

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Monica Schultz
1931201603
Arkivsaksnr.: 16/499

Arkiv: PLANR

1. gangsbehandling - Privat detaljregulering Amfi Finnsnes 2

Vedlegg:

1. Forslagsstillers planbeskrivelse, 38 sider. Dat. 1.11.16
2. Plankart vertikalnivå 1 og 2, dat. 31.10.16
3. Plankart vertikalnivå 3, dat. 31.10.16
4. Planbestemmelser, rev. 3.11.16
5. Varsel om oppstart, annonse i Folkebladet 23.02.2016
6. Varsel om oppstart, brev til berørte parter og høringsinstanser. 09.02.2016
7. Innspill fra berørte parter og høringsinstanser, 15 sider
8. Referat fra oppstartmøte 11.02.2016
9. Illustrasjonsplaner, -snitt, solstudie, 7 sider
10. Perspektiver, 3 sider
11. ROS-analyse, NML-vurdering, 9 sider. 30.09.2016
12. Trafikkanalyse, 9 sider. 21.09.2016
13. Geoteknisk rapport, 5 sider + 1 kartvedlegg. 31.05.2016
14. Saksprotokoll utvalg for miljø og forvaltning (UMF) sak 175/15 av 10.12.2015

Andre dokumenter (ikke vedlagt):

- Arkivsak 16/499

Kort sammendrag:

- Saken gjelder fremlegging av privat planforslag «Amfi Finnsnes 2» omfatter 10 990 m² innenfor sentrumsplan Finnsnes. Planen grenser mot områdeplan «Byparken Finnsnes».
- Planforslaget er utarbeidet i tråd med UMF-vedtak 175/15, sentrumsplanen og i tett dialog med planavdelingen i Lenvik kommune. Det har videre vært ført dialog med grupperingen for naboprojektet «Byparken».
- I den aktuelle saken skal utvalg for miljø og forvaltning som planutvalg ta stilling til om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn og høring.

Saksopplysninger:

Nøkkelopplysninger

Privat reguleringsplanforslag for felt A9 og GV9 i sentrumsplan Finnsnes.

Plan ID 1931201603

Plan navn Amfi Finnsnes 2

Forslagsstiller Amfi Bygg Finnsnes AS. Kontaktperson Geir Garte

Fagkyndig AMB arkitekter AS. Kontaktperson Michael Bowe

Planområdets størrelse er 10 990 m².

Følgende eiendommer inngår helt eller delvis i planen:

1. 44/73 - eier Amfi Bygg Finnsnes AS
2. 44/94, 44/221,44/328, 44/329 - eier Meieriet AS
3. 44/1057 – eier Lenvik kommune
4. 44/6 – eier Bernhard Lund Eiendom AS
5. 44/972 – eier Troms fylkeskommune, kontaktinstans Statens vegvesen region nord

Hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å fastsette rammer for utbygging innenfor planområdet. Sentrumsplan Finnsnes gjelder pr d.d., og stiller krav om utarbeidelse av detaljregulering for arealet, som er avsatt til sentrumsformål.

Innhold

Plankartet er utarbeidet i henhold til kart- og planforskriften, i 3 vertikalplan;

1) under grunnen, 2) på grunnen og 3) over grunnen. Formål i de ulike plan er:

1. Kombinert bebyggelse/ anlegg med annet hovedformål. Her tenkes arealet blant annet benyttet til parkeringskjeller.
2. Kombinert bebyggelse/ anlegg med annet hovedformål. Arealet på 6424 m² benyttes til parkeringsplass, kjøpesenter, forretning, tjenesteyting m.v. Kjørevei (offentlig); Ringveien og Meierigata i samsvar med sentrumsplanen. Fortau (offentlig) i samsvar med sentrumsplanen. Gatetun (offentlig) som ligger mellom «Amfi2» og «Byparken». Det foreslås en justering av formålsgrænse mellom gatetun og byggeområde for Amfi2.
3. Boligbebyggelse fra 3. til 6. etasjeplan (maksimalt 30 boenheter) Uteoppholdsareal 1130 m² tilknyttet boliger på takplan over 2. etasje. Parkeringsanlegg på takplan over 2. etasje med broforbindelse over Meierigata til eksisterende takparkering på Amfi. Gangforbindelse over Meierigata til eksisterende AMFI reguleres til kombinert bebyggelse/ anlegg med annet hovedformål.

For nærmere informasjon om planens innhold vises til vedlagte planbeskrivelse, plankart, planbestemmelser og øvrige dokumenter.

Tidligere vedtak

Søknad om dispensasjon fra plankrav ble avslått i UMF sak 175/15.

I samme vedtak anbefaler utvalget at det startes prosess med detaljregulering uten krav om konsekvensutredning, og at planoppstart kan varsles så snart oppstartmøte med administrasjonen er gjennomført. Vedtakets punkt 5 slår fast at det skal legges vekt på trafikksikring fra A9 til eksisterende inngang på AMFI.

Vurdering:

Planforslagets dokumenter og innhold er utarbeidet i samsvar med krav i sentrumsplan Finnsnes, og etter avtale med administrasjonen. Det har vært en god dialog mellom kommunen og forslagsstiller og fagkyndig, og justeringer av planforslag er gjort i samråd med kommunens saksbehandler underveis i planleggingen.

Alle punktene i UMF vedtak 175/15 er fulgt opp av forslagsstiller på en god måte.

Oppstartmøte ble gjennomført 11.02.2016 og planstart ble varslet umiddelbart etter dette, i henhold til krav i plan og bygningslovens §12-8.

Trafikksikkerhet

Trafikksikkerhet for fotgjengere i Meierigata forbedres i forhold til dagens situasjon. I tillegg til etablering av planskilt fotgjengerovergang med gangbro, skal gangfeltet i gateplan flyttes lenger sør i Meierigata. Det etableres fysisk sperre ved fortauskant foran eksisterende inngang slik at personer hindres fra å løpe direkte ut i gata. I tillegg til at dette blir mer trafikksikkert for fotgjengere, vil det bidra til bedre flyt i rundkjøring, da det er plass til flere biler i kø mellom rundkjøring og gangfelt. Det er i dag plass til 3 personbiler, mens ny plassering av gangfelt vil gi plass til 6 biler før trafikken i selve rundkjøringen hindres.

Parkering

Sentrumsplanens bestemmelse 7.13.II angi parkeringsnøkkel som følger:

Arealkategori	Oppstillingsplasser		Enhet for p-krav
	sykkel	bil	
Kontor	2	1,5	pr. 100 ² bruksareal
Forretning	2	1,0	pr. 100 ² bruksareal
Lager, næring	0,5	0,5	pr. 100 ² bruksareal
Offentlige bygninger	2	1,5	pr. 100 ² bruksareal
Allmennyttig formål	2	1,5	pr. 100 ² bruksareal
Service, tjenesteyting	2	1,0	pr. 100 ² bruksareal
Herberger, hotell	1	1,0	pr. 100 ² bruksareal
Bevertning	2	1,0	pr. 100 ² bruksareal
HC-parkering		1,0	Pr. 1000 ² BRA (unntatt innenfor D1 og 2)
Boliger	1	1,25	pr. boenhet inkl. gjesteparkering
Hybel	0,5	0,75	Pr. hybel inkl. gjesteparkering

Planforslaget avviker noe fra denne normen:

- boliger: 1,25 biler / 2 sykler pr boenhet (sentrumsplan 1,25 / 1)
- forretning/kontor: 1,0 biler / 2 sykler pr 100 m² salgsareal (sentrumsplan 2 / 1,0-1,5 pr 100 m² bruksareal)

Planforslaget inneholder altså færre bilparkeringsplasser og flere sykkelplasser enn Sentrumsplan Finnsnes. Dette er i tråd med innspill fra Statens vegvesen og

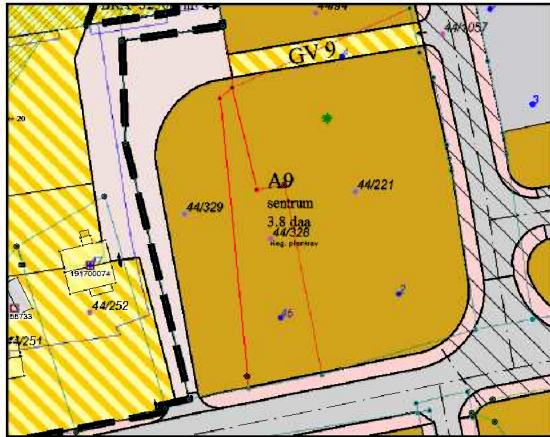
Troms fylkeskommune, samt statlige føringer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Gatetun

Sentrumsplan Finnsnes angir «gatetun» for et areal på 1,4 daa mellom bebyggelse i plan 343 «Byparken Finnsnes» og byggeområder A9 a og b, samt GV9.

Planforslag «Amfi Finnsnes 2» viderefører gatetunet i prinsipp, men det foreslås en justering av grense mellom byggeområde A9b og gatetun for å bedre arealutnyttelsen.

Justeringen gjelder et areal på cirka 64 m².



Gjeldende plansituasjon



Planforslag

Dialog

Det er to store utbyggingsgrupperinger i området Lundhaugen – Amfi. Det har vært og pågår en dialog mellom disse for å søke å finne gode løsninger som ivaretar helheten i denne sentrale delen av Finnsnes sentrum.

Innstilling:

Utvalg for miljø og forvaltning som planutvalg vedtar å legge forslag til detaljreguleringsplan for Amfi Finnsnes 2 ut til offentlig ettersyn og høring.

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

Lenvik rådhus, Finnsnes, 03.11.2016

Margrethe Hagerupsen
rådmann

Geir J. Fredriksen
teknisk sjef

