



Nordreisa kommune
Ráissa suohkan
Raisin komuuni

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

«KONTAKT»

Melding om vedtak

Deres ref: «REF»	Vår ref (bes oppgitt ved svar): 2020/356-22	Løpenr. 11528/2020	Arkivkode L12	Dato 17.12.2020
----------------------------	---	------------------------------	-------------------------	---------------------------

Melding om planvedtak - detaljreguleringsplan Solbakkmelen boligfelt - planid 54282019_001

Nordreisa kommunestyre vedtok i møte den 15. desember 2020 i sak 153/20 detaljregulering Solbakkmelen boligfelt – Plan ID: 54282019_001.

Dere varsles herved om planvedtaket i henhold til plan- og bygningslovens (PBL) § 12-12. Vedtatt reguleringsplan er straks bindende for framtidig arealbruk i området.

Vedtak i kommunestyret

Forslag til detaljregulering Solbakkmelen boligfelt med planID 54282019_001 med plankart datert 06.03.2020, samt bestemmelser datert 06.03.2020 og planbeskrivelse datert 06.03.2020, vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksdokumenter

Samlet saksframstilling følger under. Plandokumentene slik de ble vedtatt og andre sentrale saksdokumenter er tilgjengelig på vår nettside:

<http://www.nordreisa.kommune.no/planlegging/>

Ønske om kopi av dokumentene rettes til Servicetorget på tlf. 777 70 700, eller per e-post til postmottak@nordreisa.kommune.no

Erstatning/innløsning

Krav om erstatning etter PBL § 15-2, og krav om innløsning etter samme lov §15-3 må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen er kunngjort.

Klageadgang

*Vedtaket kan påklages til **Fylkesmannen i Troms og Finnmark**. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

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

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med vennlig hilsen

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

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

Likelydende brev sendt til:

FYLKESMANNEN I TROMS OG FINNMARK	Statens hus Damsveien 1	VADSØ
TROMS OG FINNMARK FYLKESKOMMUNE	Postboks 701	VADSØ
MATTILSYNET Solveig Nørgård Trude Elisabeth Lilleng	Felles postmottak Postboks 383 Solbakkmelén 33 Strandbakken 7	BRUMUNDDAL Sørkjosen Storslett
AVINOR AS STATENS VEGVESEN SAMEDIGGI / SAMETINGET	Postboks 150 Postboks 1010 Nordre Ål Ávjovárgeaidnu 50	GARDERMOEN LILLEHAMMER KARASJOK
Ingeborg Holm Cathrine Jensen Torgeir Magne Grønlund	Solbakkmelén 36 Solbakkmelén 5 Skogly 2	Sørkjosen Sørkjosen Sørkjosen
Jan Erling Karlsen Liv Herdis Larsen Thor-Ole Bersvendsen	Solbakken 48 Solbakkmelén 6 Beryllvegen 13	Sørkjosen Sørkjosen Krokeldvalen
Hege Merete Pedersen Lisbeth Berg Espen Li	Solbakken 44 Solbakkmelén 34 Solbakkmelén 35	Sørkjosen Sørkjosen Sørkjosen
Kurt Magne Frantzen NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)	Bjørnøygata 17 Postboks 5091 Majorstua	Tromsø OSLO
Dag Åge Båtnes Øistein Heidenberg Jan Roger Birkelund	Solbakkmelén 9 Bjørkvoll 28 Solbakkmelén 11	Sørkjosen Sørkjosen Sørkjosen
AR-ING AS SKJERVØY	Postboks 112	SKJERVØY



Nordreisa kommune
Ráissa suohkan
Raisin komuuni

Arkivsaknr: 2020/356-20

Arkiv: L12

Saksbehandler: Birger
Storaas

Dato: 10.11.2020

Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
96/20	Driftsutvalget	26.11.2020
153/20	Nordreisa kommunestyre	15.12.2020

Sluttbehandling - detaljreguleringsplan Solbakkmenen boligfelt - planid 54282019_001

Henvising til lovverk:

Plan- og bygningsloven

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Høringsbrev og DRU-sak 33_20
- 5 Høringsuttalelser
- 6 DRU-sak 77/20
- 7 Kommunens brev 15.10.20 - Anmodning frafall av innsigelse
- 8 Fylkesmannens brev 19.10.20 - Frafallelse av innsigelse
- 9 Formannskapssak 2/19
- 10 Formannskapssak 15/19

Saksprotokoll i Nordreisa kommunestyre - 15.12.2020

Behandling:

Tom Kiil (Sv) og Siv Elin Hansen (Sv) fremmet følgende fellesforslag:

Detaljregulering Solbakkmenen boligfelt avvises.

Det ble stemt over innstillingen satt opp mot fellesforslaget fra Kiil (Sv) og Hansen (Sv).

14 stemte for innstillingen og 7 stemte for fellesforslaget. Innstillingen dermed vedtatt.

Vedtak:

Forslag til detaljregulering Solbakkmenen boligfelt med planID 54282019_001 med plankart datert 06.03.2020, samt bestemmelser datert 06.03.2020 og planbeskrivelse datert 06.03.2020, vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksprotokoll i Driftsutvalget - 26.11.2020

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt

Vedtak:

Forslag til detaljregulering Solbakkmenen boligfelt med planID 54282019_001 med plankart datert 06.03.2020, samt bestemmelser datert 06.03.2020 og planbeskrivelse datert 06.03.2020, vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunedirektørens innstilling

Forslag til detaljregulering Solbakkmenen boligfelt med planID 54282019_001 med plankart datert 06.03.2020, samt bestemmelser datert 06.03.2020 og planbeskrivelse datert 06.03.2020, vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksopplysninger

Bakgrunn

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

Søknad om kjøp av tomt kom inn til kommunen i januar 2019. Etter kommunens delegasjonsreglementer 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.

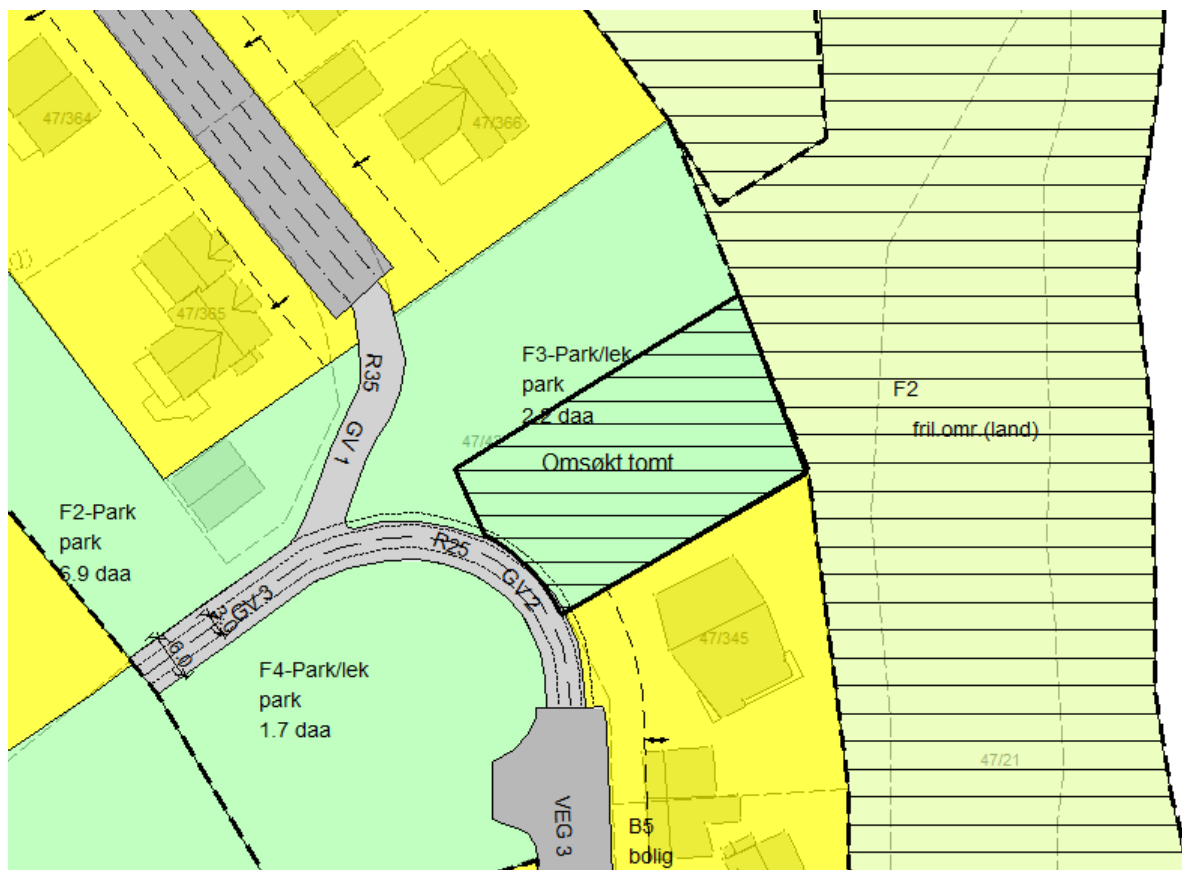
Formannskapet er etter delegasjonsreglementet gitt myndighet til salg av kommunal eiendom og industriareal. Miljø, plan og utviklingsutvalget/Driftsutvalget (DRU) har behandlet søknader om salg av mindre tilleggsareal til boligtomter.

På grunn av denne usikkerheten ble søknaden først lagt til Formannskapet, med tanke 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.

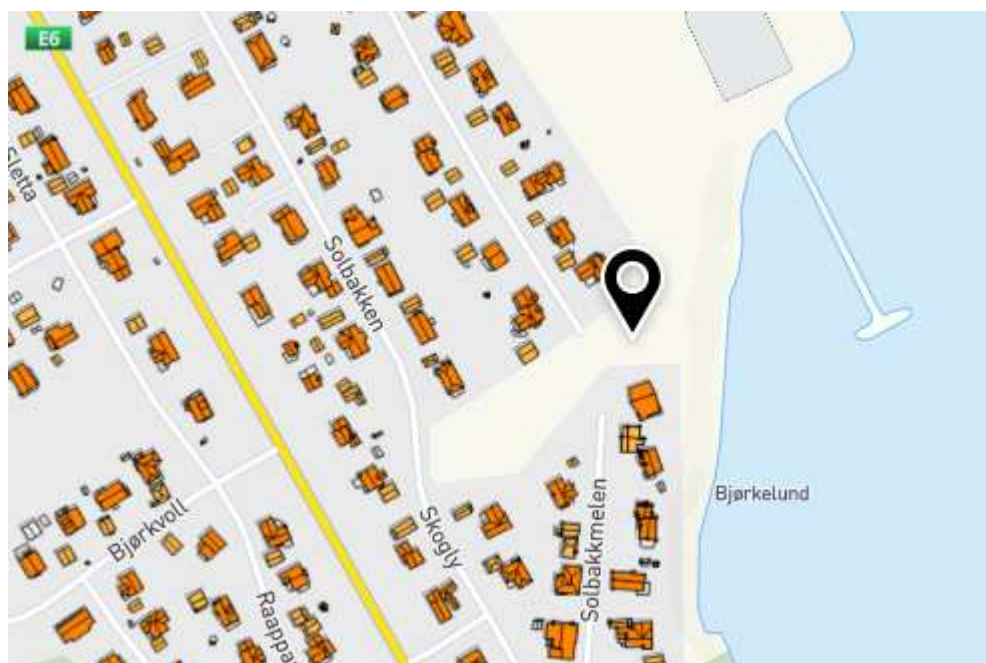
Tiltakshaver er Jan Birkelund, og plankonsulent er AR-Ing AS. Formannskapet har i sak 15/19 vedtatt at Jan Birkelund skulle få kjøpe tomt av kommunen som omsøkt når det foreligger godkjent reguleringsplan.

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 boligtomt



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 kunnskapsgrunnlaget om naturverdiene i området er godt, 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 ivaretatt. Eventuelle kostnader for å begrense skade på naturmangfoldet, jamfør nml § 11, samt bruk av miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, jamfør nml § 12, er utbyggers 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. Dette er vurdert som tilfredsstillende av NVE sammenholdt med at det har vært grunnundersøkelse i nærheten som ikke påviste kvikkleire, jf. NVE's brev av 17.06.2020.

Høring av planforslaget

Etter behandling i DRU i sak 33/20 ble planforslaget sendt ut på høring med høringsfrist 20.06.2020. Det kom inn 6 høringsuttalelser. Alle høringsuttalelsene er samlet i eget vedlegg.

Flere av naboene har i et felles brev protestert mot at det etableres boligtomt på park-/lekeområdet. Dette vil redusere verdien av området for dem. De viser til at det er mange barnefamilier som er brukere av området.

Fylkeskommunen fastholder deres fraråding av å omregulere området park/lek til bolig og mener det er svært uheldig at planen fremmes til tross for sammenfallende innspill og protester fra naboer og myndigheter.

Fylkesmannen hadde i sitt høringssvar gitt innsigelse til planforslaget ut fra følgende begrunnelse:

Planforslaget er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser i forhold til:

- 1) Hensynet til barn og unge er ikke tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget*
- 2) Hensynet til sikker byggegrunn er ikke ivaretatt i planforslaget.*

Behandling av innsigelsene

En reguleringsplan, hvor det foreligger innsigelse fra innsigelsesmyndighet, vil ikke få rettsgyldighet før innsigelsen er formelt trukket av innsigelsesmyndigheten eller Kommunal- og moderniseringsdepartementet har godkjent planen.

Kommunen må ta stilling til om innsigelsen skal tas til følge og prosessen med reguleringsplan avsluttes eller om planprosessen skal fortsette. I sak 70/20 for DRU ble det vedtatt at det skal innledes drøftelser med Fylkesmannen om mulighet for å trekke innsigelsen.

Det ble avviklet drøftelsesmøte 9.10. med Fylkesmannen hvor også tiltakshaver, plankonsulent og leder for DRU deltok. Med bakgrunn i dette møtet samt etterfølgende kontakt med fylkesmannens saksbehandler, anmodet kommunen i brev av 15.10. om at innsigelsene blir trukket. Grunnlaget for anmodningen var henvisning til regulert lekeområde F1-Lek som befinner seg knappe 200 m lenger nord samt NVE's høringssvar som var sendt etter at Fylkesmannen fremmet sin innsigelse. I brev av 19.10. trekker Fylkesmannen innsigelsene.

Vurdering

Det foreligger ingen innsigelser. Planen kan dermed egengodkjennes av kommunestyret. Kommunen vurderer at planforslaget er tilfredsstillende og kan vedtas som det foreligger.