



Merknadsbehandling etter offentlig ettersyn og høring

**Detaljregulering Sjøvegan sentrum sjøfront
planid 54172102**

Merknadsbehandling etter offentlig ettersyn og høring

Planen ble vedtatt sendt ut på offentlig ettersyn og høring i møte i ressursutvalget 03.06.2022 sak 024/22.

Høringsfristen var satt til 12.08.2022. Det ble bedt om utvidet høringsfrist fra sektormyndighetene og den ble utvidet til 26. august 2022. Innen høringsfristens utløp har det kommet inn 19 uttalelser/merknader

Etter at utvidet høringsfrist var utløpt, kom merknad m/innsigelse fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark. Kommunen har likevel valgt å ta inn forslagene som innsigelse og innsigelsene anses som løst i revidert plan som legges fram til politisk behandling.

Det vurderes ikke som vesentlige endringer slik at det ikke er behov for ny høring.

9 av uttalelsene/merknaene omhandler forslag om Herredshuset. Administrasjonssjefens kommentar er felles for disse merknaene.

- 1) Eliseus Rønhaug
- 2) Sametinget
- 3) Knut Solnes
- 4) Gunn Alvestad
- 5) Anders Lind
- 6) Sør-Troms museum
- 7) Salangen forretningsbygg AS
- 8) Kjell Birger Hansen
- 9) Salangen SV
- 10) NVE
- 11) Tor-Arne Chruickshank og Tor-Christian Chruickshank
- 12) Salangen næringsforening
- 13) Salangen musikkråd
- 14) Universitetsmuseet
- 15) Fortidsminneforeningen
- 16) Salangen historielag
- 17) Ann.May Johnsen mfl.
- 18) Jon Myrmel
- 19) TFFK

For sent innkommet merknad m/innsigelse:

- 20) Statsforvalteren

Merknader:

1. Eliseus Rønhaug:

Oppfordrer til ikke å rive herredshuset.

Mener at det er nok parkeringsplasser i sentrum og at Torget (ved Herredshuset) ikke trenger å omgjøres til parkering.

Administrasjonssjefens kommentar:

Gjennom planforslaget legges det opp til å samle alle torg-funksjoner på nedsiden av fylkesvegen. Dette både for å samle aktiviteten i området langs Strandveien og langs sjøen samt av trafiksikkerhetsmessige grunner å unngå unødvendig kryssing av fylkesvegen.

Vedr. Herredshuset se vurdering nederst i dokumentet.

2. Sametinget:

Ber om utvidet høringsfrist til 1. november for å kunne dra på befaring.

Innkommet uttalelse: Sametinget mener at Salangen herredshus har høy kulturminneverdi og bør reguleres til bevaring /hensynssone jf. plan- og bygningsloven. Bygningen har stort potensiale for ombruk og Sametinget mener kommunen har et ansvar for å bidra til det nasjonale målet om å redusere klimautslipp.

Administrasjonssjefens kommentar:

Utvidet høringsfrist til 26. august innvilges.

Vedr. Herredshuset se vurdering nederst i dokumentet.

3. Knut Solnes på vegne av Solveig Solnes:

Ber om at det blir gått opp grensegang for gnr. 20, bnr. 113.

Administrasjonssjefens kommentar:

Vedkommer ikke reguleringsaken. Gnr/bnr. 20/113 grenser opp til gnr/bnr 20/15 og planen, men ligger utenfor planområdet. Avklares med Astaffjord kart og oppmåling som egen sak.

4. Gunn Alvestad:

Ønsker vurdert om eiendom 20/541 bør gis vernestatus på lik linje med 20/15. På 20/541 står et hus som muligens har tilhørt gården 20/15.

Administrasjonssjefens kommentar:

Eiendommen ligger utenfor plangrensa og berøres i så måte ikke av reguleringsplanen.

5. Fortidsminneforeningen:

Fraråder rivning av Herredshuset. Viktig kulturminne fra etterkrigstiden.

Administrasjonssjefens kommentar:

Se vurdering nederst i dokumentet.

6. Anders Lind:

Herredshuset er et særegent bygg som bør vernes og bevares. Oppropet er signert av 140 personer.

Administrasjonssjefens kommentar:

Se vurdering nederst i dokumentet.

7. Sør-Troms Museum:

Støtter forslag om museumsplassen og vern av Lundbryggene og eiendommen 20/15.

Foreslår at rivning av Herredshuset tas ut av planen, og at bygningen avsettes som hensynssone c) vern av bygning, og at det utarbeides bestemmelser til denne hensynssonen om at istandsetting og vedlikehold skal skje etter antikvariske prinsipper.

Foreslår at plangrensen utvides til å omfatte Kongsveien 78, Lundgården G/B 20/557 med sine tre kulturhistoriske bygninger, og Kongsveien 75 «Narvesen» bygget g/b 20/558, og at bygningene avsettes som hensynssone c) vern av bygning, og at det utarbeides bestemmelser til denne hensynssonen om at istandsetting og vedlikehold skal skje etter antikvariske prinsipper.

Administrasjonssjefens kommentar:

Kongsveien 78 ligger utenfor plangrensa og berøres i så måte ikke av denne reguleringsplanen. En utvidelse av planen vil medføre ny utleggelse av planen til offentlig ettersyn og dermed minst ett års forsinkelse av gjennomføring av tiltak innenfor planområdet.

Eier av eiendommen Kongsveien 75 ønsker ikke hensynssone c) vern av bygning, og at det utarbeides bestemmelser til denne hensynssonen om at istandsetting og vedlikehold skal skje etter antikvariske prinsipper. Bygningen er tatt hensyn til i planen, men administrasjonen har valgt å ikke avsette den til vern imot grunneiers ønske.

Vedr. Herredshuset se vurdering nederst i dokumentet.

8. Salangen Forretningsbygg AS:

1. Parkering mellom Strandsenteret og Felleskjøpet kan i noe grad forskjønnnes med beplanting etc. i ytre området av parkeringen, men i all hovedsak må denne benyttes til parkering og vareleveranser fra trailere. Her tenker vi også avsatt noe areal til EL ladere for offentlig bruk.

2. Noe av arealet nedenfor Felleskjøp og parkering mellom Felleskjøp og Strandsenteret bør reguleres til bolig å næring da sentrum ikke har tilstrekkelig areal for bolig og næringsutvikling i et fremtidig perspektiv.

3. Det må ikke stenges for snødeponering mot sjø da dette er veldig viktig for en effektiv

rydding av snø i sentrum.

4. Vi planlegger kai flytebrygge nedenfor Felleskjøpet og her må det avsettes tilgang til dette.

5. Nedenfor garasjer tilhørende Strandsenteret er det god dybde og bør reserveres for fremtidig kai bygging for større båter.

Administrasjonssjefens kommentar:

1. Planforslaget legger opp til en kombinasjon av parkering og oppholdsrom/grøntarealer i området. Regulering vil ikke være til hinder for å sette opp elbil-ladere på noen av plassene.

2. Området er vurdert ikke egnet til boligformål. Bebyggelse vil stenge for utsikt til havna/sjøen. Det prioriteres offentlig tilgjengelig oppholdsarealer langs sjøen.

3. Planforslaget tar høyde for snørydding.

4. Bestemmelsene tillater etablering av flytebrygge/småbåthavn med utstikker fra molo.

5. Bestemmelsene ivaretar mulighet for framtidig kai etablert utenfor Strandsenteret.

9. Kjell Hansen:

Trafikkavvikling langs Strandveien 20-23.

Etablere innsnevring og innføre ett kjørefelt. Etablere fartsdumper. Dette vil redusere faktisk kjørehastighet.

Administrasjonssjefens kommentar:

Fartsgrensa er 30 km/t i området. Planforslaget innebærer etablering av fortau som tiltak for ytterligere trafiksikring. I første omgang er dette vurdert tilstrekkelig.

10. Salangen SV:

Forslaget om rivning av Herredshuset tas ut av planen og gis et formelt vern.

Administrasjonssjefens kommentar:

Se vurdering nederst i dokumentet.

11. NVE:

NVE har gitt en generell tilbakemelding med påminning om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner.

Administrasjonssjefens kommentar:

Tas til orientering. Hensynene anses ivaretatt i planen.

12. Tor-Arne Chruickshank og Tor-Christian Chruickshank:

1. Foreslår at Strandpromenaden ikke legges på yttersiden av Strandparken.

2. Forespørsel om kjøp av eiendom i sentrum.

3. Forslag om at 20/15 vernes og reguleres til reiseliv.

4. Ønsker ikke at det etableres fortau over eiendommen 20/15. Foreslår etablering av fartshumper.

5. Viktig at Strandpromenaden over eiendommen følger allerede etablert sti.
6. Ønsker tilrettelagt for å kunne etablere strand.
7. Gjennomføre opprydding av kloakkutslipp ved Strandparken – etablere renseanlegg.
8. Forslag om å avslutte alle fyllingene i sentrum med pent stablet naturstein.
9. I Strandparken - etablere flere steinplatå ned mot havet til soleplasser/fiskeplasser.

Administrasjonssjefens kommentar:

1. Strandpromenaden er foreslått etablert i hht. innspill som kom i workshop gjennomført juni 2021 og som anses som den beste løsningen for allmenhetens ferdsel langs sjøen.

2. Vedkommer ikke reguleringsaken.

3. Vern er ivaretatt i planen. Området er avsatt til hensynssone samt vern av bygning med bestemmelser til denne hensynssonen om at istandsetting og vedlikehold skal skje etter antikvariske prinsipper.

Vedr. regulering til reiseliv: Bygning benyttes til boligformål pr i dag. Ev. omregulering til reiseliv vil få konsekvenser for området rundt og bør vurderes nærmere i forbindelse med konkrete planer for tiltak i området. Dersom annen bruk skal benyttes, må det søkes bruksendring og ev. fremmes privat planforslag. Regulering til reiseliv tas ikke til følge i denne planen.

4. Salangen kommune vurderer at planforslaget er beste løsning for å ivareta myke trafikanter.

5. Regulert sti følger allerede etablert sti over eiendommen.

6. Ivaretas i planforslaget

7. Kommunestyret vedtok 28.10.2021, sak 086/21 at renseanlegg skal vurderes og kostnadsberegnes som del av helhetsplanen.

8. Forslaget tilrettelegger for penere sjøfront.

9. Nytt platå mot sjøen forutsetter utfylling og vil være et dyrt og omfattende prosjekt å gjennomføre. Innspillet tas ikke til følge i planen.

13. Salangen næringsforening:

Hovedpunktet vårt er at nye torget tar for mye parkering for butikker utenfor Bunnpris og strandsenteret. Ellers viser vi til vårt innspill til retningen på sentrumsplanen som var sendt inn i oktober 2021.

Administrasjonssjefens kommentar:

Det er gjennomført en opptelling av antall parkeringsplasser i sentrum i dag og planen gir totalt sett mulighet for flere parkeringsplasser i sentrum enn i dag. Samling av aktiviteter i området mot sjøen samt forskjønning og mulighet for mere aktiv bruk at torget er en viktig del av denne planen og det er derfor viktig å frigjøre deler av selve torget til andre funksjoner enn parkering.

14. Salangen musikkråd:

Ønsker etablert musikkpaviljong i sentrum.

Administrasjonssjefens kommentar:

Planen tilrettelegger for utescene/musikpaviljong på torget i en senere fase. I tillegg legges det til rette for en mindre utescene ved servicehuset i tilknytning til Museumsplassen, som skal realiseres i fase 1 av prosjektet med opprusting av sentrum.

15. Universitetsmuseet:

Ingen merknader til forslaget.

Minner tiltakshaver om at dersom en i forbindelse med tiltaket skulle komme over automatisk vernete kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeid stanses og UM varsles jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Administrasjonssjefens kommentar:

Tas til orientering.

16. Salangen historielag:

1. Planen omhandler Sjøvegan og Salangen kommunes «vugge». Det var her den første bymessige utviklingen av Sjøvegan og regionsenter skjedde.
2. Vi er tilfredse med at «Georgs hus» med bygninger og museets bygning er bevart i detaljplanen.
3. Det er flere verneverdige bygninger i planområde så som «Kåre kafe»-bygget og Herredshuset. Byggene er velkjente signalbygg for Sjøvegan sentrum. De er viktige for identiteten i og utenfor kommunen. Forsvinner disse byggene, hva har vi da igjen av det opprinnelige Sjøvegan?
Herredshuset vil etter vår mening være et perfekt sted for møter for folk og organisasjoner. Oppgraderingen kan begynne i første etasje. Historielaget ber på det sterkeste at Herredshuset bevares.

Administrasjonssjefens kommentar:

Salangen kommune har vært i kontakt med gårdeier til «Kåre-kafé»-bygget. Hun ønsker ikke vernestatus på bygget. Det er derfor valgt å ikke å avsette bygget til vern, men bygningen er ivarettatt i planen.

Vedr. Herredshuset, se vurdering nederst i dokumentet.

17. Ann-May Johnsen m.fl:

Bekymret for bygging av Strandpromenade i forhold til fare for kvikkleireskred.

Administrasjonssjefens kommentar:

Blir hensyntatt. Grunnundersøkelse er foretatt og geoteknisk vurdering er vedlagt.

18. Jon Myrmel:

Fremtidig bruk av Herredshuset:

- La huset stå som det står, uten fasadeendringer, mv.

•Gjør det om til "Ung bo Sjøvegan" ved å ominnrede det innvendig til små leiligheter og hybler i ulike størrelser.

Administrasjonssjefens kommentar:

Se vurdering nederst i dokumentet.

19. Troms og Finnmark fylkeskommune:

Fylkeskommunen anbefaler at Herredshuset vernes gjennom plan- og bygningsloven.

Etterlyser plan for sykkelparkering.

Administrasjonssjefens kommentar:

Sykkelparkering: Bestemmelse om tillatelse til sykkelparkering innenfor område ST1-3 tas inn og sykkelparkering vises i illustrasjonsplan.

Vedr. Herredshuset, se vurdering nederst i dokumentet.

For sent innkommet merknad, behandles som innspill:

20. Statsforvalteren i Troms og Finnmark:

1. Punkt 4.1 i bestemmelsene «så vidt mulig» tas ut jf. lov om likestilling og diskriminering
2. Manglende vurdering jf. naturmangfoldsloven §8-12
3. Ny naustbebyggelse i GF1, GF3 og B1
4. Midlertidig camping innenfor område GF5

Meknader:

- Illustrasjonsplan må legges ved bestemmelsene
- Byggegrense for bygging i 100-meters beltet
- Uklare bestemmelser jf. merknader
- Gjerde rundt felleskjøpet må vises i planen

Administrasjonssjefens kommentar:

Uttalelsen fra Statsforvalteren kom for sent inn og innsigelsesretten bortfaller følgelig. Kommentarene er lest gjennom og hensyntatt.

Punkt 4.1 i bestemmelsene «så vidt mulig» tas ut.

Vurdering jf naturmangfoldsloven §8-12 er gjennomført og vedlagt saken til politisk behandling.

Ny naustbebyggelse innenfor GF3 reduseres til bare å omfatte et enkelt naust på kommunal grunn i tillegg til eksisterende naust. Eksisterende og nytt naust settes av med byggegrense i planen. Et ekstra kommunalt naust for oppbevaring av utstyr vil etter kommunens vurdering ikke føre til økt privatisering i området. Det tillates ikke naust innenfor GF1 og B1.

Det reguleres et eget område til campingplass i plenen for permanent bobiloppstilling. Område for midlertidig camping innenfor område GF5 er ytterligere konkretisert i illustrasjonsplanen. Bobiloppstilling er trukket lenger tilbake fra strandpromenaden.

Det stilles krav i planen om utomhusplan for både sommer- og vintersituasjon i forbindelse med utbygging.

Planen er supplert med bestemmelser og byggegrense for bygging innenfor 100-metersbeltet. Mindre bygg som pumpestasjon, badstue og gapahuk på inntil 15 m² tillates innenfor GF5.

Gjerde rundt felleskjøpet er tatt inn i planen.

Bestemmelser om minste uteoppholdsareal er tatt inn.

Vedrørende etablering av sandstrand innenfor område GB: Det er tatt inn bestemmelser om nødvendig grunnundersøkelse i forbindelse med tiltak i hht forurensingsforskriften. I tillegg tas inn rekkefølgebestemmelser om at renseanlegg skal være i drift innen etablering.

Administrasjonens kommentar ang. Herredshuset

Herredshuset ble bygd i 1955 og var herredshus/kommunehus fram til 2017. Det har kommet innspill som taler varmt for bevaring av bygget og som framhever at dette er et viktig kulturminne fra etterkrigstiden. Sametinget og fylkeskommunen vurderer bygningen til å ha stor lokal og regional interesse og anbefaler at bygningen vernes.

Administrasjonen har ikke funnet noe alternativ bruk av bygget eller noen interessenter som har vært villige til å overta huset. Tilbake i tid ble det gjort ei totalreoveringsvurdering av Plan-Evo og taksering av bygget som fastslår at verdien av bygget er kr 0,- Forutsetningene er idag om mulig enda dårligere i og med at huset har stått tomt i 6 år, samtidig som de bygningstekniske kravene er hevet fra Tek10 til Tek17. Det vurderes at det vil være dyrt og uhensiktsmessig å videreføre bygget som et kommunalt bygg. Kommunen må møte krav om Tek17 standard og krav om universell utforming. Dette vil medføre så store kostnader og i praksis ei ombygging av bygget som ikke er forenlig med å verne huset i tråd med innkomne uttalelser. Utvendig isolasjon vil påvirke fasadeuttrykket eller føre til store kostnader dersom dagens fasade skal flyttes utover. Summen av dette tilsier at bygget ikke kan videreføres og istandsettes i kommunal regi.

Ved å avsette tomte til parkeringsformål, kan en del av området nær sjøen avsettes til uteoppholdsrom, samtidig som totalt antall parkeringsplasser i sentrum økes for å møte behovene til framtidig båthavn og økt handel.