

Forslag til Planprogram Detaljregulering med konsekvensutredning Havnnesplass vest hyttefelt gbnr. 80/1 i Nordreisa kommune

Høringsfrist 1.juli 2019.

DETALJREGULERING MED KONSEKVENsutREDNING HAVNNESPLASS VEST HYTTEFELT GBNR 80/1 I NORDREISA KOMMUNE



Figur 1 Forslag Detaljreguleringsplan Havannesplass vest

(FORSLAG TIL) PLANPROGRAM

20.05.2019

NORDREISA KOMMUNE

PROSJEKTBEKRIVELSE	
Plannavn	DETALJREGULERING MED KONSEKVENSTREDNING HAVNNESPLASS VEST HYTTEFELT GBNR 80/1 I NORDREISA KOMMUNE.
Arkivsak ID	
Plan ID	19422018_005
Formål/Hensikt	Detaljregulering som tilrettelegge for utbygging av 9 fritidsboliger og reiselivsbygg på eiendommen gbnr. 80/1 på Havnesplass vest.
Planavgrensning	Planområdet omfatter ca. 109 dekar utmark på vestsiden av Uløya i Nordreisa kommune i et område benevnt som Havnesplass vest.
Framdriftsplan	Forhåndskonferanse gjennomført 24.04.2019 Fastsettelse av planprogram: MPU-møte 29.08.2019 Utarbeidelse av planforslag: November 2019 Høring av planforslag: Februar 2020 Egengodkjenning av plan : April 2020.
Organisering	Tiltakshaver er Einar Hallen Giæver , Mor Lyngs Plass 1, Havnes, Nordreisa kommune. Forslagstiller er KONZEPT arkitektur bygg og plan, 9151 Storslett.

Innhold

1	Innledning	4
1.1	Formål med planarbeidet og mandat	4
1.2	Hensikten med planprogrammet.....	4
1.3	Premisser for planarbeidet	5
1.4	Eiendomsforhold.....	5
1.5	Planens lokalisering og avgrensing	5
1.6	Lovgrunnlaget	6
1.7	Planer og utredninger som ligger til grunn for planen.....	7
2	Metode.....	7
3	Planprosess	8
3.1	Organisering.....	8
3.2	Fremdrift.....	8
3.3	Medvirkning	9
3.4	Utredningsbehov i planprosessen	9
3.5	Utløsende krav til konsekvensutredning, og henvisning til forskriften.	10
3.6	Oversikt/ oppsummering over utredningsbehov som skal gjøres med kort begrunnelse og forventet metode.	10
4	Beskrivelse av planområdet.....	12
4.1	Landskap	13
4.2	Arealbruk	14
4.3	Teknisk- og sosial infrastruktur.....	14
4.4	Bebyggelse Laen og havnnes handelssted	14
5	Viktige problemstillinger i forhold til miljø og samfunn.....	15
5.1	naturmangfold	15
5.2	Landskap	16
5.3	Landbruk	16
5.4	Kulturminner og kulturmiljø	16
5.5	Fareområder	17
5.6	Forurensing.....	17
5.7	Bygningsmiljø og estetikk	17
5.8	Teknisk infrastruktur	17
5.9	Nærmiljø/Bomiljø.....	17
6	Risiko og sårbarhet.....	17
7	Alternative planforslag	17
8	Oppfølging av planforslaget	17
9	Kildehenvisning	17

1 Innledning

1.1 FORMÅL MED PLANARBEIDET OG MANDAT

Grunneier Einar Hallen Giæver , 9159 Havannes ønsker å utvikle eksisterende reiselivsnæring ved Handelstedet Havannes på Uløya i Nordreisa kommune ved å utbygget et nytt hyttfelt for ca. 9 hyttetomter for salg og hytter for utleie ca. 2 kilometer fra handelsstedet Havannes vestover langs Vest-Uløyvegen. Planområdet er 109 dekar.

Atkomst til planområdet er via Rotsund ferge fra E6 og kommunal veg fra Havannes handelsted.

Planinitiativet er vurdert av kommunestyret i Nordreisa som i møte 25.10.2018 ga tillatelse til at planforslag kan fremmes.

Plantiltaket er ikke i henhold til gjeldende arealplan for Nordreisa kommune og er planlagt i et området som er avsatt som LNFR-område.

I brev av 13.02.2019 fra Fylkesmannen i Troms og Finnmark er fylkesmannens vurdering av planinitiativet faller inn under Forskrift om konsekvensutredninger §6 *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding* bokstav b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I, pkt. 25 fremgår at «Nye boliger og fritidsområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.» alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram

På vegne av forslagstiller Einar Giæver fremmes forslag til planprogram for reguleringsplan for Havannesplass vest hyttfelt på eiendommen gbnr. 80/1 i Nordreisa kommune.

Planprogrammet er utarbeidet av KONZEPT arkitektur bygg og plan, 9151 Storslett

Planprogrammet sendes på høring sammen med varsel om oppstart av planarbeidet. Etter høringsperioden blir eventuelle innspill vurdert og innarbeidet i planprogrammet, før programmet fastsettes politisk i Nordreisa kommune.

Med bakgrunn i dette utarbeides planprogram og konsekvensutredning som en del av reguleringsplanprosessen.

1.2 HENSIKTEN MED PLANPROGRAMMET

I henhold til Plan- og bygningslovens (PBL) §4-1 skal det for alle planer som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn utarbeides et planprogram.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, og behovet for utredninger. Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Planprogrammet fastsettes så av planmyndigheten, i dette tilfellet Nordreisa kommune.

1.3 PREMISSER FOR PLANARBEIDET

Kommuneplanens samfunnsdel 2012-2025 for Nordreisa kommune

Kommuneplanens arealdel for 2014-2026 for Nordreisa kommune

Vedtak i Nordreisa kommunestyre 25.10.2019

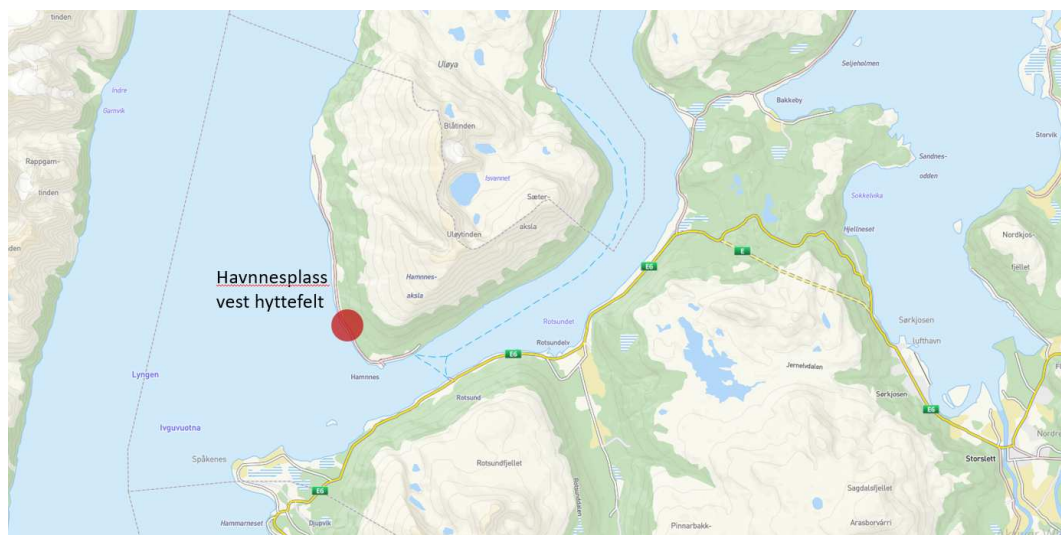
Brev fra Fylkesmannen i Troms og Finnmark datert 13.02.2019

Referat fra forhåndskonferanse /oppstartsmøte med Nordreisa kommune 25.04.2019

1.4 EIENDOMSFORHOLD

Planområdet ligger i sin helhet på eiendommen gbnr. 80/1 med Einar Hallen Giæver som grunneier. Det er ingen andre grunneiere innen planens influensområdet utenom eier av kommunal veg Vest-Uløyveien gbnr. 80/8.

1.5 PLANENS LOKALSERING OG AVGRENSING



Figur 2 Planområdet på Uløya i Nordreisa

Lov om friluftslivet av 28. juni 1957.

Lov om kulturminner av 10. juni 2005.

RPR barn og unge i planleggingen

RPR Universell utforming

1.7 PLANER OG UTREDNINGER SOM LIGGER TIL GRUNN FOR PLANEN

Kommuneplanens samfunnsdel 2012-2025 for Nordreisa kommune

Kommuneplanens arealdel for 2014-2026 for Nordreisa kommune

2 Metode

I konsekvensutredningen (KU) vil en konsentrere seg om de temaer og problemstillinger som er relevante for det aktuelle tiltaket som tenkes gjennomført. Formålet er å sikre at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn blir tatt i betraktning i planutarbeidelsen og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, tiltak kan gjennomføres.

Konsekvensutredningen vil i hovedsak basere seg på metodikken beskrevet i Statens vegvesens Håndbok V712 (Vegdirektoratet 2018), da i første rekke metodikken som brukes for ikke prissatte konsekvenser.

Tre begreper står sentralt i håndbok V712 når det gjelder vurdering og analyse av ikke prissatte konsekvenser:

- **Verdi.** Med verdi menes en vurdering av hvor verdifullt et område eller miljø er.
- **Effekt/omfang.** Med omfang menes en vurdering av hvordan et område påvirkes.
- **Konsekvens.** Med konsekvens menes fordeler og ulemper et definert tiltak vil medføre i forhold til o-alternativet. o-alternativet er slik planområdet vil framstå uten den planlagte utbygginga, dvs. videreføring av dagens situasjon.

Metodikken kan forenkles for enkelte utredningstema ved behov. Utredningen begrenses til et omfang som gir et godt beslutningsgrunnlag for hvert enkelt tema.

3 Planprosess

3.1 ORGANISERING

Tiltakshaver: Einar Hallen Giæver, Mor Lyngs Plass 1, 9159 Havnnes,
Nordreisa kommune

Forslagsstiller : KONZEPT arkitektur bygg og plan, 9151 Storslett

3.2 FREMDRIFT

Reguleringsplanen vil utarbeides som en detaljreguleringsplan i henhold til PBL § 12-3, med konsekvensutredning. Det er mål om effektiv framdrift i planarbeidet. I første omgang for å få fastsatt et planprogram i løpe av forsommeren 2019 slik at nødvendige befaringer kan skje på barmark.

Viktige milepæler i planprosessen

	Prosess	Ansvar	Frist
1	Oppstartsvarsel	KONZEPT	20.05.2019
2	Høring av planprogram – 6 uker	KONZEPT	20.05.2019
3	Innspill til varsel om oppstart		01.07.2019
4	Høringsfrist planprogram		01.07.2019
5	Evt. justering av planprogrammet	KONZEPT	Juli/august 2019
6	Fastsetting av planprogrammet, MPU-utvalg/ formannskapet	Nordreisa kommune	29.08.2019
7	Levering av reguleringsplanforslag med konsekvensutredning	KONZEPT	November 2019
8	Førstegangs behandling og vedtak om offentlig ettersyn av planforslaget	Nordreisa kommune	Desember 2019
9	Frist for høringsinnspill – 6 uker	Nordreisa kommune	Februar 2020
10	Evt. justering av planforslaget	Nordreisa kommune / KONZEPT	Februar 2020
11	Andregangs behandling av planforslaget	Nordreisa kommune	Mars 2020
12	Sluttbehandling og vedtak av planen	Nordreisa kommune	April 2020

3.3 MEDVIRKNING

Planprosessen vil følge plan- og bygningslovens krav til medvirkning ved planprosesser (Kapittel 5). Kravet til informasjon og medvirkning sikres gjennom:

- Varsel om planoppstart i annonse i lokalavisa Framtid i Nord og på kommunens nettside
- Høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram
- Offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning
- Offentlige dokumenter fra planarbeidet vil være tilgjengelige på kommunens nettsider.
- Planvedtak annonseres og kan påklages innen 3 uker.

3.4 UTREDNINGSBEHOV I PLANPROSESSEN

På oppstartsmøte/ forhåndskonferanse med Nordreisa kommune 25.04.2019 ble temaene som er vurdert til negativ konsekvens i forbindelse med konsekvensutredningen av arealdelen nevnt som særlig viktig. Tema som skal utredes er vurdert ut fra forskrift om konsekvensutredning og forhold ved reguleringsplanen som er vurdert å kunne gi konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn. Tema som ikke er listet opp nedenfor er vurdert til ikke å ha utredningsbehov i forhold til det foreslåtte tiltaket. Planens virkning skal likevel beskrives selv om enkelttema er vurdert til ikke å ha utredningsbehov.

Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i foreliggende kunnskap og om nødvendig oppdatere denne. Konsekvensutredningen vil omfatte en beskrivelse av konsekvensene av det konkrete tiltaket samt forslag til avbøtende tiltak dersom nødvendig. Konsekvensene utredes i forhold til følgende alternativer:

0-alternativet

0-Alternativet er den mest sannsynlige utviklingen av området dersom tiltaket ikke gjennomføres. 0-Alternativet vil i dette tilfelle innebære en videreføring av dagens, eksisterende situasjon, altså ingen endringer. Området vil ikke bli tatt i bruk som byggeområde for fritidsbebyggelse og det vil ikke hentes ut merverdi i forhold til driftsgrunnlaget på eiendommen.

Konsekvenser for planforslaget vil bli vurdert opp imot 0-alternativet.

Hovedalternativet

Hovedalternativet vil være den mest sannsynlige utviklingen av området dersom reguleringsplanen blir realisert. Utvikling av området etter hovedalternativet vil

innebære etablering av et hyttefelt med inntil 9 hyttertomter for salg og utleiehytter med relativt god standard. Tiltakshaver vil styrke driftsgrunnlaget for eiendommen og eksisterende næringsvirksomhet ved realisering av hyttefeltet

3.5 UTLØSENDE KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING, OG HENVISNING TIL FORSKRIFTEN.

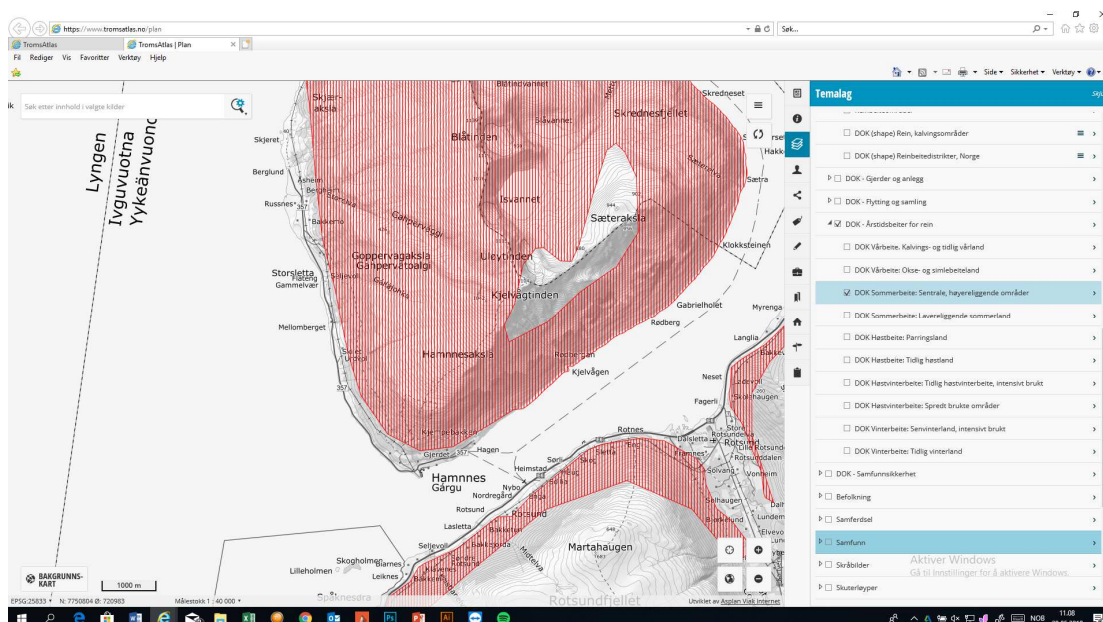
Det er Fylkesmannens vurdering i brev av 13.02.2019 at planinitiativet faller inn under Forskrift om konsekvensutredninger § 6. *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding bokstav b)* reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. I Vedlegg I, pkt. 25 fremgår det at «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.» alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram.

3.6 OVERSIKT/ OPPSUMMERING OVER UTREDNINGSBEHOV SOM SKAL GJØRES MED KORT BEGRUNNELSE OG FORVENTET METODE.

Ref. referat fra forhåndskonferanse 25.04.2019.

Relevante tema for konsekvensutredning.

- Reindrift
Området er en del av Reinbeitedistrikt 38 Ulisauolo / Uløya. Innen det som kan anses som plantiltakets influensområde befinner seg sommer i høyereliggende område. Planområdet beliggende i strandområdet like over Vest-Uløyvegen ligger utenfor sommerbeiteområdet.



Figur 5 Skjermdump fra TromsAtlas-Sommerbeiteområdet.

- Landskap

Planområdet ligger på Uløya i et landskapsområde med Rotsund og Rotsundfjellet i øst og Lyngenfjorden og Lyngsalpene landskapsvernområde i vest.



Figur 6 Lyngen landskapsvernområde. Kilde: Forvaltningsplan for Lyngsalpan landskapsvernområde/ Ittugáissáid Suodjemeahcci



Planområdet ligger i et landskap som over tid er benyttet til landbruk , reindrift , jakt og fangs og fiskerier som har på flere måter bidratt til dannelsen av kulturlandskapet.

For øvrige vil hovedtema iht. sjekklister i referat fra forhåndskonferansen utredes og beskrives i planbeskrivelsen.

4 Beskrivelse av planområdet



Figur 7 Planområdets lokalisering i Nordreisa

Planområdet ligger på Uløya i Nordreisa kommunen, ca. 2 kilometer langs kommunevegen Vest-Uløyvegen fra Havnes handelsted. Planen skal legge til rette for utbygging av ca. 9 nye hyttertomter for salg og utleiehytter. Planområdet er 109 dekar.



Figur 8 Plankart Reguleringsplan Havnes plass vest hyttefelt.

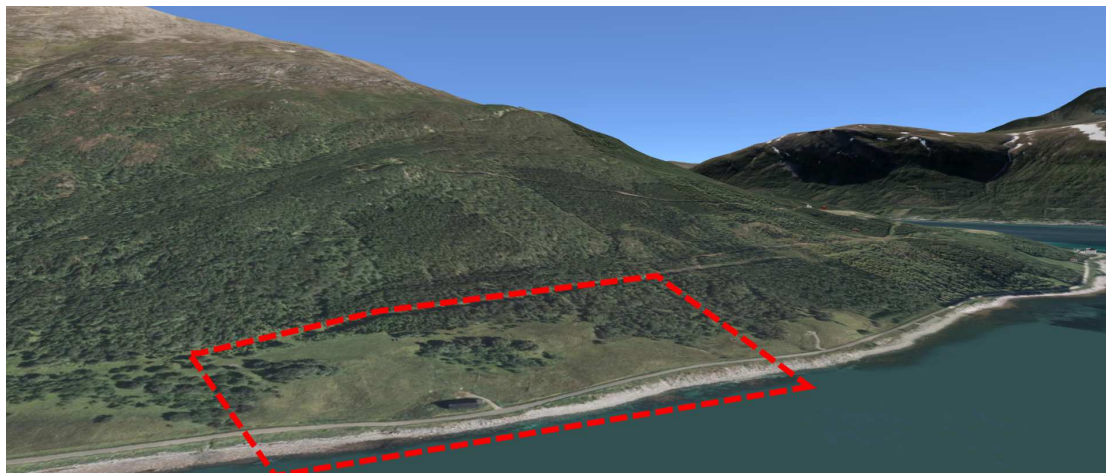
4.1 LANDSKAP



Figur 9 Planområdets lokalisering på Uløya sett fra sør

Planområdet ligger i et fjord- og kystlandskap med Lyngenfjord og Lyngsalpene på vestlig side og Rotsund på søtlig side. Uløya er et fjord- og fjelllandskap hvor høyeste fjelltopp er Blåtinden på 1139 m.o.h. Kulturlandskapet preges av langtidig jord- og skogbruk. Området har vært og er beiteland for sau og rein. Det er ingen større elver i området med flere mindre bekker i og nært planområdet.

4.2 AREALBRUK



Figur 10 Planområdets avgrensning på Vest-Uløya.

Dagens arealbruk er utmark med innslag av blandingskog. Ovenfor planområdet er skogmark og plantefelt av gran. Planområdet berører ikke plantefeltet. Ovenfor planområdet går kraftlinje for strømforsyning til Vest-Uløya.

4.3 TEKNISK- OG SOSIAL INFRASTRUKTUR

Vest-Uløyvegen er er kommunal veg og eneste offentlige veg o området. Nærmeste barnehage og skole ligger i Rotsundelv. Havnnes handelsplass har butikk , postkontor , bensinstasjon/-pumper og andre reiselivsbygg.

4.4 BEBYGGELSE LAEN OG HAVNNES HANDELSSTED



Figur 11 Landbruksbygget Laen ved Havnnesplass vest

Innen planområdet er det ett bygg, Laen som er i bruk som lager for bl.a båter for eksisterende reiseliv på Havnes. Laen har tidligere fungert som høylae tilknyttet eiendommens landbruksdrift. Nærmeste bebyggelse er Havnes handelstede ca. 2 km. Øst for planområdet. Havnes handelsteden er underlag loven om kulturminner for forutsettes tatt hensyn til ved planleggingen av Havnesplass vest hyttefelt



Figur 12 Havnes handelstede 2km fra planområdet.

5 Viktige problemstillinger i forhold til miljø og samfunn

5.1 NATURMANGFOLD

Eksisterende situasjon

Det er i henhold til Naturbasen og Artskartet ikke registrert noen viktig naturtype eller arter innenfor planområdet. I planområdets nedre del er det registrert en naturtype slåttemark som er anset som viktig. I tilknytning til denne og flere andre slåttemarker ligger løe/lagerbygg.

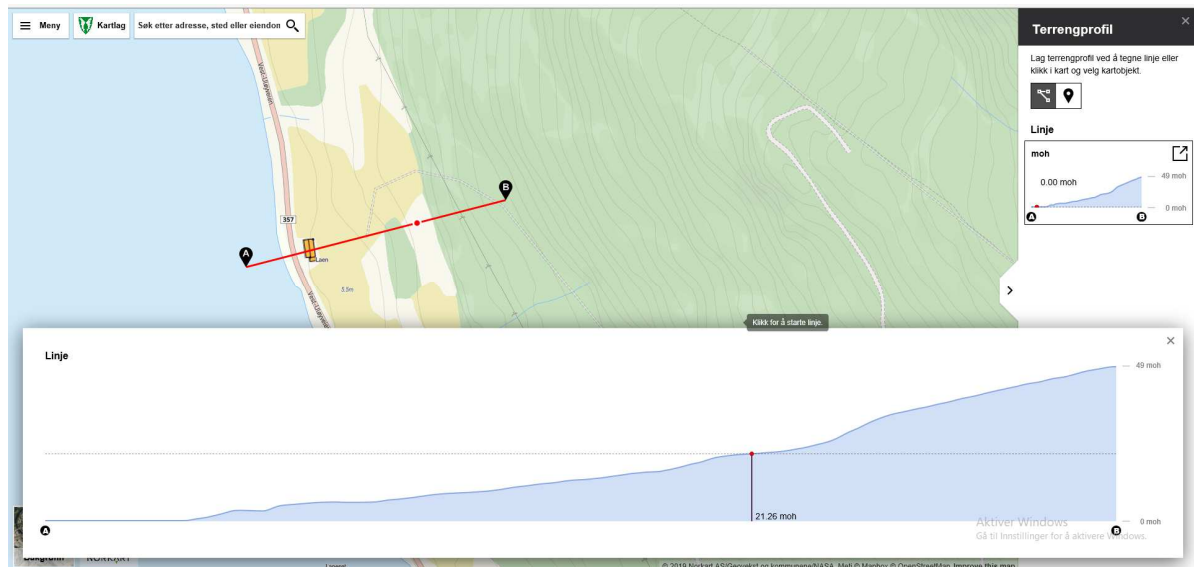
Det renner flere mindre bekker gjennom deler av planområdet.

Mulige virkninger

Det kan finnes naturverdier som i dag ikke er kjent.

Utredningsbehov

Området ligger under tregrensen ved omtrent 15 til 25meter over havet.



Figur 13 Tverrsnitt av planområdet fra sjø til kote 35moh.

Planområdet er delvis trekledd men uproduktiv i skogbruksammenheng. Det anses som mindre sannsynlig å finne naturverdier som ikke kjent i området.

Planlagt tiltak skal vurderes etter reglene for saksbehandling i Naturmangfoldloven §§ 8 – 12. Det anses ikke nødvendig med ytterligere registreringer eller utredninger av temaet i konsekvensutredningen.

Utbygging må skje med særskilt hensyn til bekkene i området. Bekkene vil måtte avsettes med en passende kantsone, jf. vannressursloven § 11. Som ledd i flomvurderingen vil kantsone til vassdrag med årssikker vannføring i planområdet bli avsatt med 20 meter på hver side av vassdraget. Denne sonen ikke bli avsatt med utbyggingsformål.

5.2 LANDSKAP

Terrengetilpassing, inngrep, skjæringer og fyllinger av vesentlig karakter skal tilpasses landskapets karakter. Fjernvirkning, silhuett, solforhold og eksponering skal vurderes i KU og planbeskrivelsen

5.3 LANDBRUK

Forhold til jordvern, avskrivning/omdisponering og eller sikring av dyrka/dyrkbar mark skal vurderes i planbeskrivelsen

5.4 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

SEFRAK, fornminner, lokalt viktige minner, helhetlige kulturmiljøer utredes i planbeskrivelsen

5.5 FAREOMRÅDER

Flom, kvikkleire, steinras, radon, høyspent, ulykkespunkter etc. vurderes i egen risiko- og sikkerhetsvurdering. Rasfare , kvikkleire skal vurderes av geoteknisk fagfolk.

5.6 FORURENSING

Støy, luft, i grunnen, bygningsavfall, klimagassutslipp utredes i planbeskrivelsen

5.7 BYGNINGSMILJØ OG ESTETIKK

Transformasjon av området, utviklingsretning, tilpassing til eksisterende bebyggelse utredes i planbeskrivelsen og ivaretas i planbestemmelsene

5.8 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Nødvendig struktur som må/bør på plass av: vei, kollektiv dekning, vann og avløp, energiløsninger og behov vurderes i planbeskrivelsen. Eventuelle rekkefølgekrav som bør følges opp i planforslaget.

5.9 NÆRMILJØ/BOMILJØ

Konsekvenser for skole- barnehagetilbudet, lekeplasser, snarveier, hundremeterskogen, friområder etc. vurderes i planbeskrivelsen.

6 Risiko og sårbarhet

Utredes i egen ROS Risiko- og sikkerhetsvurdering

7 Alternative planforslag

Det forutsettes ikke utarbeidet flere alternative planforslag.

8 Oppfølging av planforslaget

Vedtatt planforslag forutsettes innarbeidet i kommunen arealplan. Kommunens arealplan antas rullert i forbindelse med utarbeidelse av kommunens planstrategi etter kommunestyrevalget 2019

9 Kildehenvisning

Kommuneplan for Nordreisa kommune; samfunnsdel og arealdel

Kommunens nettsider

Kommunens karttjenester på nett.

Tromsatlas for Fylkesmannen i Troms og Finnmark.

Beskrivelse slutt.