



Fylkesmannen i Troms

## Melding om vedtak

|                   |  |                |                  |             |
|-------------------|--|----------------|------------------|-------------|
| <b>Deres ref:</b> | <b>Vår ref (bes oppgitt ved svar):</b> | <b>Løpenr.</b> | <b>Arkivkode</b> | <b>Dato</b> |
|                   | 2015/1666-2                            | 6665/2015      | L12              | 22.07.2015  |

### Detaljregulering Gbnr. 81/6 Steallijeaggi - Sluttbehandling

## Melding om planvedtak

### DETALJREGULERING FOR STEALLIJEAGGI HYTTEFELT

#### 1942/81/6 PÅ ULØYA

*Nordreisa kommune har i møte den 24.06.15 etter plan- og bygningslovens § 12–12 vedtatt reguleringsplanen for Steallijeaggi hyttefelt 1942/81/6 på Uløya.*

*Mulige krav om erstatning etter plan- og bygningslovens §§ 32 og 42 må være satt fram skriftlig senest 3 år etter denne kunngjøringen.*

*Kommunens vedtak kan påklages til Fylkesmannen i Troms innen tre uker fra kunngjøring.*

*Klager framsettes (jf. Pbl. § 1-9) skriftlig til Nordreisa kommune ved utviklingsavdelingen, Sentrum 17, 9156 Storslett.*

### Klageadgang

*Vedtaket kan påklages til **Fylkesmannen i Troms**. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.*

Med vennlig hilsen

Jakob Bæhr  
Arealplanlegger

*Dette dokumentet er produsert elektronisk, og har derfor ingen signatur.*



## Saksfremlegg

| Utvalgssak | Utvalgsnavn            | Møtedato   |
|------------|------------------------|------------|
| 44//15     | Nordreisa kommunestyre | 24.06.2015 |

### Detaljregulering Gbnr. 81/6 Steallijeaggi - Sluttbehandling

#### Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Bestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 ROS
- 5 Oppsummert om nødvendige revisjoner
- 6 Befaring
- 7 Uttalelse reindrift
- 8 Grensekart
- 9 Rettsbokavgjørelse

### Saksprotokoll i Nordreisa kommunestyre - 24.06.2015

#### Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

#### Vedtak:

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-12 vedtas med dette detaljregulering for Storsletta hyttefelt 1942/81/6 med plankart datert 20.05.15 samt bestemmelser og planbeskrivelse, sist revidert 20.05.15.

#### Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-12 vedtas med dette detaljregulering for Storsletta hyttefelt 1942/81/6 med plankart datert 20.05.15 samt bestemmelser og planbeskrivelse, sist revidert 20.05.15.

## **Saksopplysninger**

### **Bakgrunn:**

Grunneier Ole Jensen hadde den 21.12.04 varslet Nordreisa kommune med ønske om å etablere hyttefelt på egen eiendom Gnr/Bnr. 81/6 ved Steallijeaggi på Uløya.

Den forespeilte reguleringsplanen legger opp til 11 tomter for fritidsbebyggelse, 1 boligtomt og 3 naust innenfor eget naustområde. Ved begrenset offentlig ettersyn tilhørende 2. gangs behandling har det ikke innkommet noen form for innsigelse, men merknader fra jamfør Fylkesmannen i Troms.

Disse merknadene er nå tatt til etterretning samtidig som hensyn til tidligere merknader og tilpasninger til nyere tids Plan- og bygningslov har vært nødvendig før videre realitetsbehandling. Da detaljreguleringen for Gbnr.81/6 Steallijeaggi som del av Nordreisa kommunes arealdel også er avsatt til fritidsbebyggelse ved benevnelse BRF 23 vil dette gjøre reguleringsplanen klar for sluttbehandling.

### **Planforslaget:**

Planforslaget består av plankart (**vedlegg 1**) og bestemmelser (**vedlegg 2**) samt planbeskrivelse (**vedlegg 3**) og ROS- analyse (**vedlegg 4**). Øvrige vedlegg underbygger de planfaglige vurderinger tilknyttet vedlegg 1-4.

Planområdet utgjør totalt omlag 109 daa. og er lokalisert på vestsides av Uløya.

I detaljreguleringen for Steallijeaggi har de siste revisjonene i hovedsak vært knyttet til Fylkesmannens merknader av 15.06.12 (vedlegg 3. pkt. 1.4 om tidligere vedtak).

Likevel har man av hensyn til ny Plan- og bygningslov og krav til helhetlig plan måttet hensynta naturmangfoldlovens miljøretslige prinsipper, utnyttelsesgrad naust, plassering av hytter, antall hytter og utnyttelsesgrad, hensyn til buffersoner og naboer, mangel på felles parkering og infrastruktur- og sist men ikke minst uavklarte eiendomsgrenser som gjorde tidligere reguleringsplan fullstendig umulig med hensyn på matrikkelføring og realitets-behandling.

### **Øvrige planer i området:**

Planområdet er tidligere uregulert og er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR- område.

Det er inneværende kommuneplanperiode gjennomført utarbeidelse av ny arealdel, hvorpå dette området v/ høring er blitt avsatt til fritidsbebyggelse og omtalt i arealdelen som område BFR23.

Det kan herunder nevnes at det er etablert et hyttefelt (Storsletta) på naboeiendommen Gbnr. 81/1 sør for tiltenkte planforslag.

### **Risiko- og sårbarhet (ROS):**

Det er foretatt en ROS- analyse i forbindelse med planleggingen.

I analysen vurderes planområdet sårbarhet i forhold til natur- og virksomhetsbaserte hendelser man forventer kan skje i fremtid. Analysen viser imidlertid til at det tiltenkte planområdet vurderes å ha tilfredsstillende sikkerhet i forhold til uønskede hendelser.

I tillegg er det gjort en samlet risiko- og sårbarhetsvurdering tilknyttet utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel, hvorpå arealet for detaljregulering Steallijeaggi er «friskmeldt» og avsatt til formålet fritidsboliger.

### **Høring/ merknader:**

Det har etter 2. gangs begrenset høring ikke vært knyttet innsigelser til planforslaget, men Fylkesmannen i Troms har anmodet om at detaljreguleringen må revideres i henhold til merknader av 15.06.12. Hovedmomentene for disse merknadene var følgende:

- Planen er behandlet av Fylkesmannen i 2007 uten innsigelser. Noen nye fagområder er tillagt økt vekt i planprosesser og planen bør derfor også vurderes også i forhold til disse for å ivareta gode og trygge utbyggingsprinsipper.
- Hensynet til universell utforming bør innarbeides i planen. Enkel tilgang til området, opplevelsesverdi og mulighet for naturvennlig tilrettelegging bør tas med i vurderingen.
- Planmyndigheten skal påse at en risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foretar en slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål.

Samtlige merknader er tatt til etterretning ved siste revisjon av 20.05.12 og planfaglig understøttet på bakgrunn av vedtak av kommuneplanens arealdel av 20.03.14 for Nordreisa kommune. Særlig gjelder dette utarbeidelser vedrørende risiko- og sårbarhetsforhold.

### **Økonomiske konsekvenser:**

Planforslaget inneholder ingen forhold eller elementer som tilsier utgifter knyttet til Nordreisa kommune. Tiltakshaver har med dette det fulle ansvar hva angår det planlagte tiltakets utgifter.

### **Opparbeidelseskrav:**

Jamfør planbestemmelser for Steallijeaggi hyttefelt minner Nordreisa kommune om detaljreguleringens tilhørende rekkefølgebestemmelser § 5. Jf. § 12-7 nr. 10 hvor tiltakshaver innehar opparbeidelseskrav for å få midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest. Før hyttene tas i bruk skal felles adkomst og parkeringer være ferdig opparbeidet. Vannforsyning, avtrede jamfør reguleringsplanens egne bestemmelser og elektrisitet skal være tilfredsstillende etablert før hytter tas i bruk.

## Vurdering:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for, ivareta og styrke lokalsamfunnet samtidig som dette vil ha en trivselsbringende og utviklende effekt for så vel utbyggere som fastboende. Videre er formålet å bevare den stedlige sjøkulturen og la bygningene dominere minst mulig i landskapet.

Tomtene som tenkes etablert er imidlertid forholdsvis romslige, det vil si 0,8-2.0 daa. Planområdet som helhet utgjør totalt 109 daa. hvilket tilsier at detaljreguleringen vil være av svært «romslig» karakter. Planområdet preges for øvrig av sol nesten hele dagen med utsikt mot Spåkenes i sør, Lyngenfjorden i vest og med Arnøya og Vannøya i nord og nordvest.

Planforslaget er i Nordreisa kommunes arealdel avsatt til fritidsbebyggelse. Det er imidlertid ikke kommet inn uttalelser ved offentlig ettersyn som tilsier at området ikke kan bebygges, og det er jamfør vurderinger etter naturmangfoldloven ikke grunnlag for å tro at tiltakene i planen vil føre til skade på truet eller verdifullt naturmangfold. Etter at detaljreguleringen har endret seg i tråd med tidligere merknader, og ikke innehar vesentlige faktorer ved seg som virker å være kontroversielle, vil de nødvendige hensyn til reindrift, naturmangfold, landbruks- og friluftsinnteresser også være imøtekommet.

## Konklusjon:

Planforslaget anses å gi en god planmessig løsning, og synes basert på tilpasninger knyttet til Fylkesmannens merknader, hensyn til tidligere merknader, reindrift samt vurderinger etter nyere tids Plan- og bygningslov og krav til risiko- og sårbarhetsanalyser å være planfaglig innenfor godt vurdert.

I tillegg har detaljreguleringen ved Nord- Troms jordskifterett vært gjenstand for grenseoppgang påfulgt av avklarte eiendomsgrenser. Detaljreguleringen for Steallijeaggi er med dette relativt konfliktfri i forhold til tilgrensende arealbruk. I tillegg virker detaljreguleringen å bære preg av positiv tilretteleggelse med hensyn på helse og trivsel som en sekundær samfunnsnyttig effekt.

**Etter en helhetlig vurdering anbefaler derfor administrasjonen at reguleringsplanen for Steallijeaggi hytteområde Gbnr. 81/ 6 på Uløya i Nordreisa kommune med tilhørende kart og bestemmelser- skal vedtas.**