



Nordreisa kommune
Ráissa suohkan
Raisin komuuni

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

«KONTAKT»

Deres ref:	Vår ref (bes oppgitt ved svar):	Løpenr.	Arkivkode	Dato
	2020/356-4	3922/2020	L12	05.05.2020

Høring og offentlig ettersyn: Detaljregulering Solbakkmelen boligfelt - planid: 54282019001

Driftsutvalget vedtok i møte den 23. april 2020 i sak 33/20 å legge planforslag detaljregulering Solbakkmelen boligfelt med nasjonalplan ID 54282019001 ut til høring og offentlig ettersyn i seks uker (se vedlagt særutskrift).

Dette brevet sendes til offentlige høringsinstanser, planområdets grunneiere og naboer til planområdet.

Planens formål

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for etablering av en ny boligtomt i eksisterende boligfelt.

Plandokumenter

Plandokumentene er ikke vedlagt, men kan leses og lastes ned fra kommunens hjemmeside: <http://www.nordreisa.kommune.no/planlegging/>.

Merknader til planforslaget sendes skriftlig til Nordreisa kommune, Postboks 174, 9156 Storslett eller på e-post til postmottak@nordreisa.kommune.no, innen 21. juni 2020.

Med vennlig hilsen

Birger Storaas
Arealplanlegger
birger.storaas@nordreisa.kommune.no

Nordreisa kommune har tatt i bruk [eDialog](#). Med den kan du trygt sende oss brev og dokumenter elektronisk selv om de er unntatt offentlighet.

Vi oppfordrer alle til å ta i bruk ordningen med digital post – for hvert brev du leser digitalt fra oss er du med å bidra til besparelse på ca. 12 kroner. Fordelene er mange – les mer om digital post på vår [hjemmeside](#).



Postadresse:
Postboks 174, N- 9156 Storslett
E-post:
postmottak@nordreisa.kommune.no

Besøksadresse:
Sentrum 17
Internett:
www.nordreisa.kommune.no

Telefon: + 47 77 58 80 00
Telefaks: + 47 77 77 07 01

Bankkonto: 4740.05.03954
Org.nr: 943 350 833

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

Likelydende brev sendt til:

AVINOR AS	Postboks 150	GARDERMOEN
Cathrine Jensen	Solbakkmelén 5	Sørkjosen
Dag Åge Båtnes	Solbakkmelén 9	Sørkjosen
Espen Li	Solbakkmelén 35	Sørkjosen
FYLKESMANNEN I TROMS OG FINNMARK	Statens hus Damsveien 1	VADSØ
Hege Merete Pedersen	Solbakken 44	Sørkjosen
Ingeborg Holm	Solbakkmelén 36	Sørkjosen
Jan Erling Karlsen	Solbakken 48	Sørkjosen
Kurt Magne Frantzen	Bjørnøygata 17	Tromsø
Lisbeth Berg	Solbakkmelén 34	Sørkjosen
Liv Herdis Larsen	Solbakkmelén 6	Sørkjosen
MATTILSYNET	Felles postmottak Postboks 383	BRUMUNDDAL
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)	Postboks 5091 Majorstua	OSLO
SÁMEDIGGI / SAMETINGET	Ávjovárgeaidnu 50	KARASJOK
Solveig Nørgård	Solbakkmelén 33	Sørkjosen
STATENS VEGVESEN	Postboks 1010 Nordre Ål	LILLEHAMMER
Thor-Ole Bersvendsen	Beryllvegen 13	Krokeldalen
Torgeir Magne Grønlund	Skogly 2	Sørkjosen
TROMS OG FINNMARK	Postboks 701	VADSØ
FYLKESKOMMUNE		
Trude Elisabeth Lilleng	Strandbakken 7	Storslett
Øistein Heidenberg	Bjørkvoll 28	Sørkjosen

Kopi til:

AR-ING AS SKJERVØY	Postboks 112	9189	SKJERVØY
Jan Roger Birkelund	Solbakkmelén 11	9152	Sørkjosen



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
33/20	Driftsutvalget	23.04.2020

Planforslag: Detaljregulering Solbakkemelen boligfelt - nasjonal plan ID: 5428_2019_001

Henvising til lovverk:
Plan- og bygningsloven

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Formannskapssak 2/19
- 5 Formannskapssak 15/19

Saksprotokoll i Driftsutvalget - 23.04.2020

Behandling:

Forslag fra Tore Yttregård H:

Med hjemmel i plan og bygningslovens §§ 12-11 legges forslag til detaljregulering Solbakkemelen boligfelt, nasjonal planID 5428_2019_001, ut til høring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag. Ved avstemningen fikk begge 3 stemmer.

Tore Yttregård sitt forslag vedtatt med leders dobbeltstemme

Vedtak:

Med hjemmel i plan og bygningslovens §§ 12-11 legges forslag til detaljregulering Solbakkemelen boligfelt, nasjonal planID 5428_2019_001, ut til høring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan og bygningslovens §§ 12-11 avviser Driftsutvalget å legge forslag til detaljregulering Solbakkmelet boligfelt, nasjonal planID 5428_2019_001, ut til høring og offentlig ettersyn.

Avvisningen begrunnes i sterke naboprotester som vurderes som relevante og godt begrunnete, samt fylkesmannens og fylkeskommunens betenkeligheter med å endre deler av lek/park-området til boligformål med henvisning til Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen spesielt punkt 5 d). Tapt lek/park-område lar seg ikke erstatte av tilsvarende verdifullt område. Dertil kommer at mulighetene for kommunal snødeponering i området reduseres ved etablering av planlagt boligtomt.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Den private detaljreguleringsplanen skal legge til rette for etablering av en boligtomt på deler av et eksisterende friområde på Solbakkmelet i Sørkjosen på kommunens eiendom 47/42.

Søknad om kjøp av tomt kom inn til kommunen i januar 2019. Etter kommunens delegasjonsreglement er det litt uklart hvem som har myndighet til å selge et slikt areal. Det er et lite areal, men søknadsformålet er ikke i tråd med reguleringsformålet. Arealet er avsatt til grøntareal, men søker ønsker å bruke det til bolig.

Formannskapet er etter delegasjonsreglementet gitt myndighet til salg av kommunal eiendom og industriareal. Miljø,-plan og utviklingsutvalget/Driftsutvalget har behandlet søknader om salg av mindre tilleggsareal til boligtomter.

På grunn av denne usikkerheten ble søknaden først lagt til Formannskapet, med plan om at planspørsmålet skulle legges fram for Miljø,-plan og utviklingsutvalget etterpå. Søknaden ble behandlet to ganger i formannskapet, se vedlegg. Den skulle opp i Miljø,- plan og utviklingsutvalget, men de hadde møte etter klagebehandlingen i formannskapet.

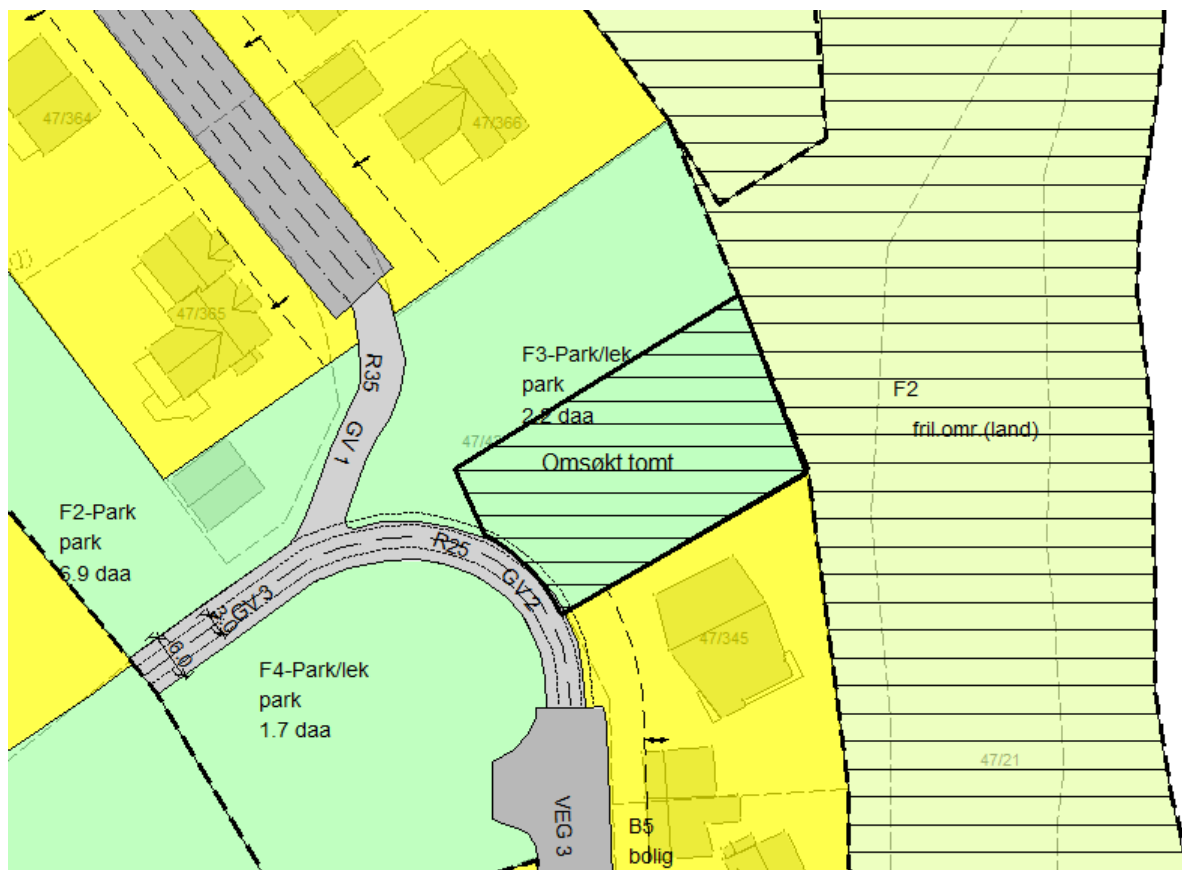
Tiltakshaver er Jan Birkelund, og plankonsulent er AR-Ing AS. Formannskapet har i sak 15/19 vedtatt at Jan Birkelund skulle få kjøpe tomt av kommunen som omsøkt når det foreligger godkjent reguleringsplan.

Vedtak:

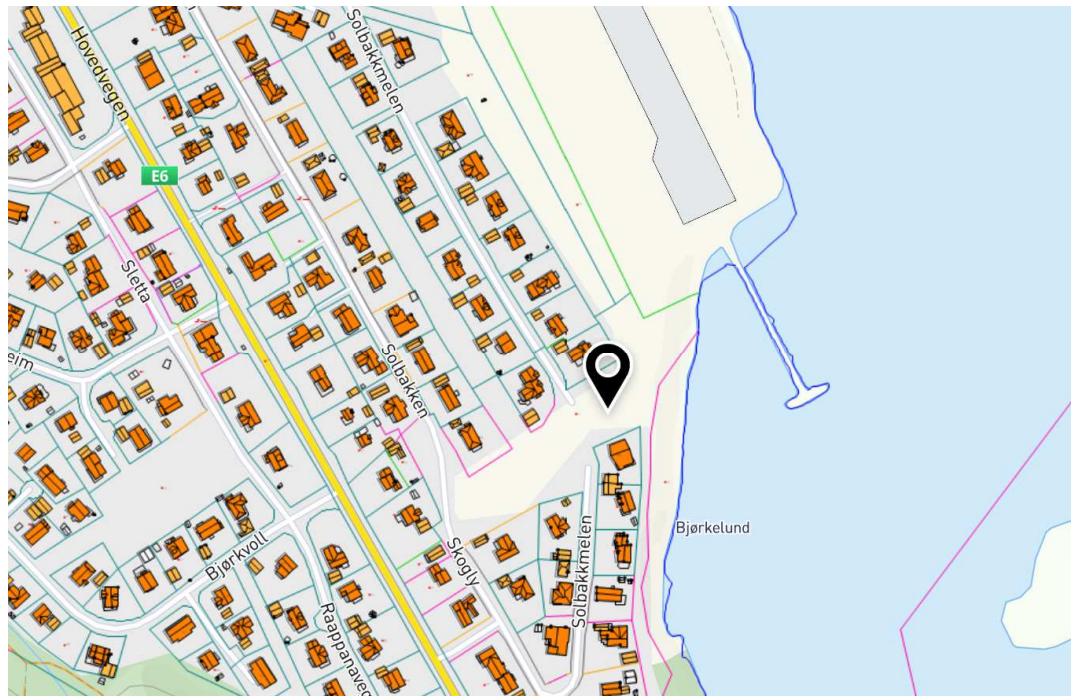
Formannskapet godkjenner salg av 1000 m² på gnr 47/2 til boligformål. Søker må forelegge privat reguleringsplan til MPU til godkjenning.

Planstatus

Planområdet er i sin helhet regulert og gjeldende reguleringsplan er Boligområde Solbakken 2, planid. 19421988_003. Den nye boligtomta utgås fra deler av et område som er regulert til friområde F3 Park/lek.



Figur 1 Gjeldende regulering med inntegnet omsøkt boligomt



Figur 2 Oversiktskart over området i Sørkjosen

Økonomiske konsekvenser

Det er ingen spesielle økonomiske konsekvenser for kommunen.

Varsel om oppstart/merknader/innspill

Plankonsulent sendte varsel om planoppstart 24.05.2019 og annonserte den. Alle innspillene og merknadene og plankonsulentens vurderinger av disse finnes i planbeskrivelsens kapittel 9.

Det kom inn 7 innspill til oppstartsvarslingen.

Mange av naboene har i et felles brev protestert kraftig på reguleringsendringen og viser til at dette er et område som brukes som lekeområde for de minste barna, sammenkomster for nabolaget m.m.

Både Fylkesmannen og Troms fylkeskommune advarer og fraråder mot endringen av arealer avsatt til lek/park. Det vises til Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen og særskilt punkt 5 d): «*Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek skal det skaffes fullverdig erstatning ...*».

Naturmangfold

Kunnskap om naturverdiene i området er hentet inn fra flere ulike kilder, se planbeskrivelsens kapittel 3.7. Området berører ikke trua, sårbare eller utvalgte naturtyper, prioriterte arter, inngrepsfrie naturområder eller utvalgte kulturlandskap. Ingen trua eller sårbare arter er registrert innenfor området. Kommunen mener at kunnskapsgrunlaget om naturverdiene i området er god, jf. naturmangfoldlovens (heretter nml) § 8.

Føre-var-prinsippet i nml § 9 tillegges mindre vekt i vurderingen av området da en utbygging ikke antas å forringe eller ødelegge leveområder for trua eller sårbare arter og naturtyper.

Nordreisa kommune mener at den samla belastningen på de berørte økosystemene, jf. nml § 10, ved utbygging av planområdet i tråd med planforslaget vil være liten.

Gjennom planområdets lokalisering er kravene i nml § 12 om den lokalisering, driftsmetode og teknikk som vil gi det beste resultatet for samfunnet og naturmangfoldet være ivarettatt. Eventuelle kostnader for å begrense skade på naturmangfoldet, jamfør nml § 11, samt bruk av miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, jamfør nml § 12, er utbyggerens ansvar.

Risiko- og sårbarhet

ROS-analyse finnes i kapittel 5.17 i planbeskrivelsen og beskrivelse av grunnforholdene i kap. 5.14. § 7.1 i planbestemmelsene setter som en rekkefølgebestemmelse at det skal dokumenteres byggesikker grunn før byggetillatelse kan gis.

Vurdering

Det er i høringsrunden til oppstartsvarslet framkommet ganske vesentlige merknader som taler mot reguleringsendringen. Naboer har vært entydig negativ i sine uttalelser og viser til at dette er

et område som har stor betydning for dem. Både fylkesmannen og Troms fylkeskommune har store betenkeligheter med en slik reguleringsendring fra lek/parkformål til boligtomt.

Fordeler med reguleringsendringen:

- En ny boligtomt.

Ulemper med reguleringsendringen:

- Redusert lek/parkareal i et område som vurderes av naboene som verdifullt i denne sammenhengen og med utsikt ut over sjøen. Nabolaget har kraftig protestert mot endringen.
- Både fylkesmannen og fylkeskommunen finner endringen problematisk og krever at tapt grøntareal erstattes av tilsvarende verdifullt areal.
- Reduksjonen av lek/parkareal lar seg ikke erstatte av et tilsvarende verdifullt areal.
- Det vil bli en reduksjon av arealet som kommunen kan bruke som snødeponi. Framtidige klimaendringer tilsier at det vil være økt behov for egnede arealer for snødeponering.

I sum vurderer kommunen i en planfaglig sammenheng at ulempene langt overgår fordelene ved reguleringsendring. Det vektlegges spesielt den massive og godt begrunnede motstanden i fra nabolaget. Planforslaget bør derfor avvises og ikke sendes ut på høring.