



## Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
24/19	Storfjord plan- og driftsstyre	15.03.2019

### ny 1.gangs behandling av planforslag - Nállovuohppi Reiselivsområde 19392015001

Henvising til lovverk:

Plan og bygningsloven, Andre del: Plandel  
Kapittel 12. Reguleringsplan

#### Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart
- 3 Planbestemmelser
- 4 Konsekvensutredning Reindrift
- 5 Jord- og flomskredrapport
- 6 Kvikkleirerapport
- 7 Varsel om utvidet reguleringsområde
- 8 Merknader til varsel om utvidet reguleringsområde
- 9 Dialog med statens vegvesen
- 10 Særutskrift 1.gangs behandling - Reguleringsplan Nalluvuopio Reiselivsområde  
19392015001

#### Saksopplysninger

Storfjord Plan og driftsstyre har tidligere i sak 31/17 behandlet planforslag for Nállovuohppi Reiselivsområde. Planen ble vedtatt ikke sendt på høring på grunn av mangler i planforslaget som ble ansett som betydelig. Det var manglende avklaringer av merknader og naturfarer.

Forslagstiller med plankonsulent har i desember 2018 levert nytt forslag til reguleringsplan til ny 1.gangs behandling. Dette planforslaget har betydelige endringer i forhold til tidligere behandlede forslag, men intensjonen og innholdet er i stor grad de samme. Planbeskrivelsen

beskriver endringene. I siste del av planbeskrivelsen er også merknader i prosessens foregående trinn redegjort for sammen med forslagsstillers vurdering av disse.

## **Største endringer fra forrige planforslag**

### Utvidelse av planområdet

På grunn av endringer i opsjonsavtaler mellom Seppola, Kommunen og Varvik, har Seppola fått innvilget utvidelse av sitt område til å omfatte Varviks tidligere part av eiendommen.

- a. Antall oppstillingsplasser er ikke endret
- b. Hyttetomter er økt i antall
- c. Statens vegvesen har gått med på avtale om utbedring av avkjørselsforholdene for å gi tilstrekkelig sikkerhet for utbygging av bruk av planområdet.
- d. Avklaringer rundt naturfarer er gjort i planforslaget og i møter med kommunen.

## **Vurdering**

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Intensjonen bak planen er dermed ikke omstridt i kommunen, og skal være avklart med sektormyndigheter. Det er de tekniske løsningene og kommunestyrets ønsker for utforming av områdebruken som vil være diskusjonstema i vurdering av planforslaget. Det skal sikres at kommunes intensjon (KPA) blir ivare tatt og at planen blir formålstjenelig og gjennomførbar.

Flere punkter i plandokumentene burde gjennomgås med forslagstiller før 2.gangs behandling av planforslaget. Foreslåtte endringer trenger ikke å medføre ny høringsrunde, men avklaring med kommunen må gjennomføres. Enkelte punkter forutsetter samordning med interne(kommunale) og eksterne etater. Forslag til punkter for gjennomgang/ending fremkommer av rådmannens forslag til innstilling. I høringsprosess kan det fremkomme flere punkter for gjennomgang.

## **Rådmannens innstilling**

Reguleringsplan for Nållovuohppi Reiselivsområde 19392015001 legges ut til offentlig høring og ettersyn med sakens vedlagte plandokumenter.

Forslagsstiller skal gjennomgå/revidere følgende punkter i planbeskrivelsen (og tilhørende punkter i de andre plandokumentene) med Storfjord kommune og eventuelt berørte eksterne parter før planforslaget tas opp til 2.gangs behandling, forslagsstiller kan velge å utbedre planforslaget med endringene før høring. Alle punktene må sees i sammenheng med kapittel 8 i planbeskrivelsen med underkapitler.

1. Dokument *Planbeskrivelse* (og de andre plandokumentene) skal oppdateres for riktig layout og følgende innhold skal gjennomgås for mindre endringer:
  - a. Sammendrag må speile innhold i planbeskrivelsen og planen for øvrig.
    - i. Antall hyttetomter må oppdateres.
    - ii. Hvilke konsekvenser har rapporter og utredninger om naturfarer medført for utbygging?
  - b. 4.1/4.4
    - i. Reguleringsplanen må vurderes nærmere i forhold til KULA (Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse)
    - ii. Kulturvernmyndighetene må inviteres til utforming av spesifikke bestemmelser tilknyttet vern av områdets verneverdige objekter.
      1. Dette kan være mer detaljerte bestemmelser rundt bevaring og utforming av adkomstveier (gående og/eller vareleveranser), og områdebruk. Det vises spesielt til områdene BFT1 og BFT2 som grenser til LKM1. mulig samarbeid for bevaring og formidling burde diskuteres.

- a. Må det etableres adkomstveger som er gjenstand for vareleveranser og vedlikehold burde disse innlemmes som formålsområder. (6.7.4)
- c. 5.1
  - i. Gnr/bnr rettes
- d. 5.17
  - i. Registrerte aktsomhetsområder må listes og kommenteres
    - 1. Flomaktsomhet
    - 2. Snøskred og steinsprang (NGI) aktsomhetsområde
      - a. Det er ikke forsvarrets aktsomhetsområder som skal benyttes
    - 3. Jord- og flomskred aktsomhetsområde
- e. 5.14
  - i. Det er ikke gjennomført grunnundersøkelser i omtalte rapport. Det er en sammenstilling av informasjon samt en vurdering disse og terrengformasjoner som konkluderer med stabil grunn uten fare for kvikkleireskred.
  - ii. Kommunen har i møter med aktuelle firma og forslagsstiller gjennomgått disse og gjennomført egenvurdering av geoteknikk. Det er ut fra disse vurderingene konkludert med tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred uten ytterligere geotekniske vurderinger.
- f. 6.2.2 punkt 1 og 6.8
  - i. Plassering av eventuell fremtidig kryssløsning er ikke avklart. Det foreligger ikke kommunale eller private planforslag for tilstøtende områder. Planforslaget skal ta høyde for tilknytting i nordøst eller sørvest til eventuell fremtidig internvei for Nalluvuopio. Dette er sikret med veg parallelt med E6/E8.
- g. 6.3.1
  - i. Samsvar mellom planbestemmelser og planbeskrivelse må kontrolleres.
  - ii. Definerings av mønehøyde og gesimshøyde, eventuell egne grenser for disse innenfor tiltaksområdene.
  - iii. Typer tillatte takformasjoner for de ulike formålsområdene burde spesifiseres.
- h. 6.9
  - i. Kommuneplanens arealdel legger opp til uttak av masser tilstøtende reguleringsgrensen i sørøst. I planforslaget er det beskrevet nødvendig buffersone mot det fremtidige uttaksområdet, og at dette må tas hensyn til i uttaksområdet og delvis i planområdet. Dette kan få konsekvenser for lønnsomhet og utnyttelsesgrad. Løsning og bestemmelser for dette må diskuteres nærmere.
- i. 6.19
  - i. Rekkefølgebestemmelse knyttet til massedeponiet vil være av største konsekvens for planforslaget. Det settes ingen tidsplan for dette gjennom planforslaget. Ifølge foreslåtte rekkefølgekrav vil ikke planen kunne iverksettes før massetaket er avsluttet. Se også 8.14.4.
- j. Vann og Avløp/utslipp
  - i. Det må påpekes at disse anleggene må omsøkes utslippstillatelser.
  - ii. Det omtales ikke mulige tømme punkt for campingturister. Dersom dette skal være et tilbud innenfor planområdet må det avklares gjennom utslippssøknader.
  - iii. Tilgang på slukke vann er ikke kommentert i plandokumentene.
    - 1. vurdering av brann i ROS

2. Det skal leveres komplett og feilfritt (sosi- og datakontroll) digitalt planforslag.
3. Nødvendige endringer som følge av høringsrunde skal innarbeides av forslagsstiller.

## Saksprotokoll i Storfjord plan- og driftsstyre - 15.03.2019

### Behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### Vedtak:

Reguleringsplan for Nállovuohppi Reiselivsområde 19392015001 legges ut til offentlig høring og ettersyn med sakens vedlagte plandokumenter.

Forslagsstiller skal gjennomgå/revidere følgende punkter i planbeskrivelsen (og tilhørende punkter i de andre plandokumentene) med Storfjord kommune og eventuelt berørte eksterne parter før planforslaget tas opp til 2.gangs behandling, forslagsstiller kan velge å utbedre planforslaget med endringene før høring. Alle punktene må sees i sammenheng med kapittel 8 i planbeskrivelsen med underkapitler.

4. Dokument *Planbeskrivelse* (og de andre plandokumentene) skal oppdateres for riktig layout og følgende innhold skal gjennomgås for mindre endringer:
  - a. Sammendrag må speile innhold i planbeskrivelsen og planen for øvrig.
    - i. Antall hyttetomter må oppdateres.
    - ii. Hvilke konsekvenser har rapporter og utredninger om naturfarer medført for utbygging?
  - b. 4.1/4.4
    - i. Reguleringsplanen må vurderes nærmere i forhold til KULA (Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse)
    - ii. Kulturvernmyndighetene må inviteres til utforming av spesifikke bestemmelser tilknyttet vern av områdets verneverdige objekter.
      1. Dette kan være mer detaljerte bestemmelser rundt bevaring og utforming av adkomstveier (gående og/eller vareleveranser), og områdebruk. Det vises spesielt til områdene BFT1 og BFT2 som grenser til LKM1. mulig samarbeid for bevaring og formidling burde diskuteres.
        - a. Må det etableres adkomstveger som er gjenstand for vareleveranser og vedlikehold burde disse innlemmes som formålsområder. (6.7.4)
  - c. 5.1
    - i. Gnr/bnr rettes
  - d. 5.17
    - i. Registrerte aktsomhetsområder må listes og kommenteres
      1. Flomaktsomhet
      2. Snøskred og steinsprang (NGI) aktsomhetsområde
        - a. Det er ikke forsvarets aktsomhetsområder som skal benyttes
      3. Jord- og flomskred aktsomhetsområde
  - e. 5.14

- i. Det er ikke gjennomført grunnundersøkelser i omtalte rapport. Det er en sammenstilling av informasjon samt en vurdering disse og terrengformasjoner som konkluderer med stabil grunn uten fare for kvikkleireskred.
    - ii. Kommunen har i møter med aktuelle firma og forslagsstiller gjennomgått disse og gjennomført egenvurdering av geoteknikk. Det er ut fra disse vurderingene konkludert med tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred uten ytterligere geotekniske vurderinger.
  - f. 6.2.2 punkt 1 og 6.8
    - i. Plassering av eventuell fremtidig kryssløsning er ikke avklart. Det foreligger ikke kommunale eller private planforslag for tilstøtende områder. Planforslaget skal ta høyde for tilknytting i nordøst eller sørvest til eventuell fremtidig internvei for Nalluvuopio. Dette er sikret med veg parallelt med E6/E8.
  - g. 6.3.1
    - i. Samsvar mellom planbestemmelser og planbeskrivelse må kontrolleres.
    - ii. Definerings av mønehøyde og gesimshøyde, eventuell egne grenser for disse innenfor tiltaksområdene.
    - iii. Typer tillatte takformasjoner for de ulike formålsområdene burde spesifiseres.
  - h. 6.9
    - i. Kommuneplanens arealdel legger opp til uttak av masser tilstøtende reguleringsgrensen i sørøst. I planforslaget er det beskrevet nødvendig buffersone mot det fremtidige uttaksområdet, og at dette må tas hensyn til i uttaksområdet og delvis i planområdet. Dette kan få konsekvenser for lønnsomhet og utnyttelsesgrad. Løsning og bestemmelser for dette må diskuteres nærmere.
  - i. 6.19
    - i. Rekkefølgebestemmelse knyttet til massedeponiet vil være av største konsekvens for planforslaget. Det settes ingen tidsplan for dette gjennom planforslaget. Ifølge foreslåtte rekkefølgekrav vil ikke planen kunne iverksettes før massetaket er avsluttet. Se også 8.14.4.
  - j. Vann og Avløp/utslipp
    - i. Det må påpekes at disse anleggene må omsøkes utslippstillatelser.
    - ii. Det omtales ikke mulige tømme punkt for campingturister. Dersom dette skal være et tilbud innenfor planområdet må det avklares gjennom utslippssøknader.
    - iii. Tilgang på slukke vann er ikke kommentert i plandokumentene.
      - 1. vurdering av brann i ROS
5. Det skal leveres komplett og feilfritt (sosi- og datakontroll) digitalt planforslag.
6. Nødvendige endringer som følge av høringsrunde skal innarbeides av forslagsstiller.