

Oppsummert om nødvendige revisjoner før videre realitetsbehandling

Fylkesmannen i Troms vedrørende svar på begrenset høring av 24.05.12 har heller 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 parkering og infrastruktur- og sist men ikke minst uavklarte eiendomsgrenser som gjorde tidligere reguleringsplan fullstendig umulig med hensyn på matrikkelføring og realitets-behandling. Samtlige ovenfornevnte merknader nå hensyntatt ved siste revisjon.

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 ivaretatt 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 nabotvist 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.
- 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 og naturmangfold.

- 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
Felles Parkering (P1,P2,P3)	1,7 daa
Veiarealer inkl. fylkesvei.....	5,7 daa
<u>LNF.....om lag.....</u>	<u>77,0 daa</u>
Totalt	109,6 daa