

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Sylvia Friedrich
Arkivsaksnr.: 17/5922

Arkiv: PID 1931201801

Privat detaljregulering Husøy hotell - utlegging til offentlig ettersyn og høring; gnr. 112 bnr. 3, m. fl

Vedlegg:

1. Overordnet situasjonsplan, dat. 4.12.18
2. Plankart, sist rev. 4.12.18
3. Planbestemmelser, sist rev. 4.12.18
4. Planbeskrivelse, sist rev. 4.12.18
5. Utenomhusplan, dat. 13.11.18
6. Illustrasjoner, dat. 4.12.18
7. ROS-analyse, inkl. NML vurdering dat. 4.12.18
8. Notat naturmangfold, friluftsliv, m.fl., dat. juni 2018
9. VAO-rammeplan, dat. 21.06.18
10. Trafikkanalyse, dat. 19.10.18
11. Møtereferat regionalt planforum 30.08.18
12. Saksframlegg og saksprotokoll UMF sak 121/17

Andre dokumenter (ikke vedlagt):

Saksmappe inkl.:

- Skredfarevurderinger, dat. 22.01.15 og 22.9.17 (framlagt i UMF sak 121/17)
- Innkomne merknader til varsel om planoppstart.

Kort sammendrag:

- Forslagsstilleren Husøy hotell eiendom AS v/ R. Tøllefsen inviterte rådmannen, ordføreren og plankonsulenten til et informasjonsmøte den 1.11.17 der det aktuelle hotellprosjektet ble presentert. I møtet presiserte rådmann at aktuell utbygging utløser krav om detaljregulering.
- Plankonsulent AT Plan & Arkitektur fremmet på vegne av forslagsstilleren et privat planinitiativ «Detaljregulering Husøy Hotell» den 13.11.17.
- Utvalg for miljø og forvaltning (UMF) som planutvalg behandlet det aktuelle planinitiativet i sak 121/17, den 7.12.17. Etter planutvalgets vurdering er det aktuelle hotell- prosjektet et svært positivt element i gjennomføring av Lenviks næringsplan pkt. 5.2 «Reiseliv» der kommunens rolle som tilrettelegger for vekst og utvikling i reiselivsnæringen beskrives. Videre vurderte planutvalget at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning (KU), og planoppstart kan varsles etter at det er gjennomført et administrativt oppstartsmøte.
- Rådmannen gjennomførte oppstartsmøte med forslagsstilleren og plankonsulenten den 16.1.18, og planoppstart ble varslet den 05.02.18.

Grunneierne og berørte regionale og kommunale fagmyndigheter ble varslet gjennom særskilt brev og frist for uttalelsene var satt til den 5.3.18.

- Plankonsulenten mottok 8 merknader/innspill til det videre planarbeidet. Blant annet stilte Fylkesmannen i Troms og Troms fylkeskommune spørsmål rundt kommunens vurdering vedr. KU-kravet når det gjelder hotellets virkning/konsekvenser for reindriftsinteressene, naturmangfold, landskap og friluftsliv.
- AT Plan & Arkitektur, forslagsstilleren og rådmann presenterte det første planutkastet i regionalt planforum den 30.08.18. I møtet ble man blant annet enige om at det ikke kreves utarbeidet KU, og at det er tilstrekkelig hvis de aktuelle temaene vurderes nærmere i planbeskrivelsen.
- Plankonsulenten sendte komplett planforslag til kommunen den 5.12.18.
- I den aktuelle behandlingen skal planutvalget tar stilling til om privat detaljreguleringsforslag Husøy hotell kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Saksopplysninger:

Utdrag planbeskrivelse:

«... Det planlegges en utvikling sentralt i planområdet bestående av hotellbebyggelse med tilhørende utearealer og parkeringsplasser som følge av økt turisme i Troms fylke. Hotellet skal tilby konferansemuligheter i kombinasjon med spa- og velværefunksjoner i tillegg til ordinær hoteldrift med et relevant turistaspekt. Hotellet vil med sin arkitektur og plassering kunne stå som et sentralt landemerke for Husøya og Senja. Hotellets tilhørende parkering vil bli løst innenfor planområdet.

... I nærheten av strandsonen foreslås supplerende funksjoner med serveringssted tilknyttet kaianlegget med hensikt å betjene både besøkende og beboere, med tilhørende oppgradering av adkomst og friluftsanser.

... Planområdet består i dag av store friarealer og naturområder i mark og ved sjø/fjell som anses som en naturlig arena for rekreasjons- og friområde for beboere og besøkende i området.

Hotellets private uteareal er planlagt løst innenfor tomten i form av arealer på terreng utenfor hotellet på bakkeplan og ved balkonger eller terrasser tilhørende hotellet. Det vises til planens vedlagte utenomhusplan for opparbeiding og utforming av planens uteoppholdsareal ...»

Aktuelt planforslag (plankart, -bestemmelser og -beskrivelsen) er komplettert med en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) inkl. vurdering opp mot Naturmangfoldloven, en trafikkanalyse, rapport VAO-rammeplan, skredvurderinger, oversiktskart og flere 3D illustrasjoner som viser hotellets virkning i landskapet.

Detaljert beskrivelse av planens rammebetingelser, planprosess så langt, gjeldende planstatus, beskrivelsen av planområdet (eks. situasjon og framtidig arealbruk) og planens virkninger framgår av vedlagt planbeskrivelse.

Planbestemmelser fastlegger bl.a. dokumentasjonskrav knyttet til søknad om tillatelse til tiltak (byggesøknad), og planen inneholder rekkefølgekrav når det gjelder opparbeidelse av teknisk infrastruktur og samferdselsanlegg.

Det framlagte planforslaget er identisk med innsendt planforslag, med unntak av bestemmelser pkt. 1.1 f) og 1.2 f) – rådmannen tilføyde følgende bestemmelse under begge punkt: «*Der byggegrensen ikke er vist på plankartet sammenfaller byggegrensen med formålsgrensen*».

Vurdering:

Rådmannen vurderer aktuelt hotellprosjekt som et avgjørende steg i realiseringen av næringsplanens visjon om vekst og økt kvalitet innen turistnæringen, og prosjektet vil ha positive ringvirkninger for hele Senja kommune.

Dette vil skape nye arbeidsplasser som vil ha betydning for bosetting i tettstedene på Senja, og det forventes at hotelleableringen også vil utløse synergieffekter for andre næringsaktører i regionen.

Turistnæringen har opplevd økt etterspørsel de siste årene, og for å minke de negative konsekvensene et økende antall turister og besøkende kan føre med seg, er det viktig at den økende turiststrømmen styres på en strukturert og tilrettelagt måte. Etablering av et nytt hotell på Senja - som tilbyr mangfoldige opplevelsesmuligheter - vil bidra til at tilrettelegging for turister og besøkende skjer på en mer målrettet måte innenfor et avgrenset område. Etter rådmannens vurdering er en slik tilrettelegging å foretrekke sammenlignet med ukontrollert turistaktivitet som over tid kan føre til større naturskader og miljøutfordringer.

Rådmannen vurderer de aktuelle plandokumentene som oversiktlig, vel strukturert og presise. Planbeskrivelsen og tilhørende rapporter/notater gir et godt grunnlag for å kunne danne seg et bilde av den planlagte utbyggingen samt dens konsekvenser (negative og positive) for omgivelsene, naturen/miljøet, beboerne og berørte næringsaktører.

Plandokumentene er utformet i tråd med tidligere satte rammebetingelser, innkomne merknader til planoppstart, og planprosessen så langt var preget av et godt og konstruktivt samarbeidsklima mellom plankonsulenten, forslagsstilleren, regionalt nivå og rådmannens plangruppe.

Rådmannen anbefaler at privat detaljreguleringsforslag Husøy hotell sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Innstilling:

Utvalg for miljø og forvaltning som planutvalg vedtar at privat detaljreguleringsforslag Husøy hotell, PID 1931 2018 01, sist revidert 4.12.2018 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11.

Lenvik rådhus, den 30.01.19

Bjørn Fredriksen
rådmann

Geir J. Fredriksen
teknisk sjef