p>
		<p>Kommentar</p> <p>1. Tas til orientering.</p> <p>2. Tas til etterretning. Feil rettet i planbestemmelsene og #3 er tatt ut av planforslaget.</p> <p>3. Tas til orientering.</p>
6	<p>Saint-Gobain Byggevarer AS v/Rune Fossheim</p> <p>06.07.2022</p>	<p>Innspill/merknad</p> <p>1. Berømmer kommunen for en grundig prosess. Danner grunnlaget for utvikling av området.</p> <p>2. I planutvalgets møte 11.05.2022 er byggehøyden korrigert til kotehøyde +25 m. Positivt og gir gode rammebetingelser. Noterer at vedlagte underlag som er tilsendt ikke er oppdatert med kotehøyde +25 m.</p> <p>3. Støtter planutvalgets anmerkning punkt 3 d). Noterer at vedlagte underlag som er tilsendt ikke er oppdatert.</p> <p>4. Innspill til planbestemmelser og plankart. Se punkt 5-9.</p> <p>5. § 4.2 b) Foreslår at teksten endres til: <i>Det tillates etablering av siloer, silobatterier, tårnkraner eller lignende høye installasjoner innenfor området med et areal på inntil 1500 m2 (fotavtrykk). Maks tillatt byggehøyde kote +45 m. Denne type installasjoner søkes plassert innenfor området slik at hensyn til horisont og utsikt kan ivaretas på best mulig måte.</i></p> <p>6. § 4.3 Foreslår et nytt punkt og tekst som følger: <i>Det tillates etablering av siloer, silobatterier, tårnkraner eller lignende høye installasjoner innenfor området med et areal på inntil 1500 m2 (fotavtrykk). Maks tillatt byggehøyde kote +45 m. Denne type installasjoner søkes plassert innenfor området slik at hensynet til horisont og utsikt kan ivaretas på best mulig måte.</i></p> <p>7. § 4.4 Foreslår et nytt punkt og tekst som følger: <i>Det tillates etablering av siloer, silobatterier, tårnkraner eller lignende høye installasjoner innenfor området med et areal på inntil 1500 m2 (fotavtrykk). Maks tillatt byggehøyde kote +45 m. Denne type installasjoner søkes plassert innenfor området slik at hensynet til horisont og utsikt kan ivaretas på best mulig måte.</i></p> <p>8. § 10.1 Foreslår at eksisterende tekst utgår og følgende ny tekst innføres: <i>Det tillates enkeltsiloer eller silobatteri som totalt kan dekke et areal (fotavtrykk) på inntil 1500 m2 på hvert enkelt av næringsarealene NÆ1, NÆ2 og NÆ3. Denne type installasjoner søkes plassert slik at hensynet til horisont og utsikt kan ivaretas på best mulig måte.</i></p> <p>9. § 11 Foreslår at det innføres en rekkefølgebestemmelse vedr. trafikk og adkomst som følger: <i>Krav til utbedring av adkomst vei trer i kraft før nye arealer innenfor NÆ2 og NÆ3 kan utnyttes. Omfang av tiltak avhenger av beregnet mengde trafikk.</i></p>

		<p>Kommentar</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering. 2. Tas til orientering. Oversendelsesbrevet redegjør for «manglende» oppdatering. 3. Tas til orientering. Se punkt 2. 4. Tas til orientering. Se punkt 5-9. 5. Tas til orientering og etterretning. Kan ansees som en presisering av planutvalgets anmerkning punkt 3d), vedtatt 11.05.2022. 6. Se punkt 5. 7. Se punkt 5. 8. Tas til orientering og delvis etterretning. Tekst i § 10.1 strykes. Ny tekst tas ikke inn. Ivaretatt gjennom endringer/tillegg i planbestemmelsene, jf. punkt 5-7. 9. Tas ikke til etterretning. Dagens avkjørsel fra fv. 825 og adkomst til området imøtekommer ikke kravene i gjeldende veinormal. Adkomst må utbedres, før oppføring av ny/mer bebyggelse på Tovikskjæret.
7	<p>Troms og Finnmark fylkeskommune</p> <p>06.07.2022</p>	<p>Innspill/merknad</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Det er gjennomført en konsekvensutredning og grundige vurderinger av klimagassutslipp og klimatilpasning. 2. Det er lagt føringer for bruk av alternative energikilder, med krav i planbestemmelsene. Bra, men fylkeskommunen påpeker at dette krever en god oppfølging av kommunen. 3. Fint at planforslaget har bestemmelser for å redusere naturrisiko ved framtidige klimaendringer. 4. Samarbeidsmøter med plankonsulent er avholdt i forbindelse med utforming av veikryss og kollektivanlegget. Veldig fornøyd med prosessen, og veiløsningene i planforslaget. Hensynet til trafiksikkerhet er godt ivaretatt. 5. Grundige vurderinger er utført, ønsker kommunen lykke til med å følge opp det videre arbeidet. <p>Kommentar</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering. 2. Tas til orientering og etterretning. Følges opp i byggesak. 3. Tas til orientering. 4. Tas til orientering. 5. Tas til orientering.

Prosess:

Planprosessen har fulgt de krav til rutiner og saksbehandlingsprosedyrer som plan- og bygningsloven krever. Utover dette er det gjennomført møter og dialog med Statsforvalter, Troms og Finnmark fylkeskommune, Statens vegvesen med flere i reguleringsfasen.

Grunnboringer med rapport er utført av Multiconsult.

Planutvalget vedtok i møte den 11.05.2022 PS46/22 å legge planforslaget med tilhørende dokumenter ut på høring og offentlig ettersyn med endring i maks tillatt til byggehøyde, hvor denne endres fra byggehøyde +12 til kote +25 OK tak. I tillegg tillates det etablert tekniske anlegg for ventilasjon, solceller og/eller heis inntil kote +27 OK tak.

Rådmannen gjør oppmerksomme på at de faglige utredninger og skisser som følger planforslaget tar utgangspunkt i en byggehøyde på ca 12 meter.

Merknadsbehandling er utført etter at planforslaget har vært lagt til offentlig ettersyn. Noen av innspillene ville medføre endringer i planforslaget, dette sees under kommentarer i merknadsbehandlingen.

Planforslaget er nå klargjort for endelig vedtak av Kommunestyret.

Rådmannens vurdering

Planutvalget i Tjeldsund kommune anbefaler følgende innstilling til kommunestyret:

1. Kommunestyret viser til ferdigbehandlet planforslag for Skjærmarka bestående av plankart og planbestemmelser begge datert 23.09.2022. Planbeskrivelse datert 06.05.2022.
2. I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas planforslaget slik det foreligger.
3. Kommunestyrets vedtak kan påklages, jfr; Plan- og bygningslovens § 1-9