



## SÆRUTSKRIFT

Saksbehandler: Rune Benonisen  
Arkivsak: 08/00308

Arkiv: L12

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
0046/08	Driftsutvalget	21.04.2008
0084/08	Driftsutvalget	01.09.2008

### REGULERINGSPLAN FOR HYTTEFELT GNR 29/9 - STORSLÅTTEN, REISADALEN

#### Saksdokumenter:

- Varsel om oppstart av planarbeid datert 10.03.2008
- Planbeskrivelse, planbestemmelser, plankart mottatt 02.04.2008
- Brev av 12.03.2008 fra Troms Fylkeskommune, kulturetaten
- Brev av 28.03.2008 fra Fylkesmannen i Troms
- Brev av 05.05.2008 fra Sametinget
- Brev av 06.05.2008 fra Troms Fylkeskommune, kulturetaten
- Brev av 16.05.2008 fra Reindriftsforvaltningen i Vest-Finnmark
- Brev av 19.05.2008 fra Statskog
- Brev av 20.05.2008 fra Fylkesmannen i Troms, landbruksavdelingen
- Brev av 04.07.2008 fra Fylkesmannen i Troms, landbruksavdelingen

#### Vedlegg:

- Plankart datert 02.04.2008
- Planbeskrivelse, planbestemmelser datert 12.11.2007

#### Saksframstilling:

Planforslaget som fremmes omfatter et område på totalt 25 daa på eiendommen 29/9 i Reisadalen. Planen fremmes og er utarbeidet av grunneier Henry R. Vangen.

Planen er ikke i tråd med gjeldende kommuneplan. Området er i sin helhet avsatt til LNF-område.

Forslaget legger opp til regulering av 17 nye hyttetomter, hver på 0,5 daa, adkomst fra kommunal vei og fellesareal. Totalt omfatter planen et areal på i underkant av 25 daa.

#### Generelt

Henry Vangen driver gårdsbruk på eiendommen 29/9 og eier totalt vel 400 daa. Totalt disponerer bruket vel 600 daa dyrket eng og noen hundre daa som nyttes som utmarksbeite. Dette vurderes av eier selv som rikelig og gir grunnlag i seg selv til dobling av dagens drift.

Planen ses i sammenheng med gårdsdriften og anses som et element i bedring av brukets næringsmessige grunnlag.

#### Naturgrunnlag

Grunnen er sandholdig moldjord med middels bonitet. Området ligger på en "pall" på østsiden av Reisadalen. Området heller lett mot sør og har gode solforhold. Vegetasjon er lauvskog blanding selje, older og bjørk.

#### Andre lokaliseringsfaktorer

Området er ikke bebygget og har ikke tidligere vært brukt til friluftsmål. Det går eksisterende skogsvei med avkjøring fra kommunal vei inn til området.

#### Jordvern og landbruksfaglige forhold

Tiltaket ses i sammenheng med bruk i drift. Arealet ligger i utkant av eiendommen om lag 1 km fra nærmeste bolig/bebyggelse. Nærmeste jorde i drift ligger vel 200 meter fra feltet. Totalt arealtap fra bruket blir 25 daa, men omfatter ikke jord i drift eller skogressurser av særlig betydning. Området er utilgjengelig ifht den øvrige eiendommen og er ikke vurdert av tiltakshaver som aktuell dyrkningsjord.

#### Naturmiljø

Det er ikke kjent at det er registrert viktige lokaliteter knyttet til biologisk mangfold som berører området direkte.

#### Samfunnsikkerhet og beredskap

Området berøres delvis av NGI sine generelle skredkart. På bakgrunn av dette er det gjennomført en skredvurdering i området av sakkyndige. Konklusjonen er at det ikke er fare for skred i området.

Kapasitet knyttet til strømforsyningen i øvre del av Reisadalen er etter informasjon fra Nord-Troms Kraftlag til tider problematisk. Om dette medfører behov for investeringer må det avklares i høringsrunden.

#### Kommunalteknisk

Det er ikke beskrevet løsninger knyttet til vann og avløp i planforslaget. Området er ikke dekket av kommunal vann eller avløp. Det vil i dette tilfellet ikke være tillatt med enkeltanlegg for avløp jmf forurensingsloven pga antall hytter innenfor området. Det må utarbeides plan for felles avløpsanlegg som viser ledningstrasé og plassering av renseanlegg / type renseanlegg. Det må søkes utslippstillatelse i egen søknad. Felles vannforsyning, eget og andres, må fremgå av avløpsplan.. For øvrig ser vi ikke at planen løser ut behov for kommunale investeringer.

#### **Vurdering:**

Planforslaget er utarbeidet i tråd med kommunens anbefalinger i forhåndskonferanse. Bestemmelsene gir i hovedsak grunnlag for en enkel saksbehandling mht estetikk, utforming av bygg. Planen er derimot uklar på forhold som berører vann og avløp. Dette er også forhold som ikke er del av planen direkte, men som må ses i sammenheng. Det anbefales at disse forholdene gjennomgås med tiltakshaver når høringen er avsluttet.

Den foreløpige vurderingen er at planforslaget vil gi ulempe direkte eller indirekte på forhold som kommunen er satt til å vurdere, herunder;

- Naturgrunnlag og naturressurser
- Sikkerhet og beredskap
- Jordvern og landbruksforhold
- Miljø, biologisk mangfold eller friluftsliv
- Reindrift

Planforslaget fremmes som privat forslag og er ikke satt av til formålet i gjeldende kommuneplan. I utgangspunktet bør dette være grunnlag for å avvise planforslaget. Når anbefalingen ikke blir slik i denne saken henger det sammen med følgende vurdering;

- Planen vil kunne gi bedret næringsmessig grunnlag for gårdsbruk i drift i utkanten av Nordreisa som har store næringsmessige og bosettingsmessige utfordringer.
- Det er ikke fremkommet merknader til planforslaget fra berørte parter og vi ser ikke at forslaget vil føre til ulempe for noen av de interessene kommunen er satt til å forvalte som arealmyndighet.

**Rådmannens innstilling:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 nr 2 godkjennes forslag til reguleringsplan for hytteområde gnr 29/9, Kanuttebakken, Svartfoss.

Forslaget sendes ut til høring og offentlig ettersyn i 3 uker

Parter i saken tilskrives med melding om vedtak og plandokumenter.

**Behandling/vedtak i Driftsutvalget den 21.04.2008 sak 0046/08**

**Behandling:**

Innstillingen enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 nr 2 godkjennes forslag til reguleringsplan for hytteområde gnr 29/9, Kanuttebakken, Svartfoss.

Forslaget sendes ut til høring og offentlig ettersyn i 3 uker

Parter i saken tilskrives med melding om vedtak og plandokumenter.

**TIL MØTE I DRIFTSUTVALGET 1.SEPTEMBER 2008**

**Saksframstilling:**

Forslag til reguleringsplan for hyttefelt på gnr 29 bnr 9 Ved Svartfoss i Reisadalen ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 28.04.2008 til 20.05.2008. Fristen ble utsatt etter anmodning fra Fylkesmannen, landbruksavdelingen til etter møte i Fylkeslandbruksstyret den 03.07.2008.

Følgende merknader/innspill er fremkommet i høringen;

Sametinget:

Ber om at tekst i planbestemmelser endres fra samisk kulturminneråd til Sametinget. For øvrig ingen merknader.

Fylkeskommunen- kulturetaten:

Ingen merknader til planforslaget

Reindriftsforvaltningen i Vest-Finnmark:

Områdestyret har i flere saker knyttet til hyttefelt uttalt at disse må stilles i bero i påvente av kommuneplanen som er under rullering. Det vil med andre ord ikke være riktig å gjøre vedtak om å dispensere fra kommuneplanens arealdel mens prosessen med rullering er i gang. Områdestyret tilrår at saken stilles i bero i påvente av arbeidet med kommuneplanens arealdel. I dagens situasjon må det tas høyde for at en eventuell reguleringsplan vil bli møtt med innsigelse fra områdestyret.

Statskog:

Statskog beklager sen tilbakemelding på varsel om oppstart og at uttalelse i den sammenheng ikke kom med til første behandling av saken.

Statskog kan ikke se at det foreligger nødvendig veirett for tiltakshaver over statens grunn, som beskrevet i planforslaget. Statskog har anmodet tiltakshaver om å ta kontakt for å avklare disse forholdene. Avtale om bruk av vei bør foreligge før reguleringsplanen vedtas.

Statskog registrerer at feltet ligger inn til statskog eiendom. Dette kan føre til begrensninger for mulighetene statskog har for å utnytte tilgrensende areal. Ber om at hytter plasseres minimum 4 meter fra grensen og ikke 2,5 m som i planforslaget.

Statskog anbefaler at det utarbeides plan for felles avløp til hyttene som forebygger forurensing av grunnen.

Viser til kommunens arbeid med revisjon av arealplan. Bemerker at en avventing ifht dette arbeidet kunne sikre en mer helhetlig planlegging og forutsigbar situasjon mht arealbruk i Reisadalen.

Fylkesmannen i Troms, landbruksavdelingen:

Arealet planlagt til hyttefelt ligger i LNF-område med gode jord- og skogressurser. Det er satt av flere områder for hyttebygging i gjeldende kommuneplan som ikke er utbygget. Kommunen er i gang med revisjon av arealplan, og omsøkte felt kan vurderes i samband med dette når det foreligger en analyse av behov for nye hyttefelt.

Planområdet ligger i et større sammenhengende dyrkbart skogområde med veksling av furuskog og lauvskog. Arealene er av gode boniteter og må sikres som en fremtidig dyrkningsreserve. Arealet er lettdrevet og egner seg til maskinell driftsform. I forhold til et langsiktig jordvern er ikke planforslaget forsvarlig. Troms fylke har begrensede dyrkningsreserver.

Behovet for hytteområder kan dekket innenfor godkjente byggeområder.

Fylkeslandbruksstyret reiser innsigelse til realisering av reguleringsplan for hytteområde gnr 29/9- Storslåtten i Nordreisa kommune.

**Vurdering:**

Alle vesentlige merknader til planforslaget knytter seg til at kommunen ikke bør dispensere/godkjenne planer som ikke er del av kommuneplanens arealdel, sett i lys av at revisjon av planen er satt i gang. Dette er gjennomgående posisjonen som arealmyndighetene har til slike saker, selv om det ikke nødvendigvis foreligger vesentlige verdier på stedet. For Nordreisa kommune som arealmyndighet vil det i slike tilfeller være vurdering av om kommunen skal vektlegge grunneiers interesser eller forholde seg til "kontrakten" som arealplan er.

I dette tilfellet har fylkeslandbruksstyret vurdert at området har vesentlig verdi og må sikres som fremtidig dyrkningsreserve, og fremmer ut fra det innsigelse til planen. I uttalelsen fra reindriftsforvaltningen antydes det også innsigelse, men det er ikke brakt på det rene om uttalelsen er ment som en innsigelse.

Planutvalget kan i dette tilfellet gjøre følgende;

Ta innsigelsen til etterretning, dvs avvente videre behandling av reguleringsplan til arealbruken er avklart gjennom kommuneplan. Alternativt imøteser kommunen ikke innsigelsen og vedtar videre behandling av plan. Det vil medføre forhandling i løpet av høsten og evt videre behandling av saken i miljøverndepartementet hvis meklingen ikke fører til enighet. Hvis kommunen ikke vinner frem vil området være mer eller mindre låst for bygging av hytter.

Sett i lys av at kommuneplanen er under revisjon, og at muligheten for grunneier for utnyttelsen av området fortsatt vil være til stede gjennom denne behandlingen og det faktum at behandling av innsigelse trolig vil ta lengre tid enn behandling av arealplan så anbefaler rådmannen som følger;

**Rådmannens innstilling:**

Innsigelse fra fylkeslandbruksstyret til gjennomføring av plan for hyttefelt på gnr 29/9 – Storslåtten, av 04.07.2008 tas til etterretning. Videre behandling av reguleringsplanen utsettes til arealbruk for området er avklart gjennom kommuneplanens arealdel.

**Behandling/vedtak i Driftsutvalget den 01.09.2008 sak 0084/08**

**Behandling:**

Innstillingen enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Innsigelse fra fylkeslandbruksstyret til gjennomføring av plan for hyttefelt på gnr 29/9 – Storslåtten, av 04.07.2008 tas til etterretning. Videre behandling av reguleringsplanen utsettes til arealbruk for området er avklart gjennom kommuneplanens arealdel.

-----  
Rett utskrift  
11.09.2008

Maylill Henriksen  
sekretær

Utskrift til: Fylkeslandbruksstyret  
Rune Benonisen, her