



## Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
142/16	Lyngen formannskap	21.09.2016

### Merknadsbehandling - detaljreguleringsplan for eiendommen gnr/bnr 110/1

#### Henvisning til lovverk:

#### Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart
- 3 bestemmelser
- 4 ROS analyse
- 5 NVEs uttalelse til hytteområde på Nordlenangen GBnr 11/1 - Lyngen kommune
- 6 Fylkesmannen i Troms: Høringsuttalelse til detaljregulering for hytteområde på Nordlenangneset - Arnenga
- 7 Statens vegvesen - uttalelse til reguleringsplan for hytteområde i Nordlenangen, gnr. 110 bnr. 1, i Lyngen kommune
- 8 Troms fylkeskommune: Uttalelse til offentlig ettersyn av detaljregulering - hytteområde for eiendom gnr/bnr 110/1, Nordlenangen, Lyngen kommune

### Saksprotokoll i Lyngen formannskap - 21.09.2016

#### Behandling:

#### VEDTAK:

Lyngen formannskap tiltrer rådmannens innstilling til vedtak. Enst

#### Vedtak:

- Merknadene innarbeides i plandokumentene.
- Infrastruktur, herunder veger, VA, pumpestasjon, slamavskiller reguleres som privat.

## **Rådmannens innstilling**

- Merknadene innarbeides i plandokumentene.
- Infrastruktur, herunder veger, VA, pumpestasjon, slamavskiller reguleres som privat.

## **Saksopplysninger**

Asplan Viak AS har på vegne av grunneier Bjarne Leonhardsen utarbeidet detaljreguleringsplan for eiendom gnr/bnr 110/1. Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av 33 private fritidsboliger og 6 utleiehytter. Reguleringsplanen omfatter et område på 291 daa.

Asplan Viak oversendte kommunen 10.12.2010 forslag til reguleringsplan på eiendommen 110/1. Den 18.02.2011 vedtok Lyngen formannskap, sak 17/11, å legge reguleringsplanen ut til offentlig ettersyn. Planforslaget var til offentlig ettersyn i perioden 14.04.2011 – 20.05.2011. Områdestyret for reindriftsforvaltningen i Troms fremmet innsigelse til planen i brev av 24.06.2011. Fylkesmannen i Troms hadde ikke uttalelse til planforslaget. Det ble besluttet å løse innsigelse til planforslaget i forbindelse med arbeidet med kommuneplanens arealdel 2014-2026.

I brev av 16.09.2013 fremmet fylkesmannen innsigelse mot at eiendommen 110/1, kodet med T5 i, var avsatt til næringsformål i forslag til kommuneplanens arealdel.

I brev av 05.05.2014 trakk Fylkesmannen i Troms innsigelse til område T5 (eiendommen 110/1) i kommuneplanens arealdel 2014-2026 med følgende uttalelse:

*I det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel, kan kommunen ta utgangspunkt i at Fylkesmannen ikke har reist innsigelse eller fremmet merknader til område T5, reguleringsplan for Nord-Lenangen gnr 110/1 for fagområdene miljø, landbruk, samfunnsikkerhet og beredskap, barn og unge samt universell utforming.*

Fylkesmannen i Troms overtok 01.01.2014 ansvaret for reindriftsforvaltningen fra områdestyret i Troms. I brev av 25.11.2014 trakk Fylkesmannen innsigelse til område T5, nå kodet T6, i kommuneplanens arealdel 2014-2026 med følgende uttalelse:

*T6 Etter en samlet vurdering av reindriftsinteressene, jordvern og utbyggingsinteresser, finner Fylkesmannen at reindrifts- og landbruksinteressene kan vike til fordel for andre samfunnsinteresser. Fylkesmannen frafaller innsigelsen.*

## **Forhold til overordnet plan og øvrige vedtak**

Område T6 i kommuneplanens arealdel 2014 – 2026 er avsatt til Fritids- og turistformål jf. plan- og bygningslovens § 11-7. Det fremgår av kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder T-1491 at utleiehytter, campingplasser, fornøylesparker o.l. skal være den dominerende arealbruken i området avsatt til fritids- og turistformål. Planforslaget som nå behandles er med sine 15 % utleiehytter og 85 % private fritidsboliger ikke i tråd med kommuneplanens arealdel.

## **Administrasjonens vurdering av plan**

**Forholdet mellom utleiehytter-fritidsboliger:** Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel 2014-2026. Det kan skape presedens for at områder avsatt til fritid- og turistformål i kommuneplanens arealdel 2014-2026 kan reguleres til rene hyttefelt dersom planen blir vedtatt slik den nå foreligger. Dette vil ikke være en ønsket utvikling med tanke på fremtidig næringsutvikling i områder avsatt til fritid- og turistformål i kommuneplanens arealdel. Det vurderes likevel at planens forhistorie og tidligere saksgang tilsier at det kan gjøres

et unntak vedrørende kravet til andel utleiehytter. Det presiseres at dette må regnes som et unntak, og at en tilsvarende arealbruk ikke vil bli godtatt i resterende områder avsatt til fritid- og turistformål i kommuneplanens arealdel 2014-2026.

**Vei, vann og avløp (VVA):** I reguleringsplan er det tegnet inn offentlig veg, o-V1, og privat veg f-V2-4. Teknisk infrastruktur som pumpestasjon, slamavskiller, trafostasjon og VA-trase er også regulert som offentlig i planforslaget. Utbygging og vedlikehold av infrastruktur vil medføre store kostnader. Det foreslås at all infrastruktur, herunder veg, veg, vann, kloakk og trafo i området reguleres som privat slik at kommunen ikke er ansvarlig for utbygging og vedlikehold.

### **Merknadsbehandling**

Forslag til reguleringsplan for Hytteområde for eiendom gnr/bnr 110/1, Nordlenangen, har vært ute til offentlig ettersyn i perioden 29.04.16 til 14.06.16. Innen fristens utløp var det innkommet 4 merknader.

Offentlige instanser kan gi merknader og/eller innsigelser til planforslaget. Dersom det reises innsigelse kan ikke kommunestyret godkjenne planforslaget. Kommunestyret kan enten ta innsigelsen til følge eller (hvis innspillet synes urimelig) be om at saken bringes inn til mekling hos fylkesmannen. Ved fortsatt uenighet avgjøres saken i departementet. Avgjørelsen i departementet kan ikke påklages.

### *Saksframstillingen.*

I videre beskrivelse gis først en skjematisk oversikt over alle innspill som framkom både til oppstartmeldingen (oppstart av planarbeidet) og i den formelle høringsrunden (til planforslaget). Deretter gis en vurdering med innstilling til politisk vedtak for hver enkel merknad.

*Tabell 1- Tilskrevne interessenter og mottatte svar*

Nr.	Interessenter	Planforslag	
		Tilsendt	Svar
	<i>Eksterne innspill</i>		
1	Fylkesmannen i Troms	29.04.16	10.05.16
2	Troms Fylkeskommune	29.04.16	14.06.16
3	Statens vegvesen	29.04.16	25.05.16
4	Sametinget	29.04.16	
5	Norges vassdrag- og energidirektorat	29.04.16	13.06.16
6	Direktoratet for mineralforvaltning	29.04.16	
7	Universitetsmuseet i Tromsø	29.04.16	
8	Rendalen reinbeitedistrikt	29.04.16	
9	Troms kraft AS	29.04.16	
	<i>Private innspill</i>		
10	Kyrre Johan Hansen	29.04.16	
11	Per Lidvard Hansen	29.04.16	
12	Svein-Erik Hansen	29.04.16	
13	Ranveig Elisa Krag	29.04.16	
14	Gunn Elisabeth Krag	29.04.16	
15	Åsmund Krag	29.04.16	
16	Ingerd Ås	29.04.16	
17	Arne Brian Evang	29.04.16	
18	Christian Ås	29.04.16	

## **Merknad nr. 1 – Fylkesmannen i Troms (10.05.16)**

- a) Fremmer merknad da planforslaget vurderes til å være i strid med kommuneplanens arealdel 2014-2026. Planforslaget legger opp til at 6 av totalt 39 hytter er utleiehytter, resterende er fritidsboliger for salg. Fylkesmannen viser til at andelen utleiehytter og andre overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng skal være den dominerende arealbruken i områder avsatt til *fritids- og turistformål*, jf veileder til kommuneplanens arealdel T-1491.**

*Rådmannens vurdering:* Som Fylkesmannen påpeker er ikke arealbruken i planforslaget i tråd med kommuneplanens arealdel 2014-2026 om veileder T-1491 legges til grunn. *Reguleringsplan for Arnenga og gnr/bnr 110/3,15*, (på andre siden av Nordlenangsneset) og *reguleringsplan for hytteområde for eiendom gnr/bnr 110/1* ble i sin tid utarbeidet som en stor reguleringsplan. På grunn av uklarheter om kostnadsfordeling ble planen splittet opp i to og fremmet som separate reguleringsplaner. Planene ble sendt på høring den 07.04.2011. Reindriftsforvaltninga i Troms fremmet innsigelse til *reguleringsplan for hytteområde for eiendom gnr/bnr 110/1* i brev av 24.06.11, ikke til *Reguleringsplan for Arnenga og gnr/bnr 110/3/15*. Innsigelsen ble trukket av Fylkesmannen i forbindelse med arbeidet med kommuneplanens arealdel 2014-2026.

Hensynet til næringsutvikling ble lagt til grunn da Fylkesmannen trakk innsigelse til planforslaget.

Det kan argumenteres for det vil være rettferdig at plan blir behandlet på samme måte som *Reguleringsplan for Arnenga og gnr/bnr 110/3,15* i sin tid ble jf. prinsipp om likebehandling. *Reguleringsplan for Arnenga og gnr/bnr 110/3,15* ble vedtatt i kommunestyremøte 20.02.2013, KST-sak 15/13. Planen legger opp til utbygging av 182 fritidsboliger, hotell og 37 rorbuer for utleie, med rekkefølgebestemmelser om utbygging av 4 utleierorbuer per 16 fritidsbolig. Planen som nå behandles har tilsvarende forhold mellom fritidsboliger/utleieenheter og rekkefølgebestemmelser for utbygging.

Det kan skape presedens for at områder avsatt til fritid- og turistformål i kommuneplanens arealdel 2014-2026 kan reguleres til rene hyttefelt dersom planen blir vedtatt slik den nå foreligger. Dette vil ikke være en ønsket utvikling med tanke på fremtidig næringsutvikling i områder avsatt til fritid- og turistformål i kommuneplanens arealdel. Det vurderes likevel at planens forhistorie og tidligere saksgang tilsier at det kan gjøres et unntak vedrørende kravet til andel utleiehytter. Det presiseres at dette må regnes som et unntak på grunn av spesielle omstendigheter, og at en tilsvarende arealbruk ikke vil bli godtatt i resterende områder avsatt til fritid- og turistformål i kommuneplanens arealdel 2014-2026.

*Innstilling til vedtak:* Merknaden etterkommes ikke.

- b) Utbyggingen vil sammen med utbygging på andre siden av Nordlenangsneset, *reguleringsplan for Arneng hytter*, gjøre areal nord for utbyggingene utilgjengelig som beiteressurs for reindrifta. Utbygging av feltet bør få rekkefølgebestemmelser som tilsier at utbygging starter nede ved sjøen, og at det bygges ut oppover slik at reinen lengst mulig skal ha muligheten til å trekke til nordspissen av Nordlenangsneset.**

*Rådmannens vurdering:* Administrasjonen tilrår at merknaden etterkommes og at dette nedfelles i rekkefølgebestemmelsene.

*Innstilling til vedtak:* Merknaden etterkommes.

- c) **Det mangler en vurdering etter naturmangfoldloven. Det må gjøres en vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8-10, jf. naturmangfoldlovens § 7.**

*Rådmannens vurdering:* En vurdering etter naturmangfoldloven blir utarbeidet og innarbeidet i planbeskrivelse.

*Innstilling til vedtak:* Merknaden etterkommes.

#### **Merknad nr. 2 – Troms fylkeskommune (14.06.16)**

- a) **Universell utforming – Påpeker at byggverk for publikum skal være universelt utformet. anbefaler at det i planbestemmelsene presiseres at en andel på 10 % av bygningene for kommersiell drift skal være universelt utformet.**

*Rådmannens vurdering:* Administrasjonen tilrår at merknaden etterkommes og at det nedfelles i bestemmelse under punkt 1.1 Utleiehytter

*Innstilling til vedtak:* Merknaden etterkommes.

- b) **Friluftsliv – Turstien som går over halvøya fra Arnenga til Nygårdsstranda bør sikres for allmenn ferdsel og få beholde sitt naturpreg som i dag. Dette bør tas inn i bestemmelsene.**

*Rådmannens vurdering:* Administrasjonen tilrår at merknaden etterkommes og at det nedfelles i bestemmelsene at stien må få beholde sitt naturpreg der den ikke blir direkte berørt av planlagt utbygging.

*Innstilling til vedtak:* Merknaden etterkommes.

- c) **Kulturminnevernet - minner om tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt, jf. Lov om kulturminner av 1978, § 8, som sier at arbeidet skal stoppes og kulturvernmyndighetene varsles umiddelbart, dersom det under arbeidet blir oppdaget gjenstander eller andre spor etter tidligere menneskelig aktivitet.**

*Rådmannens vurdering:* Meldeplikten er innarbeidet i fellesbestemmelser, tas til orientering.

*Innstilling til vedtak:* Tatt til orientering.

#### **Merknad nr. 3 – Statens vegvesen**

- a) **Planområdet er lokalisert langs privat og kommunal veg og Statens vegvesen er ikke direkte berørt av planarbeidet. Statens vegvesen ser det som viktig at planlegging av veger og kryssløsninger i planområdet blir gjennomført i henhold til vegvesenets håndbøker.**

*Rådmannens vurdering:* Administrasjonen vurderer at bestemmelse punkt 2.1, bokstav b ivaretar at veger og kryssløsninger gjennomføres i henhold til gjeldene standarder.

*Innstilling til vedtak:* Tatt til orientering.

- b) Vegvesenet ser det også som viktig at interne gangforbindelser/stier planlegges og opparbeides, samt at planlegging ivaretar prinsippene for universell utforming.**

*Rådmannens vurdering:* Merknad etterkommes delvis ved at det tas inn i bestemmelser at planlagte nye gangforbindelser/stier skal oppfylle krav til universell utforming i den grad det er mulig.

*Innstilling til vedtak:* Merknad etterkommes delvis.

**Merknad nr. 4 – Norges vassdrag- og energidirektorat (13.06.16)**

**Planbestemmelsene sier at det må gjennomføres en geoteknisk vurdering før byggetillatelse gis for hytter på marine avsetninger. NVE påpeker at en geoteknisk vurdering i utgangspunktet skal være utført på siste plannivå, og at det burde ha vært utført i denne planen. Men siden bare en mindre del av tiltakene ligger på marine avsetninger, og det er noe fjell i dagen anser NVE det som tilfredsstillende at geoteknisk vurdering ivaretas i planbestemmelsene.**

*Rådmannens vurdering:* Siden bare en mindre del av tiltakene ligger på marine avsetninger, og det er noe fjell i dagen anses sikkerheten vedrørende grunnforhold som ivaretatt gjennom bestemmelsene. Merknad tas til orientering.

*Innstilling til vedtak:* Tatt til orientering.