



«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Deres ref: «REF»	Vår ref (bes oppgitt ved svar): 2015/1845-13	Løpenr. 2567/2016	Arkivkode 1942/30/5	Dato 18.03.2016
----------------------------	--	-----------------------------	-------------------------------	---------------------------

Høring og offentlig ettersyn: Detaljregulering for Ämmänniemi hyttefelt GBR 30/5 i Sappen, Nordreisa kommune

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, jf. § 12-11, legges forslag til reguleringsplan for nytt hyttefelt på Ämmänniemi i Sappen (Gnr/Bnr. 1940/30/5) bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, datert 20.10.2015 ut til høring og offentlig ettersyn i 6 uker.

Dette brevet sendes til offentlige høringsinstanser, grunneiere og naboer som berøres av kommunens planforslag. Vedlegg sendes kun til offentlige høringsinstanser og berørte grunneiere. Øvrige mottakere av dette brevet kan laste ned vedleggene på kommunens hjemmeside; <http://www.nordreisa.kommune.no/planlegging/>, eventuelt henvende seg til Servicetorget i Nordreisa kommune.

Merknader til planforslaget sendes skriftlig til Nordreisa kommune, Postboks 174, 9156 Storslett eller på e-post til postmottak@nordreisa.kommune.no, **innen 30. april 2016**.

Med vennlig hilsen

Hanne Henriksen
Arealplanlegger

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

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Planbestemmelser
- 3 Plankart - A1 1:500
- 4 Plankart - SOSI-fil
- 5 Illustrasjonskart - A3
- 6 ROS - Risiko- og sårbarhetsanalyse

Likelydende brev sendt til:

Fylkesmannen i Troms	fmrpostmottak@fylkesmannen.no	
Troms fylkeskommune	postmottak@tromsfylke.no	
Sametinget	samediggi@samediggi.no	
Norges vassdrags- og energidirektorat Region nord	rn@nve.no	
Statens vegvesen Region Nord	firmapost-nord@vegvesen.no	
Naturvernforbundet i Nordreisa v/Geir Tomasjord	Tømmernesvegen 80	STORSLETT
Reisadalen grende- og idrettslag v/Hilde Lund	Reisadalen 2942	STORSLETT
Tore K. Elvestad	Reisadalen 2922	STORSLETT
Lise Lotte Lund	Reisadalen 2879	STORSLETT
Statskog SF	post@statskog.no	
Hilde M. Lund	Reisadalen 2942	STORSLETT
Olaug P. Bergset	Reisadalen 2951	STORSLETT
Kjell G. Storslett	Reisadalen 2879	STORSLETT
Werner Hasselberg	Reisadalen 2914	STORSLETT
Karsten Heggelund	Mellomveien 6	SKJERVØY
Karianne Lund Heggelund	Mellomveien 6	SKJERVØY
Reisa Friluftssenter AS	Reisadalen 2912	STORSLETT
Einar B. Elvestads bo v/Sofie Elvestad	Brubakken	STORSLETT
Lars Erik Skogen Sæterbø	Reisadalen 2899	STORSLETT
Stine Sæterbø Lund	Reisadalen 2899	STORSLETT



Nordreisa kommune



Arkivsaknr: 2015/1845-8

Arkiv: 1942/30/5

Saksbehandler: Jakob Bæhr/
Hanne Henriksen

Dato: 16.02.2016

Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
10/16	Nordreisa miljø-, plan og utviklingsutvalg	03.03.2016

Detaljregulering for Ämmänniemi hyttefelt GBR 30/ 5

Henvisning til lovverk:
Plan- og bygningsloven

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Planbestemmelser
- 3 Plankart
- 4 ROS Analyse
- 5 Kulturminnebefaring
- 6 Illustrasjonskart
- 7 Oversiktskart

Saksprotokoll i Nordreisa miljø-, plan og utviklingsutvalg - 03.03.2016

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, jf. § 12-11, legges forslag til reguleringsplan for nytt hyttefelt på Sappen (Gnr/Bnr. 1940/30/5) bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, datert 20.10.2015 ut til høring og offentlig ettersyn i 6 uker.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, jf. § 12-11, legges forslag til reguleringsplan for nytt hyttefelt på Sappen (Gnr/Bnr. 1940/30/5) bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, datert 20.10.2015 ut til høring og offentlig ettersyn i 6 uker.

Bakgrunn:

Grunneier og tiltakshaver Tore Elvestad stiller med dette forslag for tiltenkte detaljreguleringen for Ämmänniemi hyttefelt på egen eiendom på Sappen i Reisadalen GBR 30/5 til realitetsbehandling. I forhåndskonferanse med Nord-Troms plankontor 28.05.2015 ble det vurdert at plantiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning, da denne jamfør Nordreisa kommunes arealdel vedtatt 20.3.2014 samsvarer med overordnet plan.

I kommuneplanens arealdel benevnes området under feltnavnet BFR 04 og utgjør om lag 9 dekar, hvorpå dette er tiltenkt å danne grunnlaget for opparbeidelse av i alt 8 hyttetomter. Sammen med BFT 08 for parkering, friarealer, og tilløpsvei med atkomst utgjør tiltenkte detaljregulering til sammen 16,6 dekar. Av 9 dekar innenfor feltet BFR 04 er 5,8 dekar utnyttet til tomteformål, hvorpå resterende omhandler veistrukturer og friareal.

Omsøkte detaljregulering legger til rette for et areal på 1,4 dekar til allmenn parkering (BFT 08) som også inkluderer HC- parkering. Sammenlagt legger detaljreguleringen opp til hele 7 dekar for friområder, da disse er tiltenkte buffersoner mot støy fra parkering, landbrukstrafikk og fylkesvei 865.

På bakgrunn av krav til planfaglig standard og tiltakshavers sterke interesse for bevarelse av områdets estetikk, landbruksmessige og «kvensk- kulturelle hensyn» har denne saken måttet bruke noe tid. Saken ble imidlertid fremmet til Nord- Troms Plankontor første gang i Mars. 2015, hvorpå plankontoret har måttet greie ut og veilede i forhold til planmessig prosess, løsninger, og videre utarbeidelse for slike typer detaljreguleringer. Plankart, bestemmelser og planbeskrivelse er derfor revidert, og fremstår nå ved nyere dato av 20.10.15.

Planforslaget:

Planforslaget som fremmes er utarbeidet av konsulent Geir Lyngsmark v/ Konsept Arkitektur Bygg og Plan, og fremmes som en privat reguleringsplan jfr. Plan- og bygningslovens § 12 - 11, på vegne av tiltakshaver Tore Elvestad.

Planforslaget består av planbeskrivelse (**vedlegg 1**), planbestemmelser (**vedlegg 2**) og plankart (**vedlegg 3**), samt ROS – analyse (**vedlegg 4**), kulturminnebefaring (**vedlegg 5**), illustrasjonskart (**vedlegg 6**) og oversiktskart (**vedlegg 7**).

Det tiltenkte planområdet ved Sappen i Reisadalen (oversiktskart vedlegg 7) er relativt flatt med en åsrygg sentralt i området- denne i nord- sørlig retning. Det vektlagt å få best mulig sol og utsiktsforhold, hvorpå utnyttelsesgraden er i overensstemmelse med retningslinjer kommuneplanens arealdel. For øvrig preges området av relativt flatt skoglandskap om lag 85 moh. med variert vegetasjon og omkringliggende landbruksarealer.

Den forespeilte reguleringsplanen legger som nevnt opp til 8 hyttetomter. Planforslaget tillater én - 1 - hytte og ett - 1 - uthus oppført per tomt, hvorpå byggene ikke skal overskride maksimal BRA på 150 kvadratmeter (se illustrasjonskart vedlegg 6). Hovedhytte skal ikke overstige 125 kvadratmeter. Tomtestørrelsene er relativt store med henholdsvis 0,7 og 0,8 dekar.

Det vises herunder til detaljreguleringens hoveddokumenter – Plankart vedlegg 3 med tilhørende bestemmelser vedlegg 2.

Vedrørende kulturminner er det jamfør kulturminnebefaring (vedlegg 5) ved Sametinget av brev datert 3.10.15 konkludert med at det ikke er registrert automatisk fredede samiske fornminner i planområdet. Det er forøvrig ikke registret andre automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, dette ved søk i Troms Atlas - Troms Fylkeskommunes nettside for kartbasert

informasjon, utført den 18.8.2015. Sistnevnte gjelder både området for fritidsbebyggelse og området for parkering og avløpsanlegg.

Grunnforholdene ved lokaliteten er jamfør sakens planbeskrivelse (vedlegg 1) beskrevet å ligge på breavsetninger og breelvvavsetninger, hvorpå man for slike type sedimenter innenfor dette området ikke vil finne leire eller annen form for «glidende» jordsmonn. Grunnforholdene for denne detaljreguleringen betegnes som løsmassegrunn 85 høydemeter over havet.

I henhold til kraftleverandøren Ymber AS vil lavspentforsyning fra eksisterende transformator ved brua ha tilfredsstillende kapasitet for planlagt utbygging, og det vil ikke tilkomme anleggsbidrag, kun tilknytningsgebyr etter gjeldene satser.

Angående vanntilførsel er dette tiltenkt gjennomført ved grunnvannsanlegg/ borehull med vannforsyning i nedgravd rør til hver enkelt hytte. Plassering av grunnvannsanlegget avhenger av grunnvannsføremstene, men det tas sikte på å etablere borehull på egnet sted innenfor planområdet. Det etableres videre et felles avløpsanlegg med tilknytning fra hver enkelt hytte. Innenfor planområdet etableres nødvendig renseanlegg for avløpet, hvorpå det søkes utslippstillatelse for avløp i henhold til kommunale forskrifter og Forurensingsloven.

Det fremkommer for øvrig av planbeskrivelsen for Ämmänniemi hyttefelt at det for ferdsel over overvannsbekk i tilknytning til opparbeidelse av tilløpsvei vil bygges bru eller kulvert. Tilløpssti fra tiltenkte felles parkering vil jamfør dagens eksisterende løsning gå over bekken via mindre bro som overfart til selve hyttefeltet. På grunn av tiltenkt større felles parkering i gangavstand fra hyttene, synes trafikkmengden inn til feltet å være relativt lav.

Øvrige planer i området:

Planområdet er per i dag uregulert. I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til fritidsbebyggelse (BFR 04), fritids- og turistformål (BFT 08) og LNFR- område (Landbruksnatur- og friluftformål, samt reindrift).

Det er ingen nærliggende hyttefelt til foreslått detaljregulering på Ämmänniemi.

Varsel/ Høring/ Merknader:

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid ble annonsert i lokalavisa og på kommunens hjemmeside 9. Juni 2015, samt ved brev til naboer og berørte parter med høringsfrist 17. august 2015. Som følge av varsling kom det inn 4 innspill, disse fra følgende:

1. Brev fra Direktoratet for mineralforvaltning, datert 24.06.15
2. Brev fra Statens vegvesen, datert 24.06.15
3. Brev fra Sametinget – varsel om befaring 07.07.15, datert 13.10.15
4. Brev fra Fylkesmannen i Troms, datert 11.08.15

En oppsummering av disse uttalelsene etterfulgt av konsulent/ tiltakshavers kommentarer finnes i planbeskrivelsens (vedlegg 3) kapittel 6.

Risiko- og sårbarhet (ROS):

Det er foretatt en forenklet ROS- analyse i forbindelse med planleggingen (vedlegg 4). I analysen vurderes planområdets 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.

Økonomi:

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.

Kommunalteknisk:

Nordreisa kommune viser til at man for Ämmänniemi hyttefelt forutsetter at tiltakshaver sørger for at konstruksjonen for bro eller kulvert blir i henhold til krav for tiltenkt akseltrykk, dette anvist med forskriftsmessig merking/ skilt.

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 «dalakulturen», dette i særdeleshet ved etablering av egen privat «kultursti» med poster tiltenkt kvenske innslag av kulturinfo og eldre skog- og landbruksverktøy.

Tomtene som tenkes etablert er av middels stor størrelse på 0,7 og 0,8 dekar.

Planområdet som helhet utgjør totalt om lag 16,6 dekar hvorpå denne detaljreguleringen er av en relativt romslig karakter med god estetikk og lett adkomst. Planområdet Ämmänniemi preges for øvrig av sol nesten hele dagen med utsikt mot Jisdalen mot vest og Svartfoss-fjellene mot øst. Hyttefeltets større innslag av friområder tilsier at tiltakshaver ønsker å ivareta stedlig fauna og flora, også som «bufferoner» tilknyttet innsyn og støy.

Planforslaget er i Nordreisa kommunes arealdel i hovedsak avsatt til fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål, og som følge av dette vil tidligere merknader til saken være å regne som hensyntatt. Det er jamfør vurderinger etter naturmangfoldloven ikke grunnlag for å tro at tiltakene i planen vil føre til skade på truet eller verdifullt naturmangfold. Detaljreguleringen synes ikke å inneha vesentlige faktorer ved seg som virker å være kontroversielle, og de nødvendige hensyn til reindrift, naturmangfold, landbruks- og friluftssinteresser virker å være imøtekommet.

Oppsummering:

Planforslaget anses å gi en god planmessig løsning og synes å være relativt konfliktfri i forhold til tilgrensende arealbruk.

Etter helhetlig vurdering anbefaler derfor administrasjonen at planforslaget for Ämmänniemi hyttefelt legges ut til offentlig ettersyn.