

REGULERINGSPLAN FOR GBNR 81/6 FOR STEALLIJEAGGI HYTTEFELT I NORDREISA KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

SAK: 2012/ 1979. Gbnr.1942/81/6. Plan. Id: 19422007_002.

Planbeskrivelse er datert 07.04.12. Siste revisjon 20.05.15.



Steallijeaggi sett fra fylkesvei 357.

Innhold

1.	Innledning.....	6
1.1.	Formålet med planen	6
1.2.	Sammendrag.....	6
1.3.	Forslagstiller og eierforhold	7
1.4.	Tidligere vedtak i saken.....	8
1.5.	Oppsummert om nødvendige revisjoner	11
1.6.	Utbygningsavtaler	13
1.7.	Krav om konsekvensutredninger.....	13
2.	Planprosessen	13
2.1.	Varsel om oppstart og medvirkningsprosess.....	13
2.2.	Eldre merknader – offentlig ettersyn 2007.....	14
3.	Planstatus og rammebetingelser.....	16
3.1.	Overordnede planer	16
3.1.1.	Fylkesplan	16
3.1.2.	Kommuneplanens arealdel	17
3.2.	Gjeldende reguleringsplan i området.....	17
3.3.	Tilgrensende planer og planer under arbeide.....	17
3.4.	Statlige planretningslinjer.....	17
4.	Beskrivelse av planområdet.....	17
4.1	Beliggenhet.....	17
4.2.	Avgrensning og størrelse på området.....	18
4.3.	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	18
4.4.	Stedets karakter	18
4.5.	Struktur og estetikk	19
4.6.	Eksisterende bebyggelse.....	19
4.7.	Landskap	19
4.8.	Kulturmiljø.....	19
4.9.	Naturressurser.....	19
4.9.1.	Jord - og skogbruk	20
4.9.2.	Utmarksressurser.....	20
4.9.3.	Reindrift.....	20
4.9.4.	Fiske og havbruk	20
4.9.5.	Bergarter/malmer.....	20

4.9.6.	Områder med overflatevann/grunnvann.....	20
4.10.	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder.....	21
4.11.	Landbruk	21
4.12.	Vei- og Trafikkforhold	21
4.12.1	Vei.....	21
4.12.2.	Parkering	22
4.12.3.	Tilknytning til overordnet vegnett.....	22
4.12.4.	Utforming av veger	22
4.12.5.	Bredde og stigningsforhold	22
4.13.	Barns interesser	22
4.14.	Sosial infrastruktur	22
4.15.	Universell tilgjengelighet	22
4.16.	Teknisk infrastruktur	23
4.17.	Grunnforhold.....	23
4.18.	Støyforhold.....	24
4.19.	Luftforurensing.....	24
4.20.	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	24
4.21.	Næring.....	24
4.22.	Analyser/ utredninger.....	25
5.	Beskrivelse av planforslaget.....	25
5.1.	Planlagt arealbruk.....	25
5.2.	Reguleringsformål	25
5.3.	Naturmangfold	26
5.4.	Strandsonen	27
5.5.	Bebyggelsens plassering og utforming.....	27
5.6.	Bebyggelsens høyde	28
5.7.	Krav til samtidig opparbeidelse	28
5.8.	Varelevering	28
5.9.	Tilgjengelighet for gående og syklende.....	28
5.10.	Miljøtiltak	28
5.11.	Universell utforming.....	29
5.12.	Uteoppholdsareal, private og felles.	29
5.13.	Lekeplasser	29
5.14.	Ivaretagelse av eksisterende og event. ny vegetasjon	29

5.15.	Offentlige friområde.....	29
5.16.	Landbruksfaglige vurderinger.....	29
5.17.	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap.....	30
6.	Konsekvensutredning.....	31
7.	Overordnede planer	31
7.1.	Landskap.....	31
7.2.	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	31
7.3.	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	31
7.4.	Barns interesser.....	31
7.5.	Universell tilgjengelighet.....	32
7.6.	El-kraft og Energibehov	32
7.7.	ROS	33
7.8.	Jordressurser/landbruk	33
7.9.	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	33
7.10.	Konsekvenser for næringsinteresser.....	34
7.11.	Avveining av virkninger	34
8.	Om Innkomne innspill/ merknader	34
9.	Avsluttende kommentar.....	35

1. Innledning

1.1. Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av fritidsboliger på eiendommen Steallijeaggi på vestsiden av Uløya i Nordreisa kommune. Forslagstiller og grunneier Ole Jensen ønsker å utvikle et hyttefelt for salg av tomter for fritidsboliger. Som grunnlag for denne utviklingen er det behov å få utarbeidet en detalj- reguleringsplanen for fritidsboliger på eiendommen gbnr. 81/6 ved Steallijeaggi på Uløya i Nordreisa kommune. Oppstart av plan har vært varslet den i «Nordlys» og «Framtid i Nord» 21. desember 2004.

1.2. Sammendrag

Etter høring for endret planforslag av 24.05.12 for hyttefelt 1942/81/6 Steallijeaggi har Fylkesmannen i Troms ikke fremmet noen innsigelser, men visst til at planen må kvalitetssikres og oppjusteres spesielt med hensyn på universell utforming, trygge utbyggingsprinsipper og anmodning om at planmyndigheten påser at detaljreguleringen innehar en utfyllende risiko- og sårbarhetsanalyse.

Videre har man i ettertid av kommet til at detaljreguleringen på flere måter ville måtte tilpasse seg de tidligere innkomne merknadene til saken, innarbeide en vurdering etter naturmangfoldloven, om mulig redusere antall hytter, og forbedre hyttenes plassering med hensyn på utsikt, landskapsestetikk og nye eiendomsgrenser.

I tillegg vil man etter nyere tids plan- og bygningslov hensynta universell utforming på en bedre måte, samt tillegge planen nok parkering og fremstille denne eldre tiltenkte detaljreguleringen etter nyere tids krav så langt dette er mulig. Revisjoner og tillegg av vurderinger har derfor vært en nødvendighet for detaljreguleringen. Nord- Troms Plankontor har siden 2014 vært på befaring og sammen med fylkesmannen og tiltakshaver gjennomført prosesser knyttet til planfaglig kvalitetssikring og avklarte eiendomsgrenser.

Nord- Troms Plankontor har med dette jobbet saken fremover på bakgrunn av ovenfornevnte og fylkesmannens merknader datert 15.06.12. Konstruktivt samarbeid har videre dannet grunnlag for ytterligere forbedringer og videre planprosess for saken. Plankontoret har også jamfør nyere tids krav til dialog kontaktet det stedlige reinbeitedistriktet, hvorpå reindriftas egne vilkår i konsensus med tiltakshaver er tatt til etterretning, og tilknyttet detaljreguleringens bestemmelser.

Troms Fylkeskommunes har i tidligere merknad anmodet om å la detaljreguleringen ligge i bero, dette i påvente av utarbeidelse av ny arealdel. Pr. 20.03.14 har Nordreisa kommune forøvrig vedtatt ny arealdel (Steallijeaggi avsatt til område for fritidsbebyggelse), og endringer knyttet til merknader er gjennomført med tillegg av avklarte eiendomsgrenser. Dette gjør nå detaljreguleringen klar for videre prosess. Jamfør konsensus med Fylkesmannen i Troms vil videre prosess for denne saken omhandle de nødvendige revisjoner og sluttbehandling.

1.3. Forslagstiller og eierforhold

Tiltakshaver Ole Jensen, Høgegga 19, 9151 Storslett har som siste del av planprosessen i enighet med Nord Troms Plankontor tatt de ulike merknader tilknyttet saken til etterretning.

Tiltakshaver har redusert antall fritidsboliger fra 16 til 11 tomter med tillegg av en hustomt, gjennomført grenseoppgang for eiendomsgrenser, og oppgradert detaljreguleringen i henhold til fylkesmannens merknader av 15.06.12.

Tiltenkte detaljregulering for Steallijeaggi hyttefelt har følgende naboer og tilgrensende gårds- og bruksnummer jamfør Jordskifterettens rettsbokavgjørelse av 2015:

Eier av gnr. 81/1, Kjell Odd Johansen, Häggvägen 7 SE 66011 Billingsfors, Sverige

Eier av gnr. 81/2, Leif Hilmar Berg, Vest-Uløyveien 449, 9159 HAVNNES

Eier av gnr. 81/4, Thor Ole Jenssen, Engenes, 9161 BURFJORD

Eier av gnr. 81/6, Ole Jensen, Høgegga 19, 9151 STORSLETT

Eier av gnr. 81/18, Torbjørg Magdalene Olsen, Malangseidet, 9055 MEISTERVIK

Eier av gnr. 81/23, A/I Ul-løkka, ved Olav Rokne Erichsen, 780 Straumfjord vest, 9151 STORSLETT

Eier av gnr. 81/24, Odin Herbjørn Larsen, Vest-Uløyveien 542, 9159 HAVNNES

Eier av gnr. 81/27, Kirsten Henie Flaskerud, Vest-Uløyveien 547, 9159 HAVNNES

Eier av gnr. 81/45, Else Gåre, Markenes, 9050 STORSTEINNES

Eier av gnr. 81/48, Greta Torhild Heggelund, Alvheim 11, 9152 SØRKJOSEN

Eiendommen ligger i Nordreisa kommune.



Lokalisering av planområdet i Nordreisa kommune.

Forslagstiller er eier av de regulerte arealene som inngår i planforslaget.

1.4. Tidligere vedtak i saken

Reguleringsplanen har vært til behandling to ganger i driftsutvalget etter «gammel» plan- og bygningslov. Etter dette har siste revisjon av 07.04.12 for Steallijeaggi hyttefelt på best mulige måte hensyntatt tidligere merknader til saken, men også disse har ikke vært i henhold til nyere krav, og uten hensyn til at eiendomsgrensene for detaljreguleringen ikke var avklart.

Dato	
Kunngjøring av planarbeid	22.12.2004
1. gangs behandling	12.03.2007
Offentlig ettersyn - fra / til	12.03.2007 / 13.04.2007
2. gangs behandling	04.06.2007
Off. høring 2. gang til	24.05.2012 / 15.06.2012
3. gangs behandling	
Endelig planvedtak	
Kunngjøring av planvedtak	11.06.2007

Herunder fremkommer at detaljreguleringen for Steallijeaggi hyttefelt har stoppet opp etter 2. gangs.behandling og 2. gangs begrenset høring, dette på grunn av manglende utarbeidelse av ny arealdel for Nordreisa kommune og krav til kvalitetssikring jamfør merknader fra fylkesmannen datert 15.06.2012.

Fylkesmannen har som eneste instans fremmet følgende merknader jamfør svar på høring av 15.06.15:



**Fylkesmannen i Troms
Romssa Fylkkamánni**

Saksbehandler	Telefon	Vår dato	Vår ref.	Arkivkode
Oddvar Brenna	77 83 79 76	15.06.2012	2012/2851 - 2	421.4
		Deres dato	Deres ref.	
		24.05.12	2012/1979-2	

Nordreisa kommune
Postboks 174
9156 STORSLETT

**Begrenset høring av endret reguleringsforslag for hyttefelt 1942/81/6 Vest
Uløya i Nordreisa kommune - Fylkesmannen uttalelse.**

Fylkesmannen i Troms viser til nevnte brev hvor kommunen setter høringsfristen til den 15.06.12

Fylkesmannen i Troms fremmer ingen innsigelser til den justerte reguleringsplanen for hyttefelt 1942/81/6 Vest Uløya i Nordreisa kommune.

Fylkesmannen vil fremme følgende merknader

- **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.**

Saken ble sendt på høring i 2007. Fylkesmannen vurderte planen ut fra sektorhensyn som miljø og samfunnssikkerhet. Fylkesmannen fremmet merknader om strandsoneforvaltningen, men hadde ingen innsigelser. Regionale landbruksmyndigheter behandlet planspørsmålet i Fylkeslandbruksstyret som sak 55/07, og fremmet ingen innsigelser eller merknader, men vedtaket refereres ikke i kommunens behandling av høringsuttalelsene.

Synspunkter fra sentrale høringsinstanser i LNF-sonen må av hensyn til opplysningen av saken, alltid refereres i kommunale dokumenter.

Noen privatrettslige avklaringer er gjennomført siden 2007 og det er derfor grunnlag for å gå videre med slutføring av planen. Den foreliggende planen er i hovedsak sammenfallende med planen fra 2007.

Siden 2007 er noen nye fagområder lagt til Fylkesmannens sektoransvar. Dette omfatter hensynet til Universell utforming, folkehelse og friluftsliv. Videre er kravet til utredning av samfunnssikkerhet skjerpet, særlig med tanke på trygge grunnforhold for utbygging. Fylkesmannen vil be kommunen ivareta disse hensynene i sin sluttbehandling av planen og ved gjennomføring av utbyggingen.

Hensynet til universell utforming, folkehelse og friluftsliv:

Plan- og bygningsloven krever at prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen. Videre krever diskriminering og tilgjengelighetsloven § 9 en plikt til generell tilrettelegging. Dette gjelder også bygninger, anlegg og uteområder rettet mot allmennheten (§10).

Friluftslovens formål er å sikre allmennhetens rett til ferdsel, opphold mv. i naturen, slik at muligheten til å utøve friluftsliv som en helsefremmende, trivselsskapende og miljøvennlig fritidsaktivitet bevares og fremmes. Det er avgjørende å tenke helhetlig slik at tilgjengeligheten ivaretas gjennom hele området. Der det ikke lar seg gjøre å oppnå universell utforming, bør en tilstrebe så god tilgjengelighet som mulig.

Norsk Standard NS 1105:2011; *om universell utforming av opparbeidete uteområder* – krav og anbefaling – omfatter krav til planlegging og utførelse og fokuserer på egnede tiltak, elementer og utstyr, inkludert informasjon og merking, slik at uteområdene kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig.

Fylkesmannen forutsetter at kommunen legger til grunn gjennomtenkte vurderinger i forhold til hvilke områder som skal tilrettelegges etter prinsippene for universell utforming. Enkel tilgang til området, opplevelsesverdi og mulighet for naturvennlig tilrettelegging bør tas med i vurderingen. Jmfør plan- og bygningsloven §3 -1 punkt f). Vi anbefaler videre at det kommunale rådet for personer med nedsatt funksjonshemming kobles til saken for uttalelse.

Hensynet til samfunnssikkerhet:

I plan- og bygningslovens § 4-3, samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse, står det beskrevet at 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.

Formålet med bestemmelsen er å gi grunnlag for å forebygge risiko for skade og tap av liv, helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.

Grunnforholdene skal utredes, ellers vil manglende utredning av grunnforholdene føre til innsigelse. Analysen skal som minimum omfatte en detaljundersøkelse av grunnforholdene knyttet til marine strandavsetninger, og gi forslag om eventuelle avbøtende tiltak i reguleringsplanens bestemmelser. Analyserapporten med forslag om eventuelle avbøtende tiltak, skal være gjort av personell med tilfredsstillende kompetanse.

Fylkesmannen stiller seg til rådighet for spørsmål og drøftinger av planen i den videre prosessen.

Med hilsen
Per Elvestad
avdelingsdirektør

Oddvar Brenna
fagansvarlig plan

1.5. Oppsummert om nødvendige revisjoner

Oppsummert om nødvendige revisjoner før videre realitetsbehandling

Fylkesmannen i Troms vedrørende svar på begrenset høring av 15.06.12 har ingen innsigelser til detaljreguleringen for hyttefelt 1942/81/6 Vest Uløya i Nordreisa kommune, men fremmer merknader i henhold til følgende: 1) Forbedre detaljreguleringen med økt vekt på planprosess og utbyggingsprinsipper. 2) Hensynet til Universell utforming bør innarbeides. 3) Utfyllende ROS- analyse må utarbeides. Fylkesmannen ber om ivaretagelse av disse hensynene i kommunens sluttbehandling av planen og ved gjennomføring av utbyggingen.

Imidlertid er denne uttalelsen gjort uten krav til vurdering etter naturmangfoldloven, utnyttelsesgrad naust, plassering av hytter, antall hytter og utnyttelsesgrad, hensyn til buffersoner og naboer, mangel på felles parkeringer og infrastruktur- og sist men ikke minst uavklarte eiendomsgrenser som gjorde tidligere reguleringsplan fullstendig umulig med hensyn på matrikkelføring og realitets-behandling. Samtlige ovenfor-nevnte merknader nå hensyntatt og tatt til etterretning ved siste revisjon, og plankart av 20.05.15 (**vedlegg 1**).

Eldre merknader- også hensyntatt ved siste revisjon:

- *Fylkeslandbruksstyret viser til at ingen vesentlige landbruksarealer bør berøres av planen. Fylkeslandbruksstyret har med dette sett på saken og fremmer ingen innsigelser eller merknader til reguleringsplanen for Gbnr. 81/ 6 på Uløya.*
- *Troms Fylkeskommune vil under tvil godkjenne denne. Tvilen gjelder i første rekke den tilfeldige plasseringen, uklare bestemmelser og mangel på felles parkeringer. Dette er omhyggelig opprettet ved siste revisjon pr. mai 2015.*
- *Nabohytter mener at antall hytter må reduseres og bli mer integrert i det naturlige kulturlandskapet. Dette har ved siden av avklarte eiendomsgrenser vært hovedintensjonen ved denne detaljreguleringens siste revisjon.*

Nyere hensyn ivare tatt ved siste revisjon:

- Detaljreguleringen bør vurderes etter Naturmangfoldloven og lokaliteten må ikke inneha forekomster av trua, sårbare arter eller utvalgte naturtyper. Det er gjort søk i naturbasen til miljødirektoratet og artsdatabankens artskart pr. 14.05.15 uten at det er funnet registreringer av viktige arter eller naturtyper i området.
- Detaljreguleringen skal ha inneha avklarte eiendomsgrenser. Dette var ikke tilfelle, da man i 2014 oppdaget uklarheter i matrikkelen og at naboløst var en faktisk realitet. Nord Troms Plankontor tok initiativ for opprettelse av disse forholdene. Etter Jordskifterettens grensegang vises det til rettsbok av 16.01.2015 hvorpå yttergrenser for reguleringsplanen må revideres jamfør disse. Revisjon av plankart er utført ved Birger Storaas ved Nord Troms Plankontor.

- Detaljreguleringen har på grunnlag av sin eldre oppstartdato fra 2005 måttet forelegges reinbeitedistriktet for uttalelse. Denne uttalelsen er skriftlig pr. 08.10.2013 og viser til egne hensyn gjeldende detaljreguleringen. Disse vil bli hensyntatt i detaljreguleringens bestemmelser (**vedlegg 2**).
- Tidligere konsulent har tegnet utilsiktet mange naust med svært liten utnyttelsesgrad (10 naust på 3x5 meter) over ett større området i fjæra. Dette er blitt justert iht. samarbeid med Fylkesmannen. I tillegg vil naustområdet fremlegges med egne bestemmelser i detaljreguleringens bestemmelser.
- Felles parkeringer med HC- parkering og tilrettelagt veg til naustområdet via felles grillplass er sammen med plassering og gradering av vei høyder en del av planens hensyn til universell utforming. Friområder er også tiltenkt å være buffersoner mellom hytter og øvrig bebyggelse, og utgjør om lag 10 daa. Mindre friområde i detaljreguleringens nordre del er tiltenkt felles grillplass innenfor planen. Disse forbedringene er også gjort i samarbeid med fylkesmannen.
- Førøvrig har revisjonen tatt utgangspunkt i tilgrensende detaljregulering på Gbnr. 81/ 1, hvorpå man har tilpasset denne, men fortsatt har tatt vare på egne særegenheter. På denne måten har man sammen med fylkesmannen hevet kvaliteten på en noe «frynsete» sammenstilling til å være innenfor nyere tids krav til detaljreguleringer. Særskilte hensyn til reindrift, naturmangfold, universell utforming og moderasjon av arealer og antall hytter har derfor vært nødvendig.

Etter avklaring vedrørende grenser mot naboer er med dette detaljreguleringen for Steallijeaggi Gbnr. 81/ 6 klar for videre realitetsbehandling. Detaljreguleringen har imidlertid vært til 2.gangsbehandling og har vært behandlet av fylkesmannen i 2007 uten innsigelser. Fylkesmannen har likevel ved begrenset høring i juni 2012 påpekt at detaljreguleringen burde kvalitetssikres jamfør nyere tids planprosesser og ivaretagelse av gode utbyggingsprinsipper samt universell utforming og forbedret vurdering i henhold til ROS (vedlegg 4) og naturmangfold (pkt.5.3).

- Prosessen for Steallijeaggi hyttefelt har med dette hensyntatt samtlige merknader og videreføres med følgende Arealer (av totalareal på om lag 109 daa) pr. siste revisjon 20.05.15:

Fritidsboliger H1 – H11.....	12,5 daa
Friområder	9.5 daa
Naustområde.....	1,4 daa
Boligtomt.....	1,8 daa
Parkering (P1,P2,P3)	1,7 daa
Veiarealer inkl. fylkesvei.....	5,7 daa
<u>LNFR.....</u>	<u>om lag.....77,0 daa</u>
Totalt	109,6 daa

1.6. Utbygningsavtaler

Det er ikke inngått noen utbygningsavtaler tilknyttet plansaken. Det anses ikke nødvendig å inngå utbygningsavtaler vedrørende gjennomføringen av planen.

1.7. Krav om konsekvensutredninger

Området er jamfør Nordreisa kommunes arealdel vedtatt 20.03.14 avsatt til fritidsbebyggelse. Det forutsettes derfor at det er foretatt overordnede konsekvensvurderinger vedr. utbygging av fritidsboliger i området i forbindelse med revidering av Nordreisa kommunes arealdel av 2014. Tiltente planområde er videre vurdert som del av ROS- analyse til Nordreisa kommunes arealdel vedtatt 20.03.14. I tillegg har nærmeste nabo mot sør i forbindelse med gjennomført detaljregulering for Gbnr. 81/1 Storsletta gitt Nordreisa kommune underbyggende kunnskap vedrørende risiko- og sikkerhet innenfor nærområdet.

Kunnskapsgrunnlaget i henhold til risiko- og sårbarhet for området Gbnr. 81/6 Steallijeaggi og Gbnr.81/1 Storsletta er derfor å betrakte som svært god. En fylles gjørende planbeskrivelse (**vedlegg 3**) sammen med ROS- analyse (**vedlegg 4**) forutsettes sammen med Nordreisa kommunes vedtak av kommuneplanens arealdel 20.03.14 å dekke plansakens utredningsbehov.

2. Planprosessen

2.1. Varsel om oppstart og medvirkningsprosess.

Varsel om planstart ble foretatt pr. 21 desember 2004 i henhold til adresseliste i NT- Planstandard pkt. 1.2. supplert med adresser for eiere av naboeiendommene. Planstart ble også annonsert i en lokalavis og på kommunens nettside.

I planprosessen er det intensjonen at lokale fagmyndigheter skal ha en aktiv rolle, og den aktuelle fagmyndighet skal konsulteres i alle faser av planprosessen. I den grad det er ønskelig og mulig skal aktuelle fagmyndigheter kontaktes for gjennomgang av del utredninger innenfor sitt fagfelt.

Særlig ved videreføring av tiltente detaljregulering har man sett nytten av rådgivning og samarbeid med Fylkesmannen i Troms for å heve den planfaglige kvaliteten for planen. Detaljer for hvilke hensyn den tiltente detaljreguleringen har gjennomgått fremkommer av oppsummering (**vedlegg 5**).

2.2. Eldre merknader – offentlig ettersyn 2007

Nordreisa kommune refererer i sin saksbehandling til Driftsutvalget i sak 33/07 til følgende merknader innkommet etter offentlig ettersyn i perioden 21.03. - 30.04.2007 :

Troms Fylkeskommune ved kulturetaten

- peker på at Vest-Uløya er et særdeles vakker og verdifullt kulturlandskap. Det settes tvil om den planlagte utbyggingen tar tilstrekkelig hensyn til estetiske hensyn i forhold til disse kvalitetene i landskapet. Vises til Pbl §2 som blant annet sier at planlegging etter loven skal sikre estetiske hensyn.
- Ved en feil er ikke registrering av et påvist kulturminne fra steinalderen tidligere omtalt i innspill fra kulturetaten. Det bes om at aktuelt område (registrering i Askeladden idnr 56913) reguleres til spesialområde etter Pbl 25 pkt. 6 med formål varig vern og at tegnforklaringen i kartet endres tilsvarende. Kulturminnet skal ha en sikringsone på 5 meter fra dets kjente eller synlige ytterkant.
- Det bør videre knyttes bestemmelser til areal for frittliggende småhusbebyggelse med hensyn til eventuelt videre utbygging. I tilfelle videre utbygging bør grense for arealbruksformålet trekkes lengre øst fra kulturminnet beskrevet over.

Fylkesmannen i Troms – landbruksavdelingen

- anser at hyttebygging bør henvises til arealer som er avsatt gjennom arbeidet med kommuneplanens arealdel. Ingen vesentlige landbruksinteresser berøres av planen. Fylkeslandbruksstyret fremmer ingen innsigelse eller merknad til reguleringsplanen.

Troms Fylkeskommune ved plan- og næringsetaten

- kan under tvil anbefale planen godkjent slik den foreligger. Tvilen gjelder tilpasningen av den nye bebyggelsen til kulturlandskapet. Plasseringen virker tilfeldig og har ikke klart å tilpasse seg eller bygge videre på den eksisterende bebyggelsen. I tillegg bør følgende forhold avklares før planen egengodkjennes:
 - Reguleringsbestemmelser om felles parkering er uklar. For fellesarealer skal det angis for hvem disse skal tilhøre. Dersom grunneier skal ta del i fellesskapet blir han å betrakte som en part på linje med de andre. Tidspunkt for når parkering skal opparbeides må presiseres.
 - For tomtene gnr. 81, bnr. 31 og 32 bør det settes en byggelinje mot sjø på 50 meter.

Reindrifforvaltningen

• bemerker at dette er en sak som ikke er blitt varslet områdestyret da planarbeidet ble igangsatt i 2004. Reindrifforvaltningen eller områdestyret har derfor ikke fått anledning tidligere til å komme med momenter som kan innarbeides i planens bestemmelser. Følgende momenter må innarbeides i bestemmelsene:

- Inngjerding av enkelthytter kan ikke tillates
- Inngjerding av landbrukseiendommer må ikke være til hinder for det naturlige reintrekket og flytting av småflokker gjennom området.
- All inngjerding av området må skje i samråd med reinbeitedistriktet.
- Sti/veg opp mot Girabakhti må ikke avstenges.

Inger Giæver

- Berører flere momenter som er oppsummert;
 - Båtoppstillingsområde; det vises til at område nedenfor og sør for Storelva er eneste brukbare landingsplass for båt i området. Området har derfor status som allmenning (kommunens merknad: antar at begrepet kan forstås i uformell forstand). Kommunen viser her til at det foreligger heftelse på gnr. 81, bnr. 6 fra 1908 som gir bnr. 18 og bnr. 19 rett til havnegang, båtstø og landingsplass.
 - Kulturlandskap/historie; navnene i området vitner om tidlige tiders sjøsamiske tradisjon i området. Giæver viser videre til at det finnes flere kulturminner i området. Hun mener videre at dette bør være grunnlag for almen interesse å ta vare på, også med tanke på framtidens turisme. Hytteområdet slik det er planlagt vil redusere hele områdets verdi som kulturlandskap. Hun mener videre det bør være mulig å halvere antall hytter og finne plassering som er bedre i tråd med gammel byggeskikk i området. Tomtene på berget overfor vei samt hyttene på Bergneset mellom Steallijaggi og Ul-løkka er de som vil ødelegge mest. De tre tomtene etter hverandre langs nordgrensa bryter også. Kan kanskje reduseres til to.
 - Natur; berggrunnen i området er dolomitmarmor. Tidligere registrering i botanikken i området viser funn av flere sjeldne arter, noen også nær ved å bli rødlistede.
 - Landskapsbilde; det er av estetiske hensyn uheldig å bygge på fremstikkende bergneser og på nakne områder som i bergene overfor veien.
 - Uttalelsen har vedlagt to illustrasjoner.

Odin Larsen

- vil ikke gi tillatelse til hyttefelt og viser til at gnr. 81, bnr. 6 ikke alene eier eiendommen da det er felles med gnr. 81, bnr. 24. Dokumentasjon av heftelser viser en heftelse på gnr. 81, bnr. 6 om felles utmark med gnr. 81, bnr. 24 datert 28.10.1949.
Bernt Johansen og Liv Karin Johansen

- berører flere momenter som kan sammenfattes slik;

Med 16 hytter vil det bli store inngrep i naturen som ikke vil harmonere med eksisterende bebyggelse. Planområdet har i dag en landskapsmessig stor verdi og med et unikt kulturlandskap. Mener det er anlagt for mange tomter i dette unike fugle-, dyre og plantelivet. Viktig at området ikke får en ny byggestil med en for stor fortetning, men at hyttene glir naturlig inn i bonde- og småbrukerbebyggelsen. Det er et kollektivt ansvar å ivareta det estetiske 12 og vakre kulturlandskapet mot Lyngsalpene.

Det vises til hytteområdet i Mellombergan med 15 tomter som ikke er utbygd. De ber om at antallet tomter blir redusert og integrert naturlig i kulturlandskapet, at naturmiljø og estetiske verdier blir vektlagt i planen og at hytter, parkering og adkomst plasseres slik at de ikke forstyrrer panoramabildet.

Atkomstveg til hyttene 4-9 vil medføre et for stort inngrep på deres hytte hvis den tas fra parkeringsplass P2. Dette kan også medføre forurensing og forstyrrelse i vannåren til brønnen som er anlagt nedenfor. Foreslår at atkomstvei legges lenger bort og at dette samkjøres for eksisterende og fremtidige hytter.

Kommunen har i sin kommentar til merknadene henvist til krav om landskapstilpassing og byggestruktur i arealplanen for Nordreisa kommune. På bakgrunn av krav og innspill anbefalte rådmann at planen avvises, men at den kan tas opp til ny behandling når privatrettslige forhold er avklart og det er sikkert at planens intensjoner blir realisert. I tillegg bør en ny plan dokumentere forholdene knyttet til landskapstilpassing av bebyggelsen, herunder plassering, tilpasninger til eksisterende byggestruktur og estetisk utforming av byggene. Det stilles krav til fagkyndig analyse slik at planmyndigheten får et grunnlag for vurderinger. Innspill fra Reindriftsforvaltningen og Troms fylkeskommune med hensyn til planbestemmelsene må også innarbeides i en ny/omarbeidet plan.

3. Planstatus og rammebetingelser.

I dette kapittelet beskrives kort viktige rammebetingelser for planarbeidet som fylkesplan, kommuneplan, rikspolitisk retningslinjer og nasjonale miljømål.

3.1. Overordnede planer

3.1.1. Fylkesplan

Fylkesplan for Troms 2010 - 2013 - Vilt - vakkert og rått er et viktig grunnlagsdokument for planarbeidet. Fylkesplanen omfatter seks prioriterte politikkområder:

- Robuste og attraktive lokalsamfunn
- Miljø- og klimapolitikk
- Næringspolitikk
- Kulturpolitikk
- Kompetansepolitikk
- Kommunikasjons- og infrastrukturpolitikk

Alle politikkområdene er relevant for reguleringsplanforslaget. Fylkesplanen skal legges til grunn for fylkeskommunal virksomhet og være retningsgivende for både kommunal og statlig planlegging og virksomhet i fylket. Dette innebærer at planen legger premisser og må tas hensyn til i all planlegging i og for Troms. Planforslaget anses ikke å være i motsetning til mål og strategier i fylkesplanen.

3.1.2. Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune 2014 - 2026 vedtatt 20.03.14

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

3.2. Gjeldende reguleringsplan i området.

Området er uregulert.

3.3. Tilgrensende planer og planer under arbeide.

Sør for planområdet er det regulerte arealer for hyttefelt. Dette er Gbnr. 81/1 Storsletta hyttefelt med 16 hyttetomter. Plan.id. 19422009_006.

3.4. Statlige planretningslinjer

Vi har i dag følgende statlige planretningslinjer som er førende for reguleringsplanarbeidet:

Om samordnet areal- og transportplanlegging

Om verna vassdrag

Om barn og unges interesse i planleggingen

Om kjøpesentre

Om universell utforming

4. Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger vestvendt på begge sider av fylkesveg 357 på vestsida av Uløya mot Lyngenfjorden med utsyn mot Rappgamtinden. Området ligger om lag 5 kilometer unna handelsstedet Havnnes med butikk og fergeleie. Landskapet er åpent, med lett kupert terreng, og bevokst med kratt og småskog vekselvis med lyngkledte rabber.

Området er meget solrikt men også utsatt for vind fra nordvest og sørvest. Området struktur består av sjøen og sundet, strandsonen, fjellsiden og fjellet Uløytinden. Planområdet er delvis

bevokst med granskog som følge av beplantning. Planområdet dekker 109 daa, hvorav areal til nye frittliggende småhus/hytter utgjør om lag 14,5 daa.

Området på vestsiden av fylkesveg 357 er kalt Steallijeaggi, mens området øst for fylkesvegen er kalt Attangurra i offentlige kartverk. Navnet er for øvrig nordsamisk og viser til en samisk slekt med tilknytning til lokaliteten.

4.2. Avgrensning og størrelse på området

Planområdet er avgrenset av sjøen mot vest, naboens eiendomsgrense mot nord, fjellsiden mot Uløytinden i øst og nabogrense mot sør.

Planområdet på 109 daa. innehar to eksisterende hyttebygg. På tilstøtende eiendom gbnr. 81/23 befinner det seg 1 fritidsbolig som er velferdshytte for Nordreisa videregående skole. I tillegg er det 2 tilgrensende bolighus innenfor Gbnr. 81/24, hvorav en av disse Gbnr. 81/27 ligger på oversiden av fylkesvegen nord i tiltenkte detaljregulering.

Kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune 2014 - 2026 vedtatt 20.03.14

Det er innværende kommuneplanperiode gjennomført utarbeidelse av ny arealdel, hvorpå dette området v/ høring er blitt avsatt til fritidsbebyggelse og omtalt i arealdelen som område BFR23. Det legges til rette for område for 1 bolig, 11 fritidsboliger og 3 naust med tilhørende tilløpsveg/ sti med veibredde 2.0 meter.

4.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Troms fylkeskommune har registrert et kulturminne i Askeladden med idnr. 56913. Området vernes med nødvendig sikkerhetssone H730 i Plankart.

Sør for planområdet befinner seg et mindre masseuttak på grensen mellom Gbnr. 81/6 Steallijeaggi og Gbnr. 81/1 Storsletta.

Forekomsten er av Nordreisa kommune vurdert som utnyttet og avsluttet. Kommunen forholder seg forøvrig til de 8 registrerte produksjonsstedene for grus, sand, pukk og skifer utgitt ved mineralforvaltningens mineralstatistikk av 2011 for Nordreisa kommune. Dette mindre masseuttaket er ikke en av de åtte forespeilte.

I tillegg som tilstøtende arealbruk vil man finne detaljreguleringen for Storsletta hyttefelt rett sør for Gbnr. 81/6 Steallijeaggi.

4.4. Stedets karakter

Landskapet er åpent, på et nes mot havet, med lett kupert terreng, og bevokst med kratt og småskog vekselvis med lyngkledte rabber. Planområdet ligger vestvendt på begge sider av fylkesveg 357 på vestsida av Uløya mot Lyngenfjorden med utsyn mot Rappgamtinden, i et majestetisk naturområde.

4.5. Struktur og estetikk

Planområdet er meget solrikt men også utsatt for vind fra nordvest og sørvest. Området struktur består av sjøen og sundet, strandsonen, fjellsiden og fjellet Uløytinden.

Planområdet er delvis bevokst med granskog som følge av beplantning. Granskogen er dominerende i landskapsbildet.

4.6. Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse som anses å være innen influensområdet ved Steallijeaggi består 2-3 boliger, 2–3 fritidsboliger med tillegg av 2 eldre naust. Nord for tiltenkte detaljregulering befinner det seg 2-3 eksisterende fritidsboliger og sør for Steallijeaggi ligger som tidligere nevnt Storsletta hyttefelt med potensiale for opptil 16 fritidsboliger.

4.7. Landskap

Landskapet i området består av hovedtrekkene fjorden, sundet og fjellet og storhavet mot nord og fjordlandskapet mot sør. Mellom fjorden og fjellet ligger det flate området som sannsynlig har gitt området navnet Storsletta. Solforholdene for området er gode. Lokalklima er for det meste kjølig oseanisk.

I planområdets nordre del nedenfor fylkesvegen er det plantet granskog. Det er ikke trevirke i granfeltet som anses utagbart for salg. Plantet granskog påvirker det stedlige artsmangfoldet negativt. I tillegg til forsuring av jordsmonnet og redusert framkommelighet for beitedyr og ferdsel som en konsekvens. Granskogen visuelle effekt vil bli redusert ved utbygging av hyttefeltet.

4.8. Kulturmiljø

Uløya er en del av et kulturmiljø med spor i seg fra mer enn 10 000 år siden da de første menneskene slo seg ned da den store innlandsisen begynte å smelte og fjordene ble gravis isfri. De første menneskene som slo seg ned var jeger og samlere som nytte gjorde seg ressurser som hav og land gav. I det samlede belte mellom fjellet og sjøen har mennesker senere drevet kombinasjonsnæringer med jordbruk, jakt og fiske, altså en økonomi og et levesett som vi tradisjonelt forbinder med fiskerbonden.

For øvrig har reindriftsamer gjennom tidene brukt øyene og områdene omkring Steallijeaggi til sommerbeite for rein, jakt og fangst. Det er som tidligere nevnt et registrert kulturminne jamfør Askeladden med idnr. 56913 som i den tiltenkte detaljreguleringen vil sikres ved hensynssone.

4.9. Naturressurser.

Naturressurser er ressurser fra jord, skog og andre utmarksarealer, fiskebestander i sjø og ferskvann, vilt, vannforekomster, berggrunn og mineraler.

4.9.1. Jord - og skogbruk.

Deler av planområdet er brukt som beitemark og utmarksbeite. Jordsmonn-kvalitet er dårlig. Området er tungbrukt. Store deler av planområdet er ikke dyrkbart. Området har for øvrig liten verdi som jord- og skogbruksressurs, da Steallijeaggi bærer preg av berg i dagen og et mindre myrområde som trolig ligger til grunn for stedsnavnet (Steallijeaggi).

4.9.2. Utmarksressurser.

Utmarksarealene har middels produksjon av jaktbare arter. I sjøen er gode fiskeforhold. Det er godt grunnlag for salg av opplevelser. Området er godt beiteland for vilt og husdyr. Området har middels til stor verdi som utmarksressurs.

4.9.3. Reindrift.

Området har stor verdi som reinbeiteområde, dette spesielt tilknyttet til øyas relative store utstrekning av høyfjellsterreng og beiteplanter egnet for reinen. Det er viktig å ivareta stedlig reindriftsnæring så vel som videre utvikling for fastboende kultur tilknyttet kystkulturen. De totale samfunnsnyttige faktorene med hensyn på opprettholdelse av butikk, stedlig kultur og hindre fraflytting er viktige momenter som også skal bli tatt hensyn til.

Hensynet til reindriften går først og fremst på at infrastruktur og hytter ikke kommer uhensiktsmessig høyt i meter over havet, hvorpå dette heller ikke bør føre til større forringelser av beiteareal. Jamfør dialog med stedlig reinbeitedistrikt og særskilt telefonmøte av 08.10.13 uttaler distriktets siidakontakt (**vedlegg 6**) at de ikke har motforestillinger til omsøkte reguleringsplan, da denne ligger nær ved sjø og store deler av Storsletta har mistet grobunn for beiteplanter som følge av det eksisterende gran- plantefeltet.

I denne spesifikke reguleringsplanen er det omsøkte området nær ved sjø, samtidig som store deler av arealet er beplantet granskog og omkringliggende arealer består av vegetasjon med tilsvarende lav bonitet. På grunn av den forsurende effekten plantet granskog har på jordsmonnet, er ikke arealet innenfor denne reguleringsplanen spesielt godt egnet til reinbeite.

4.9.4. Fiske og havbruk.

Områdets sjøareal har middels produktive tare og fangsområder. Området har middels verdi som havbruks- og fiskeområde.

4.9.5. Bergarter/malmer.

Ingen slike resurser påvist i området.

4.9.6. Områder med overflatevann/grunnvann.

Vannressurser med begrenset kapasitet. Liten verdi som vannressurs.

Uløya er i likhet med mange øyer en øy med få vannressurser, hvorpå eneste vannkilde ofte er brønn med nedslagsfelt fra ovenforliggende myrer og mindre bekkefar.

4.10. Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Området har stor rekreasjonsverdi både for fastboende på Uløya, hyttebeboere og besøkende på øya både fra lokalbefolkningen og nasjonale og internasjonale tilreisende. Det foregår både turgåing, fiske og jakt av som rekreasjonsaktivitet.

4.11. Landbruk

Det foregår ingen omfattende landbruk i nærområdet omkring Steallijeaggi. Det holdes sauebruk på Uløya og det er ingen storfebruk på Uløya. Det større granfeltet innenfor reguleringsplanen har i en 30- års periode forurenset jordsmonnet både i granfeltet og som avrenning nedenfor granfeltet.

4.12. Vei- og Trafikkforhold

Her beskrives kort viktige trafikkforhold.

4.12.1 Vei

Kjøreatkomst til Storsletta skjer med ferge fra Rotsund- fergeleie på fastlandet til Havnes nye fergeleie. Vegatkomst skjer langs hovedvei fylkesvei FV357 mot nord, ca. 5 km fra fergeleiet. Trafikkmengde er svært lite og består i hovedsak av fastboende ved bruk av utmarka og hytteeier på Uløya.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter er tilfredsstillende på grunn av relativt lite biltrafikk. Kollektivtilbud finnes ikke på Uløya utenom ferge-forbindelsen. Ved siste revisjon av 20.05.15 har man tatt bort det tidligere tiltenkte større område for bolighus. Konsekvensen av dette vil være en kraftig reduksjon av antall atkomster fra fylkesvei 357. Reduksjonen omhandler om lag 5 atkomster.

I tillegg er fritidsbolig H2 og H10 tiltenkt sekundære atkomster via atkomst for henholdsvis parkering P1 og tilløpsvei for B1 og H11. Parkering P1 er ved siden av å være parkering for fritidsbolig H2 også allmenn parkering for brukere av startpunkt for fjellvei/ tursti. Det sist justerte planforslaget har med dette langt på vei hensyntatt trafikksikkerheten for dette veistrekket på en bedre måte.



Tidligere forslag med større antall boenheter.

4.12.2. Parkering

Det etableres 3 sentrale parkeringsplasser (P1 – P3) i området. Parkering P3 er fortrinnsvis beregnet for tomtene H7 og H8. P1 og P2 er detaljreguleringens fellesparkeringer, dette i henhold til størrelse, startpunkt til grillplass fra P2, og startpunkt for fjellsti ved P3. I tillegg legger denne detaljreguleringen opp til 1 parkering pr. hyttetomt.

4.12.3. Tilknytning til overordnet vegnett

Hovedatkomst for trafikk skjer via hovedvegen fra Havnes - Rotsund fergeforbindelse.

4.12.4. Utforming av veger

Utforminger av atkomster skjer i henhold til Statens vegvesens retningslinjer. Tilløpsveger til naustområde og adkomst for til eiendom Gbnr. 81/23 er tiltenkt å inneha bredde for kjørebane 2,0 meter. For denne mindre vegen på 2.0 meter har men hensyntatt krav til universell utforming som tilsier at to rullestolbrukere skal kunne møtes, og derfor bør være minimum 1.80 meter bred.

4.12.5. Bredde og stigningsforhold

Interne veg utføres med 4 meter ekskl. skulder og grøft, mens det for øvrige tilløpsveier som tidligere nevnt skal være 2 meter kjørebane. Det må for øvrig minnes om at veger innenfor dette området i mindre grad vil være avhengige av grøfting og skulderoppbygning, da terrenget bærer preg av tørre lyngrabber og lite overflatevann.

4.13. Barns interesser

Det kjennes ikke til spesifikke lekeområder for barn i området.

Man har imidlertid sikret en mindre flate som friområde sør for tomt H6 som utmerket kan brukes som fotballbane eller til andre sosiale lek og spill. Denne flaten er spesielt tiltenkt barn innenfor Steallijeaggi hyttefelt.

I tillegg er felles parkering P2 tiltenkt to HC- parkeringer og grillplass med gapahuk innenfor område F1 vil være synonymt med fritidsutfoldelse- også for barn.

4.14. Sosial infrastruktur

Planlagt utbygging anses ikke å påvirke skolekapasiteten eller barnehagedekningen i Nordreisa kommune som første konsekvens av tiltaket.

4.15. Universell tilgjengelighet

Området anses som lett tilgjengelig fra nord mens det fra vest er høydeforskjeller som setter visse begrensninger for universell tilgjengelighet. Likevel ønsker tiltakshaver for denne planen å tilrettelegge så langt det er mulig etter prinsippene om universell utforming, og i henhold til TEK 10. Som del av universell utforming tillates derfor grusing av eventuelle

tilløpsstier tilknyttet reguleringsplanen. Gruset tilløpssti skal ha en maks bredde på inntil 1,4 meter. Felles parkering P2 skal inneha minimum 2 HC- parkeringer.

Ved utbygging av veger, tilløpsstier og fellesarealer skal disse i størst mulig grad utformes slik at disse kan brukes på like vilkår for flest mulig. Av hensyn til god tilgjengelighet (tilgjengelighetsloven) skal veg fra parkering P2 via felles grillplass og gapahuk til naustområdet inneha minimum bredde 1,8 meter. Vegen er satt til 2,0 meter hvorpå man i henhold til universell tilgjengelighet vil fremme enkel tilgang til området, opplevelsesverdi og mulighet for naturvennlig tilrettelagt adgang til felles grillplass (F1) med tilhørende gapahuk.

Det gjøres oppmerksom på at dette punktet i planbeskrivelsen må sees i sammenheng med punkt 5.11 og 6.6 i dette dokument.

4.16. Teknisk infrastruktur

Vann og avløp sikres ved detaljreguleringens egne bestemmelser, hvorpå følgende gjelder:

Om vann;

- For bolig tilhørende område B1 skal det etableres egen privat brønn eller borehull.
- For fritidsbebyggelse kan anlegges privat eller felles vannanlegg fra borehull.

Om avløp / avtrede:

- For bolig tilhørende område B1 skal avløp føres til egen privat kum med infiltrasjon.
- For fritidsbebyggelse skal hver hytte for privat bruk eller utleie være utstyrt med nødvendig avtrede. Hver enkelt fritidsbolig søker for egen utslippstillatelse.

Utover disse bestemmelsene forutsettes at utbygging av anlegg for vann og avløp skal skje i henhold til kommunens krav og retningslinjer.

Vedrørende strømforsyning vil det være behov for økt strømforsyning fra eksisterende 22 kV linje, hvorpå forgreininger og tekniske tiltak innenfor reguleringsplanen vil måtte påkostes, dette jamfør pkt. 7.6.

4.17. Grunnforhold

Stabilitetsforholdene i området er vurdert som gode. Grunnforhold består av grusmasser av type som er avdekket i nærliggende grustak på sørlig grense mot gbnr.81/1. Innenfor regulerings-planområdet virker marine avsetninger å være lite fremtredende. Det er ingen ledninger i grunnen. Helningsforhold og terrengets topologi innenfor omsøkte areal tyder ikke på at området er flom eller erosjonsutsatt. Eksisterende 3 bygg på lokaliteten viser til partier med berg-grunn og preg av tørr grus og stein, hvilket kan bety at evt. grunnvann drenere ved overgangen mellom disse og berg.

Lokalkunnskap og vurderinger basert på stedlig ROS- analyse (vedlegg 4) tyder på at tiltenkte reguleringsplan i sin helhet vurderes å være i henhold til begrepet «sikkert nok». Disse vurderingene begrunnes i lokalkunnskap, erfaring og ROS- analyser fra tilgrensende hyttefelt. I tillegg har Nord- Troms Plankontor vært på befaring (**vedlegg 7**) pr. 26.09.13 som bekrefter ovenfornevnte.

4.18. Støyforhold

Det er ikke støyforhold i området som er til sjenanse for dagens eller planlagt bruk av området.

4.19. Luftforurensing

Det befinner seg ikke luftforurensning i området som anses å påvirke tiltaket.

4.20. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Rasfare: Gbnr. 81/6 Steallijeggi er ikke ansett som rasfarlig (jamfør pkt. 7.7).

Flomfare: Området anses ikke å være flomutsatt, dette har med de fåtall av bekker som ikke er innenfor planområdet og grove drenerende steinmasser i grunnen.

Vind: Området er vindutsatt fra vind fra nordvest og sørvest.

Støy: Det er ikke støyforhold i området som medfører risiko eller sårbarhet.

Luftforurensing og forurensing i grunnen: Det er ikke kunnskap om at det i grunnen eller i luften er forurensing som medfører risiko eller sårbarhet eller at det har vært virksomhet i området som har medført opplagring av forurensning. **Beredskap og ulykkesrisiko:** Områdets beliggenhet og fergeforbindelsen til Rotsund medfører ekstra krav til beredskap virksomhet og aktivitet i området. Uløya er værutsatt for helikoptertransport. Det er forholdsvis kort fly-avstand til sykehus i Tromsø og til lege på Sonjatun distrikts medisinske senter. **Andre relevante ROS tema:** Havnivåstigning. Direktoratet for samfunnssikkerhet (DSB) har utarbeidet rapporten " Havnivåstigning - Estimerer av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner. Skjervøy er målepunktet. Dimensjonerende mål: 100 års stormflo: havnivåstigning 247 cm (usikkerhet 238cm - 261 cm). Dette vil si et sikkerhetsestimert på kotehøyde + 3 meter i henhold til framtidig havnivåstigning.

4.21. Næring

Næringsvirksomhet i området omfatter sjø rettet virksomhet i tilknytning til sjøen og sundet. Det foregår jordbruk i små skala på Uløya og sauehold av mindre omfang. Oppdrettsnæring og fiskerinæringen er hjørnesteiner i området Rotsund/ Uløya hvor på områdets næringsliv har stor betydning for befolkningsgrunnlaget og skatteinntekter for kommunen.

Det forventes likevel ikke at tiltaket i større grad kan skape grunnlag for arbeidsplasser tilknyttet service, vedlikehold og drift av tiltaket i tilknytning til tettstedet Havnes.

4.22. Analyser/ utredninger

Utenom vurderinger tilknyttet den tiltenkte detaljreguleringens ROS- analyse er risiko- og sårbarhetsforhold for området vurdert som del av vedtatt arealdel for Nordreisa kommune datert 20.03.14.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1. Planlagt arealbruk

Planforslaget legger til rette for utbygging av 11 tomter for fritidsbolig, 1 bolig, og inntil 3 naust, hvor i dag 1 tomte (H11) er ubebygget, men er solgt og innehar eget Gbnr. 81/51.

Naustene røstes mot sjøen og har samme avstand fra sjøen så langt dette er mulig. Samlet fremstilling av bestemmelser innenfor naustområdet vil være følgende:

- Område for opparbeidelse og samlokalisering av inntil 3 naust.
- Området kan også brukes til sjøsetting og opptrekk av båter.
- Naustene røstes mot sjøen, men kan dreies inntil 30 grader sørvestlig
- Naustbygg skal ikke overstige 35m²
- Gesimshøyde skal være 2,3 meter
- Naust skal fremstå med en etasje
- Taktekking skal være av materiale som ikke avgir refleks
- Naustene har samme avstand fra sjøen så langt dette er mulig
- Saltak skal anvendes med takvinkel mellom 27 og 36 grader
- Samtlige naust skal ha nært beslektede farger – fargevalg tillegges byggesøknad.

Utover disse særegne bestemmelsene gjelder § 2 fellesbestemmelser.

Antall hyttetomter er etter eldre innspill fra naboer redusert fra 16 til 12 inklusiv boligtomt til tiltakshaverens bror. Planområdets ytre begrensning omfatter ca. 109 daa. hvorav 14.5 daa er areal til bebyggelse av fritidsboliger.

5.2. Reguleringsformål

Det er avsatt areal for følgende reguleringsformål i henhold til plan- og bygningsloven § 12-5:

Hensynssoner

- Stedegen beite for rein og andre frittgående beitedyr tillates innenfor hensynssonene.
- Hensynssone fareområder høyspenningsanlegg og høyspent kabler
- Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med etablering av bygg til varig opphold.
- Hensynssone bevaring av kulturmiljø (H730)

- Under anleggsfasen må hele hensynssonen kulturmiljø sikres med gjerde jfr. PBL § 12-7,6. Kulturminneområdet (ref. Askeladden idnr. 56913) er beskyttet med sikringszone jamfør Askeladden. Det tillates ikke inngrep i området.
- Beiting av småfe innenfor hensynssonen tillates.
- Hensynssone Båndlegging etter loven om kulturminner
- Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med noen form for inngrep marka. Det må ikke tillates virksomhet som kan føre til at kulturminner blir skadet eller endrer form.

Bebyggelse og anlegg.

- Boligbebyggelse; Område B1 for bolig
- Fritidsbebyggelse frittliggende; områdene H1 til H11
- Naust; U/N/B med tilhørende egne bestemmelser

Samferdselsanlegg og infrastruktur

- Veg Fv. 357
- Kjøreveg, internveger

Grønnstruktur

- Friområde (3040)
- LNFR (5100)

5.3. Naturmangfold

Naturmangfoldlovens prinsipper.

I henhold til Naturmangfoldlovens § 7. skal prinsippene i Nml. §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal framgå av beslutningen hvordan disse prinsippene har tatt hensyn til og vektlagt i vurderingen av saken. Jamfør Nml. § 8 skal beslutninger som berører naturmangfoldet skje på et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag.

Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Det vises for øvrig til at veileder- Naturmangfoldloven kapittel II Alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk- en praktisk innføring (T1514) som også har underbygget videre vurderinger.

Vurderinger etter naturmangfoldloven:

Nord- Troms Plankontor har for denne detaljreguleringen pr. 14.05.15 søkt opp i Artsdatabanken og Naturbase samt på miljøstatus.no. I tillegg er det avholdt befaring innenfor det omsøkte reguleringsfeltet med øye for naturtyper og bonitet. Jamfør nasjonal kunnskapskilde er det innenfor omsøkte reguleringsfelt ikke gjort funn av rødlistearter i kategorien sårbar, nær truet, sterkt truet eller kritisk truet.

Det er heller ikke registrert sårbare naturtyper i området. Det befinner seg imidlertid et område ovenfor tiltenkte detaljregulering som jamfør Naturbase er registrert som leveområde for orrfugl. Sistnevnte er lokalisert til skoggrense og nedre del av fjellfot som ligger øst og nærmest 200 meter fra omsøkte detaljregulering.

Det tiltenkte reguleringsfeltet innehar eksisterende bebyggelse og består av lite produktiv granskog som med sin forsurende effekt har ført til lav bonitet i jordsmonnet. Bebyggelse innenfor omsøkte område vil endre noe på landskapet, men dette vil i stor grad avhenge av hvordan bygningene tilpasses i terrenget. På bakgrunn av dette anser vi at det nåværende kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å oppfylle krav som følge av Nml. § 8.

Føre- var- prinsippet i Nml. § 9 er vurdert, men får mindre betydning ettersom kunnskapsgrunnlaget anses å være god i saken, og omsøkte tiltak anses ikke å medføre vesentlige konsekvenser for naturmangfoldet. Nml. §§ 10-12 har dermed ikke noen relevans for saken.

Ut fra de prinsippene som skal vurderes kan vi jamfør vurderingene ikke se at tiltenkte reguleringsplanen vil komme i konflikt med Naturmangfoldlovens hovedmål og/ eller miljørettslige prinsipper.

5.4. Strandsonen

Planforslaget omfatter ikke bebyggelse til varig opphold innenfor 100-metersonen. Tomt H4 og H7 ligger nær ved 100 – metersonen, men likevel utenfor. Øvrig bebyggelse ligger derimot godt utenfor 100-meter sonen.

I strandsonen er det tiltenkt et regulert areal for inntil 3 naustbygg. En mindre del på 1,4 daa. av strandsonen er derfor regulert til område for naust. Planforslaget anses ikke å hindre allmennhetens tilgang til strandsonen.

5.5. Bebyggelsens plassering og utforming

Landskapets på Uløyas vestsida er et typisk kystlandskap i Troms som preges av fjorden, en smal stripe av tidligere dyrket mark ved sjøen og strandlinjen. Bakken ligger fjellet og fjellliene ofte bevokst med karrig bjørkeskog og lyng kledt mark. Mot vest ligger fjellkjeden Lyngsalpene.

Inn i mellom finnes arealer som utmark og utmarksbeite for sau og rein. Bygninger som i hovedsak er fritidsboliger og bygninger for turistvirksomhet skal ha en utforming som viser hensyn til vind og områdets visuelle virkning fra fjorden og området omkring.

Ny bebyggelse er i stor grad plassert i henhold til tidligere nevnte innspill under «oppsummert om nødvendige revisjoner», herunder spesielt med hensyn på merknader fra Fylkesmannen i Troms og Troms fylkeskommunes tidligere merknader til plasseringer av bygg. Det legges videre vekt på at bebyggelse ikke i vesentlig grad skal kunne hindre andres utsikt eller generere slitasje på mark og trekk i landskapet som er viktig for bevaring og opplevelsen av området.

5.6. Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyde er av stor betydning for fjernvirkningen fra området. Det skal legges opp til at ny bebyggelse har en høyde og plassering i landskapet som ikke "stikker seg ut" i landskapets hovedtrekk.

5.7. Krav til samtidig opparbeidelse

Det forutsettes at veg, vann, avløp og elektrisitet et utbygd før bygging av bygninger for varig opphold igangsettes.

5.8. Varelevering

Det er ikke aktuelt med organisert varelevering til hyttetomtene.

5.9. Tilgjengelighet for gående og syklende

Området har god tilgjengelighet for gående og syklende.

5.10. Miljøtiltak

Det iverksettes ikke spesielle miljøtiltak utenom tiltak som er fastsatt i plan- og bygningsloven og gjeldende miljørelaterte lover og forskrifter. Det kan likevel nevnes at granskogfeltet ikke er tiltenkt snauhugget, men at tomtene ryddes, hvorpå enkelte sekvenser av trær vil bli stående som buffer og hindre direkte innsyn innimellom hyttene. Dette vil følgelig også ha en vinddempende effekt for hyttene, da Steallijeaggi er et relativt vindeksponert område.

5.11. Universell utforming

Tiltak i området utføres i henhold til plan- og bygningslovens krav til universell utforming. Lover og rammer legger føringer for hvordan universell utforming skal ivaretas. For denne reguleringen av byttefelt vil man i hovedsak la følgende lovverk ligge til grunn:

- Plan- og bygningsloven – herunder spesielt § 11-9. pkt. 5 i nevnte lov.
- Diskriminering og tilgjengelighetsloven (2008).
- Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10), 2010.
- Nyere krav til tilløpsveier og arrangerte stier.

5.12. Uteoppholdsareal, private og felles.

Kvalitet på uteoppholdet er en hoved forutsetning for etablering og drift av tiltaket. Det er for dette klimatiske området viktig å få etablert uteområder skjermet for vind og nedbør. Planløsning for området og for de individuelle bygningene planlegges med tanke på å få etablert mest og best mulig uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal befinner seg både innen planområdet og utenfor planområdet. Spesifikt for detaljreguleringen for Steallijeaggi kan nevnes fritidsområde F1 med tiltenkt bål plass og tilhørende gapahuk, samt mindre flate rett sør for H6 som tar spesielt sikte på barns interesser og oppfinnsomhet for ballspill og lek.

5.13. Lekeplasser

Det er ikke etablerte regulerte plasser for lek. Området har forøvrig mange naturlige arealer og kvaliteter som innbyr til lek og fysisk aktivitet.

5.14. Ivaretagelse av eksisterende og event. ny vegetasjon

Ivaretagelse av eksisterende vegetasjon er meget viktig for områdets karakter. Det vil bli gitt retningslinjer for bruk av tomt og uteareal under byggetiden og utbygging av området.

5.15. Offentlige friområde

Det er ingen offentlige regulerte friarealer inne planområdet. Utmark og fjellområdene omkring er private eiendommer. Nærområdet har krevende terreng for turgåing i fjellområdene. Lang strandlinjen og utmarksområdet langs fjorden er meget velegnet for turgåing og krever ingen spesielle fysiske ferdigheter og er lett tilgjengelig. Tilgjengelighet er begrenset av vintersesongen.

Uløya har spesielle verdier knyttet til landskap og friluftsliv.

5.16. Landbruksfaglige vurderinger.

Planområdet anses ikke å ha driftsverdige landbruksarealer. Området omkring er velegnet som utmarksbeite.

5.17. Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap

Kulturminner er alle spor etter menneskers aktiviteter og nærvær i landskapet. Kulturminner kan være flere tusen år gammel, 100 år eller fra i går. Nord-Troms tilhører et område i Norge som det tilknyttes få historisk skrevne kilder fra eldre tider, dvs. fra vikingtiden og mellomalderen.

For mer enn 10 000 år slo de første menneskene seg ned i Nord-Norge og Nord-Troms da den store innlandsisen frakk seg tilbake og fjordene ble gradvis isfri. I Nord-Troms finner vi spor etter mennesker helt tilbake til eldre steinalder. De første menneskene som slo seg ned var jegere og samlere som gjorde seg nytte av de rike ressursene som hav og land gav. I det smale beltet mellom fjellet og sjøen har menneskene senere drevet kombinasjonsnæringer med jordbruk, jakt og fiske, altså en økonomi og et levesett vi tradisjonelt forbinder med fiskerbonden. Jorda ble benyttet gjennom produksjon av fôr og matvekster som vanlig var på nordnorske småbruk. Det ble drevet hjemmefiske i fjorder og sund, og mange deltok på de store sesongfiskeriene til havs. Reindriftssamer har brukt områdene til sommerbeite for rein og til jakt og fiske.

Omkring slutten av 1100-tallet ble fiskevær etablert langs kysten av Troms og Finnmark, med hovedtyngden av etableringene omkring 1200-1300 tallet, tradisjonelt bosatt av samer. Fra 1500tallet bosatte nordmenn seg ytterst i fjordene. Fram til 1500-1600talet hadde kystsamene i Nord-Troms en økonomi basert på jakt, fangst og fiske og var den dominerende bosetningen i området. På begynnelsen av 1700tallet kom den første kvenske innvandringsbølgen til Nord-Troms som følge av uår, lite jord og krig i Finland. Selv om det var en samisk bosetting i området så kunne disse ikke påberope seg jordrettigheter på grunn av skyldsetting av finnerydningene i 1760. Denne situasjonen fratok samene sine rettigheter og gjorde finnerydningene gjenstand for salg. Dette danne igjen grunnlaget for en kvensk bosetting i området. I 1860 kom en ny innvandringsbølge som i stor grad gikk til Nord-Troms og Finnmark.

Møtet mellom samene, kvenene og har dannet begrepet "tre stammers møte". De tre stammene har hatt forskjellig og ofte ulik bruk av jord og landskap gjennom forskjellige byggeskikker og levemåter. For ytre strøk som Laukøya kan sies å ligge i er, også møte med russere gjennom handel som pomorhandelen en viktig del av kulturhistorien.

2.verdenskrig fikk fatale følger for området både gjennom "den brent jords taktikk og tvangsevakueringen. En av mange konsekvensene var gjenreisningsperioden som satte et sterkt preg både på folk og landskap.

Etterkrigstiden er preget av en massiv kommunikasjonsrevolusjon ved overgang fra sjø- til landbasert kommunikasjon. (Kilde: Statens vegvesen. Kommunedelplan Prosjekt E6 Langslett - Storslett, Nordreisa) Nord-Troms preges av lite dokumentasjon og lite kompetanse på kulturvern. Det forutsettes at det gjennom innhenting av informasjon og kunnskap om kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap dannes fundamentet for planarbeidet som kan være med på å bevare kulturverdiene og bidra til en bærekraftig utvikling av tiltaket som fortsettelse av den utviklingshistorien som er beskrevet ovenfor.

6. Konsekvensutredning

I henhold til Fylkesmannens vurdering er det ikke behov for en konsekvensutredning av planforslaget i henhold til off. forskrifter. Som en del av kvalitetssikringen av planforslaget foretas det en vurdering av de temaer som ville vært aktuell i en konsekvensutredning. Videre har detaljreguleringen for Steallijeaggi vært overordnet vurdert med hensyn på risiko- og sårbarhet i forbindelse med utarbeidelse og høringer tilknyttet Nordreisa kommunes arealdel av vedtak 20.03.14.

7. Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnet plan. Planområdet ved Gbnr. 81/6 ved Steallijeaggi er avsatt til område for fritidsbebyggelse, dette jamfør Nordreisa kommunes arealdel vedtatt 20.03.14.

7.1. Landskap

Stedets karakter vil endres noe som følge av at bebyggelsen øker i omfang og landskapstrekk bebygges. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Inngrep som bryter med den naturlige terrengformen skal unngås.

7.2. Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Innenfor planområdets midtre del befinner det seg et registrert kulturminne jamfør Askeladden med idnr. 56913. Tiltakene i reguleringsplanen vil medføre mer trafikk og omkring området med kulturminner. Det er i planforslaget forsøkt tatt hensyn til dette ved at veg og tomter for fritidsboliger er plassert i forsvarlig avstand fra det registrerte kulturminnet. For fremtidig sikring er dette kulturminnet båndlagt ved hensynssone 30 meter i diameter.

7.3. Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Tiltakene i planforslaget vil medføre begrensninger i bruk av nærområdet omkring Hamnes for allmenn ferdsel langs strandlinjen. Det befinner seg forøvrig på Uløya store areal tilgjengelig for allmenn bruk. Allmennhetens rett til fri ferdsel i utmark anses ikke begrenset vesentlig på grunn av planen.

7.4. Barns interesser

Det vil i detaljplanlegging for hele planområdet bli lagt vekt på at hele planområdet kan være tilgjengelig for barn som sikkert leke- og oppholdsareal. Omkringliggende utmark anses av stor verdi som leke- og oppholdsareal for barn.

7.5. Universell tilgjengelighet

Universell tilgjengelighet skal oppnås til alle utbyggingsområdene. Universell utforming er en langsiktig nasjonal strategi som har til formål å gjøre samfunnet mer tilgjengelig for alle og hindre diskriminering så også i hyttefelt. Det er riktignok noen begrensninger på hva som vil fremme tilgjengeligheten i detaljreguleringen, men adkomstveier og grusetetilløpsstier er en mulighet.

I tillegg skal det tilrettelegges spesifikt i tilknytning til fellesarealer slik at disse er tilgjengelig for så mange som mulig, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og en spesiell utforming. For detaljreguleringen for Steallijeaggi vil den 2.0 meter brede vegen fra felles parkering P2 med to HC- parkeringer via felles grillplass med gapahuk underveis til naustområde være innenfor begrepet «universell tilpasning» i et typisk hyttefelt.

7.6. El-kraft og Energibehov

I henhold til orientering fra kraftleverandør Ymber AS er det tilfredsstillende kapasitet på 22kV-linje som hoved tilførsel til området.

Det må imidlertid bygges ny lavspent til forsyning av tomter og det vil i forbindelse med nærliggende regulert hyttefelt på Storsletta byttes transformator, dette for sikring av fremtidige utbygginger. Det kan tilkomme et marginalt anleggsbidrag for å få fremført strøm til alle tomter ved samtidig utbygging. Individuell utbygging vil medføre større anleggsbidrag.

7.7. ROS

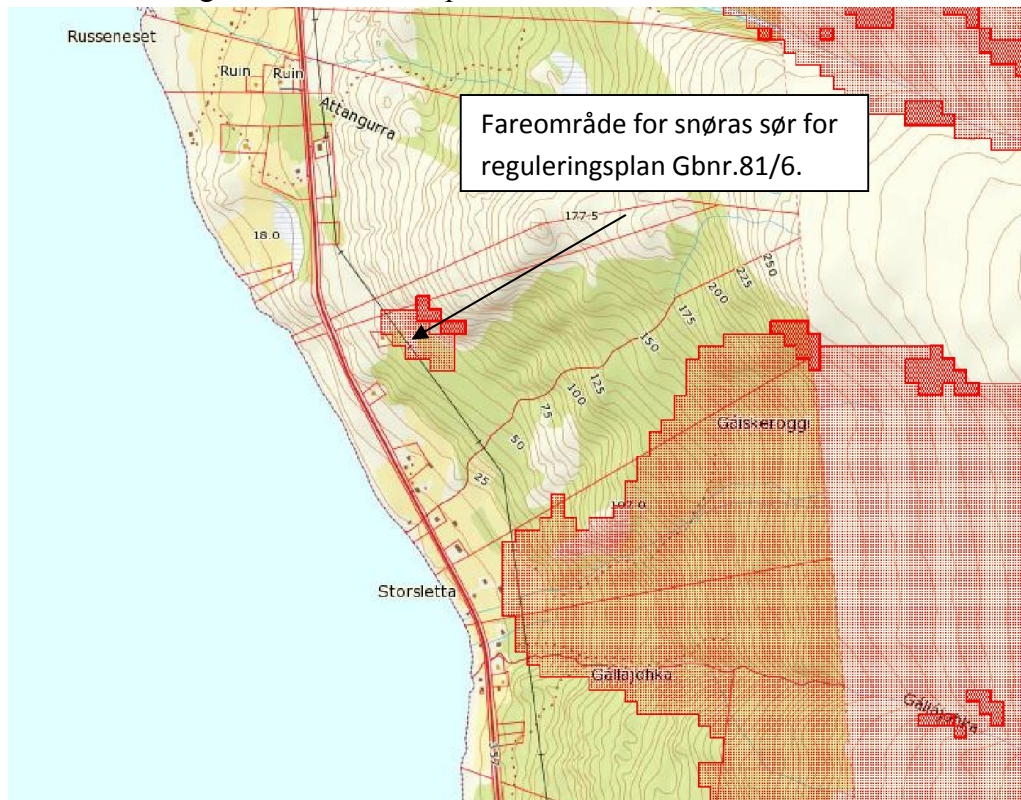
Det er i eget vedlegg 4. «**ROS-sjekkliste**» datert 20.05.15 foretatt en skjematisk risiko- og sikkerhetsvurdering.

Det er ikke flomfare i området.

Området kan være utsatt for sterk vind, særlig på vinterstid.

Støy er ikke et aktuelt problemområde.

Luftforurensning er ikke et aktuelt problemområde.



Utsnitt fra NVE aktsomhetskart for snøråsfare viser til at Steallijeaggi ligger godt utenfor slik type fare.

7.8. Jordressurser/landbruk

Tiltaket anses ikke å påvirke jordbruk og landbruk i området i betydelig grad. Tiltaket etableres med den forutsetning at bl.a. sauebruk og reindrift skal fortsette i samme omfang som i dag.

7.9. Økonomiske konsekvenser for kommunen

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.

7.10. Konsekvenser for næringsinteresser

Etablering av fritidsboliger på Storsletta på Uløya i Nordreisa kommune anses ikke å medføre negative virkning for annen næringsvirksomhet. Uløya er område for sommerbeite for rein. Uløya innehar en av reindrifas eldste sommerbeiter. Distrikt 34 har særegen rett til sommerbeite for slakterein i perioden april til september/ oktober.

Særlige hensyn er i konsensus med stedlig reindrift blitt tatt til etterretning- disse jamfør uttalelse fra reindrifas (**vedlegg 6**) og pkt. 4.9.3 i denne beskrivelsen. I hovedsak går de reindrifsmessige hensynene ut på følgende jamfør detaljreguleringens bestemmelser:

- Det tillates ikke inngjerding av enkelttomter eller fellesområder av hensyn til rein og andre beitedyr.
- Eksisterende tilløpsveier og stier skal jamfør hevd- og alder tids bruk ikke sperres eller forringes, da disse er oppkjøringstraseer for stedlig reindrift.
- Motorisert ferdsel i forbindelse med utbygging skal jamfør hensyn til reinen i størst mulig grad begrenses.

7.11. Avveining av virkninger

Planforslaget anses å representere en utvikling av området hvor hensyn til områdets verdier er avveid i forhold til de planlagte inngrep i området. Det kan herunder vises til Nordreisa kommunes arealdel der området pr. 20.03.14 er vedtatt og med dette «friskmeldt» som område for fritidsbebyggelse.

8. Om Innkomne innspill/ merknader

Da detaljreguleringen for Steallijeaggi fra tidlig begynnelse i 2004 fremstår som en eldre reguleringsplan behandlet etter eldre Plan- og bygningslov har siste revisjon etter nyere tids Plan- og bygningslov og nye eiendomsgrenser i større grad måttet forholde seg til følgende:

- Fylkesmannens merknader av 15.06.12. pkt. 1.4 i denne beskrivelsen.
- Jordskifterettens grenseoppgang (**vedlegg 8 og 9**).
- Hensynet til stedlig reindrift
- Nordreisa kommunes arealdel vedtatt 20.03.14
- Hensyn til tidligere merknader fra 2007. pkt. 2.2 i denne beskrivelsen
- Nyere tids Plan- og bygningslov
- Planfaglig rådføring fra Fylkesmannen i Troms

Tidligere merknader med relevans for siste revisjon og utarbeidelse av denne planbeskrivelsen er implementert som del av planbeskrivelsen der disse faller naturlig inn iht. de punktvisse vurderingene. Det vises derfor i henhold til innspill og merknader spesielt til pkt. 1.4 og 1.5 samt pkt. 2.2 i denne beskrivelsen.

9. Avsluttende kommentar

Vedlagte forslag på reguleringsplan er utarbeidet på grunnlag av den kunnskap som anses nødvendig og relevant i forhold til tiltakets karakter og omfang. Planforslaget anses å gi en god planmessig løsning, og synes basert på tilpasninger knyttet til Fylkesmannens merknader, hensyn til tidligere merknader, avklarte eiendomsgrenser, reindrift samt vurderinger etter nyere tids Plan- og bygningslov og krav til risiko- og sårbarhetsanalyser å være planfaglig godt vurdert.