

# Reguleringsplan for Arnenga hytteområde, gnr/bnr 110/3 Lyngen

## Planbeskrivelse

7. januar 2013



Asplan Viak AS/

Oppdragsleder: Hanne Skeltved siv. ark. Plan og Analyse

Medarbeidere: Ann-Kjersti Johnsen L.ark (kvalitetssikrer), Johanna Erikson L.ark, Rolf Hillesøy ing. veg

Prosjektnr: 516422

Dato: 07.01.2013

# Innholdsfortegnelse

<b>1. FAKTA OM PLANEN</b> .....	<b>5</b>
<b>2. BAKGRUNN</b> .....	<b>5</b>
2.1 Hensikten med planen.....	5
2.2 Om forslagsstiller .....	5
<b>3. PLANOMRÅDET</b> .....	<b>6</b>
3.1 Oversiktskart .....	6
3.2 Dagens bruk.....	7
3.3 Planstatus.....	8
3.4 Eiendomsforhold .....	9
<b>4. PLANFORSLAGET</b> .....	<b>10</b>
4.1 Planens intensjon.....	11
4.2 Planens dokumenter .....	11
4.2 Planavgrensning .....	11
4.3 Reguleringsformål.....	12
<b>5. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING</b> .....	<b>12</b>
5.1 Om planprosessen .....	12
5.2 Merknadsbehandling .....	13
<b>6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET</b> .....	<b>16</b>
6.1 Landskap .....	16
6.2 Friluftsliv .....	20
6.3 Byggeskikk og estetikk.....	21
6.4 Demografiske forhold .....	21
6.5 Vær og klima .....	21

<b>6.6 Risiko- og sårbarhet.....</b>	<b>21</b>
<b>6.7 Samiske interesser ved endret bruk av utmark.....</b>	<b>22</b>
<b>6.9 Trafikkforhold.....</b>	<b>23</b>
<b>6.10 Universell utforming .....</b>	<b>24</b>
<b>6.11 Verneverdier.....</b>	<b>24</b>
<b>6.12 Gjennomføring .....</b>	<b>25</b>
<b>7. BEGRUNNELSE FOR VALGTE LØSNINGER.....</b>	<b>27</b>
<b>OPPSUMMERING/KONKLUSJON.....</b>	<b>27</b>
<b>VEDLEGG:.....</b>	<b>28</b>

# 1. Fakta om planen

Areal planområde:	1244 daa
Areal private hytter:	193 daa
Areal forretning:	36,5 daa
Areal lekeplasser:	Ca. 60 daa
Antall hytter Arnenga:	Ca. 182
Antall rorbuer for utleie:	Ca. 37
Areal hotell:	Ca. 26,3 daa
Areal felles parkering:	Ca 6,5 daa + utfartsparkering ca 20 plasser

## 2. Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av nytt attraktivt hytteområde med gode servicefunksjoner. Reguleringen forestås av Asplan Viak AS på vegne av Arnenga hytte AS.

Arnenga eiendommen eies av Arneng hytte AS v/ brødrene Per, Svein Erik, Halvard og Kyrre Hansen, som alle er vokset opp på gårdsbruket (hjemgården) på eiendommen. Hjemgården, som fortsatt står sentralt i området, blir i dag bare benyttet av familien som fritidseiendom. Grunneier ønsker nå å gå for en kommersiell utnyttelse av eiendommen, som også vil kunne skaffe permanente arbeidsplasser til familien og andre i området.

### 2.2 Om forslagsstiller

#### Tiltakshaver:

- Arneng Hytter AS v/Kyrre Hansen

#### Konsulent:

- Asplan Viak AS, Tromsø: Plan, Landskap, Veg og VA

### 3. Planområdet

#### 3.1 Oversiktskart

Området ligger nord på Lyngenthalvøya, på Nord-Lenangsneset i Lyngen kommune. Arnenga ligger på nordvestsiden av Lyngenthalvøya. Det er ca. 8 mil til Tromsø ved bruk av ferga over Ullsfjorden. Nord-Lenangen er navnet på bygda og er også en sidefjord til Ullsfjorden.



Oversiktskart; Tromsø og Lyngen

Arnenga har vært fiskevær og benyttet i mange generasjoner. Man levde av fiske og landbruk. Dagens hus ble bygget i 1952 og fjøset i 1964. Familien Hansen bodde fast på Arnenga til 1976.



Planområdet

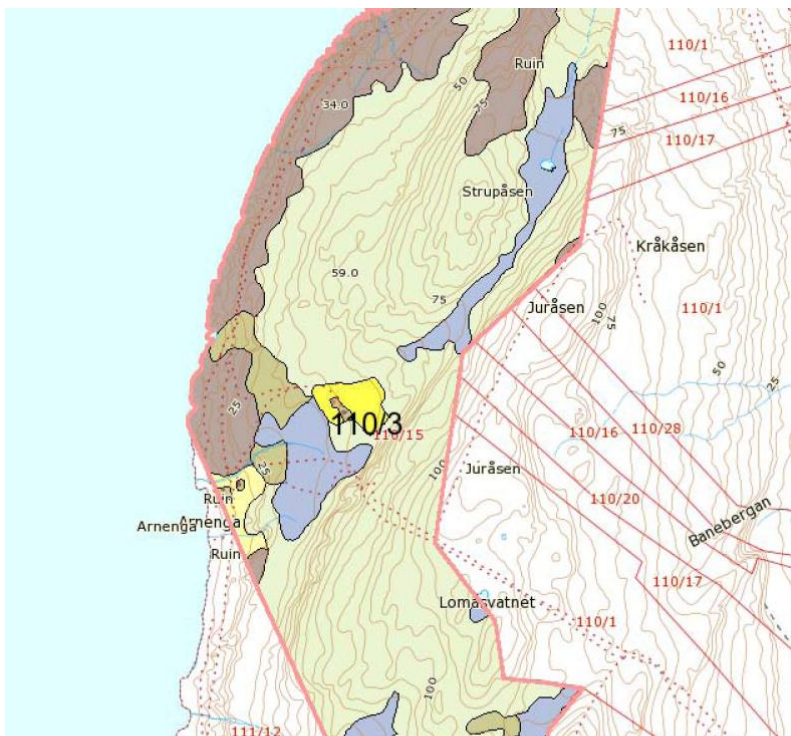
### 3.2 Dagens bruk

Området er attraktivt i friluftslivssammenheng. Området er imidlertid lite tilgjengelig fra annet enn sjøsiden.

Området fungerer i hovedsak som turområde både sommer og vinter for grunneierne i området og for hytteeiere lenger sør i Lenangen. Det går flere turstier gjennom området på langs, på tvers og langs fjæra.



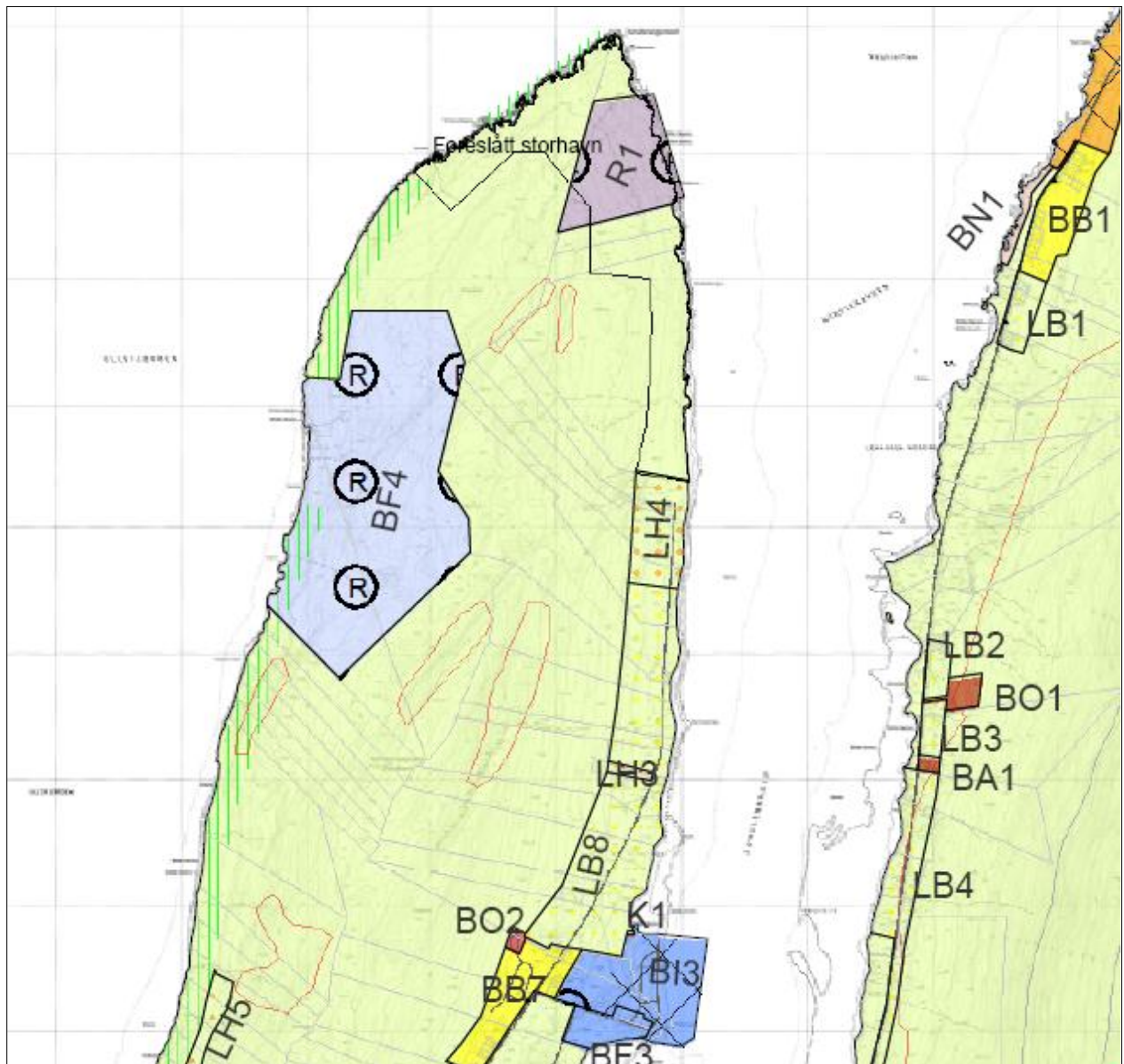
*Parti fra vestsiden av Arnenga*



*Gårdskart på nett*

Området består mest av uproduktiv skog (lysegrønn på kartet). Det er registrert 14 daa overflatedyrka mark i området omkring hovedhuset på eiendommen (gul).

### 3.3 Planstatus



Utsnitt Kommuneplan for Lyngen kommune 2005-2017

Området er i kommuneplanen fra 2005 avsatt til Forretning (BF4) og til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF), samt langs mesteparten av kysten mot vest, til LNF-område hvor friluftsliv er dominerende.

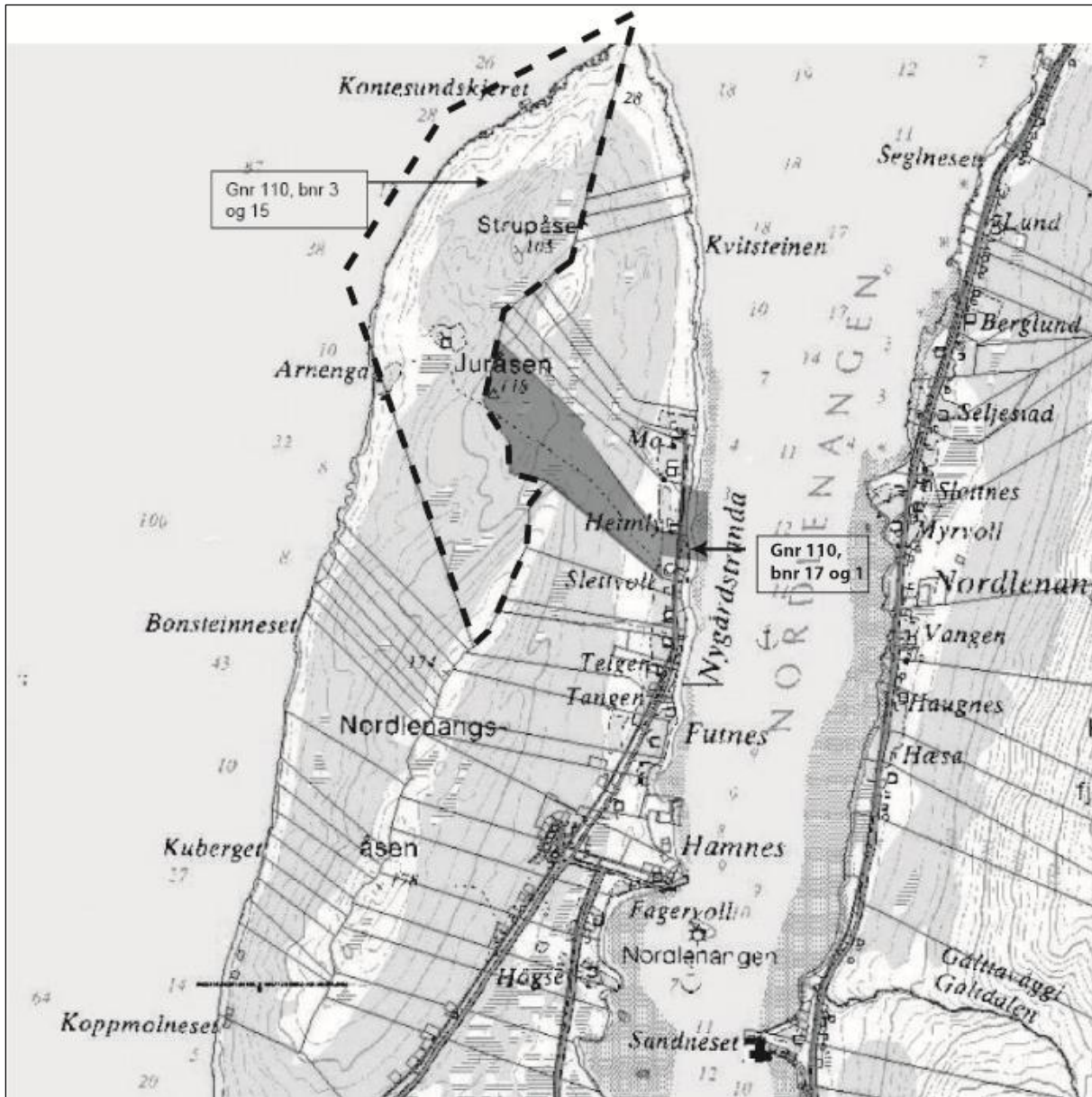
Innenfor område BF4 kan søknadspliktige tiltak ikke iverksettes, før området inngår i en reguleringsplan.

På østsiden av neset utenfor planområdet er det avsatt et område til masseuttak (R1). Nordspissen er i planen også merket med foreslått storhavn. Søknadspliktige tiltak kan ikke iverksettes, før området inngår i en reguleringsplan.



### 3.4 Eiendomsforhold

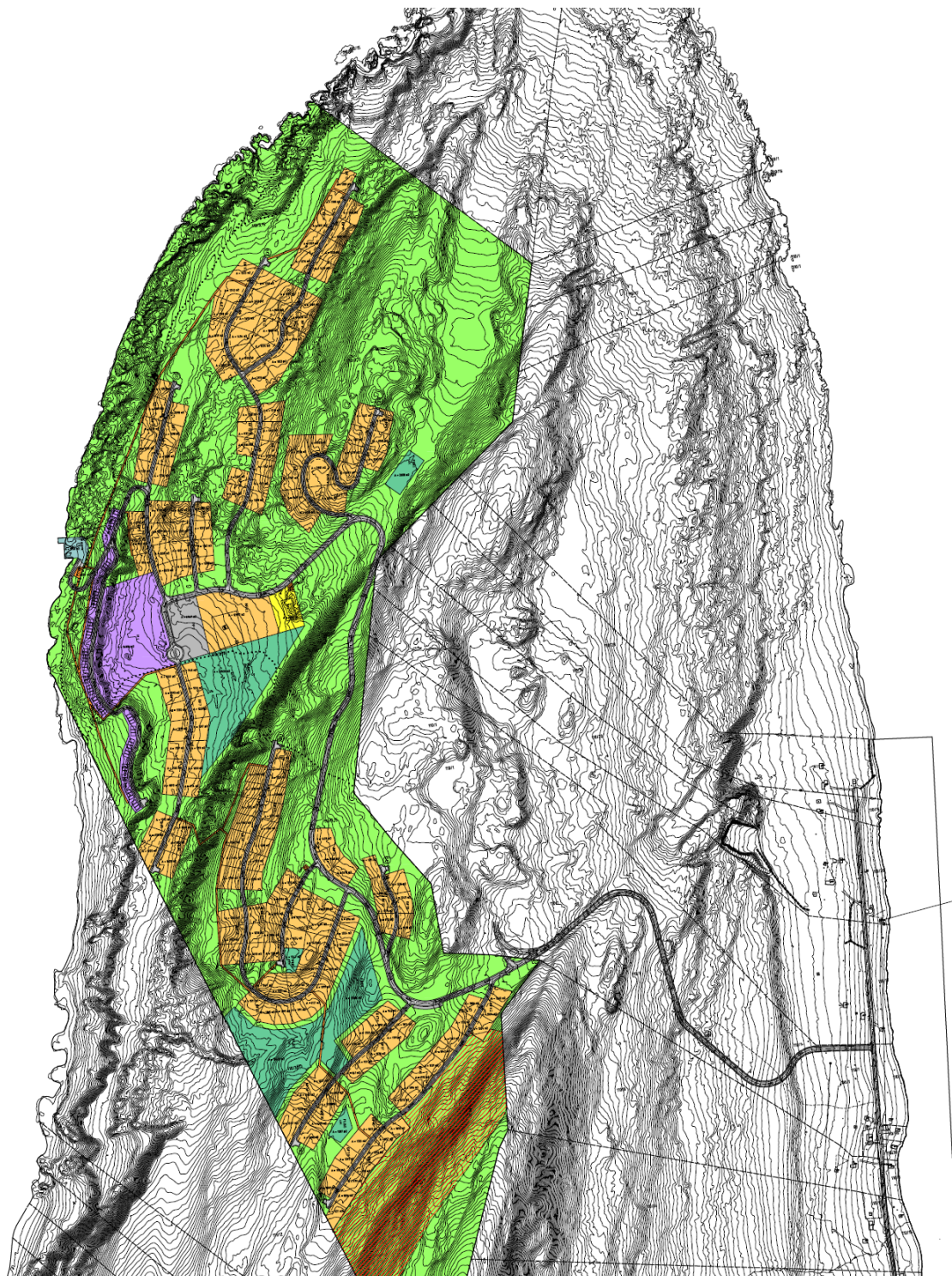
#### 3.4.1 Eiendomskart



Eiendomskart

Planen omfatter eiendommen gnr/bnr 110/ 3,15 Arnenga, som eies av Arneng hytter AS v/ Hansen-søsknene. Eiendommen er på ca. 1800 daa. I tillegg omfatter planen atkomstveg over eiendommen mot øst gnr/bnr 100/1 som eies av Bjarne Leonhardsen.

## 4. Planforslaget



*Forslag til reguleringsplan*

## **4.1 Planens intensjon**

Planen skal legge til rette for et attraktivt fritids- og rekreasjonsområde, hvor det i tas vare på den storslåtte naturen i området og mulighet for aktiv bruk av fjell og sjø.

Det legges fra grunneiers side opp til stor grad av servise i området, med bla. utleie av hytter, båter og naust, samt aktivitetstilbud i området som skal være med å gjøre området attraktivt for mange brukergrupper, bla. barnefamilier. Arneng hytte AS ser for seg flere permanente arbeidsplasser for familien og andre knyttet til driften av området. Planen sikrer bla. opparbeiding av felles leke- og aktivitetsområde, samt gir mulighet for etablering av hotell og restaurant sentralt plassert i området.

Det legges til rette for ulike størrelser og kvaliteter på hyttene. Hyttene som er plassert øverst i åsen ligger i skogen og med direkte tilgang til naturen. Området omkring selve Arnenga er sjønnært og ganske åpent. Her er det planlagt en blanding av hyttetomter for salg, og en forretningsdel med utleienaust og hotell. Områdets servicefunksjoner ligger i dette området i tilknytning til hovedhuset på eiendommen. Området lengst nord på eiendommen skal bygges ut sist. Her er det lagt opp til store tomter og dermed mer spredte hytter.

Hyttene er planlagt i mindre grupper med brede buffersoner med vegetasjon mellom feltene.

Hele området er planlagt med hensyntagen til eksisterende terreng, vegetasjon, gangstier og områdets øvrige opprinnelige kvaliteter. Ingen hytter er plassert innenfor 100-meters avstand fra sjøen, med unntak av forretningsdelen med utleienaust og hotell. Eksisterende offentlig tilgjengelige gangstier langs sjøen og ellers i området er ivaretatt og markert på plankartet.

Veier er planlagt med mest mulig hensyntaken til eksisterende terreng, på langs av kotene for mest mulig å unngå store terrenginngrep.

## **4.2 Planens dokumenter**

Planmaterialet består av følgende dokumenter:

1. Plankart
2. Bestemmelser og retningslinjer
3. Planbeskrivelse

Dokumentene er utarbeidet i hht SOSI-standard.

## **4.2 Planavgrensning**

Planen følger eiendomsgrensen til eiendommen bortsett fra den nordligste del av Arnenga-eiendommen, hvor kommuneplanen fortsatt i sin helhet vil gjelde.

## 4.3 Reguleringsformål

Planen består av følgende reguleringsformål i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg; fritidsbebyggelse, hotell, rorbuer, garasjeanlegg, teknisk infrastruktur og lekeplasser.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur; offentlig og private kjøreveger

Friluftsområde

Planen omfatter et areal på totalt ca. 1244 daa.

Planen legger til rette for ca. 240 private hytter og ca. 64 rorbuer for utleie.

## 5. Planprosess og medvirkning

### 5.1 Om planprosessen

#### **Varsel om oppstart:**

Varsel om oppstart av arbeidet med reguleringsplanen var sendt grunneiere, naboer, myndigheter og interesseorganisasjoner, og annonsert i avisene "Nordlys" og "Framtid i nord" 15.09.08. I annonsen var det varslet vurdering av alternative atkomst og innkalt til folkemøte 22. september. Planen er i utgangspunktet og etter ønske fra Lyngen kommune utarbeidet som en felles plan og i samarbeid med Bjarne Leonhardsen. Det var annonsert utvidelse av området til å omfatte fritidsbebyggelse og småbåthavn innenfor eiendommen gnr/bnr 110/1 og 17 (Leonhardsen). Det felles arbeidet stoppet opp pga uenighet om avtale om atkomst over eiendommen til Leonhardsen.

Planene fremmes for seg, men det er dialog mellom grunneierne, og man har tro på at man vil få til en felles avtale om atkomst over eiendommen 110/1.

#### **Folkemøte:**

Målet med folkemøtet var å få grunneiere, naboer og andre interesserte til å komme med synspunkter tidlig i planprosessen, og da spesielt i forbindelse med veg fram til Arnenga. Det møtte ca. 25 personer fra området på møtet.

Oppsummering fra møtet:

- Utbygging på Arnenga vil skape aktivitet som i seg selv er det gode for bygda.
- Det mest fornuftige synes å være å velge alternativ 1 for atkomstvei, dvs fra øst/Heimly.
- Jo, flere folk i bygda, jo mer aktivitet.

**Befaringer:**

- Asplan Viak befarte området til fots og med båt, den 05.09.07.
- Eiendommen til Leonhardsen var befart på vinteren (med ski), den 29.11.07.
- Det var foretatt ekstra befaring den 19. juni 2008 av Leonhardsens eiendom.
- Kulturminnemyndighetene og sametinget har foretatt befaring av området.

**Møter offentlige myndigheter:**

Det er avholdt egne møter med Lyngen kommune, Miljøvernavdelingen, plan- og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen og reindriftsforvaltningen i Troms samt med Troms Kraft.

**5.2 Merknadsbehandling**

Det er mottatt følgende innspill til planarbeidet (forhåndsmerknader):

**1.Hytteiere Eidstranda, 07.10.07:**

Det er mottatt enslydende merknad fra seks hytteiere.

Hytteierne protesterer mot vegalternativ A (2) - forlengelse av vei forbi Steinbruddet og videre langs vestkysten an Nord-Lenangs halvøya. Peker på at turstien langs den vakre og særpregede strandlinjen fra Steinbruddet og nordover bør vies oppmerksomhet. Det konkluderes i merknaden med at alternativ C (1) er det mest skadelige alternativet.

*Asplan Viak anbefaler at merknaden tas til følge.*

**2. Tillegg til felles merknad fra Randi Storhaug og Tone Hognesstad:**

Mener at en vei langs vestsiden formodentlig vil kreve rassikring. I tillegg mener de at ”hele konseptet med vei, hoteller, hytter, rorbuer, småbåthavn er ødeleggende for folk og ikke minst dyrelivet langs Lenangsåsen”.

**Vurdering av merknaden:**

Prosjektet tar hensyn til landskap og turveier i området, både med hensyn til plassering av hytter og annen bebyggelse og med hensyn til utnyttelse. Vi mener at områdets fantastiske kvaliteter vil bli opprettholdt med dette forslaget.

*Asplan Viak anbefaler at merknaden ikke tas til følge.*

**3. Anniken og Trond Skogly, Solbakken 11, 90006 Tromsø (eier av hyttetomt på Eidstranda), 15.10.07:**

Protesterer mot vegalternativ A (forlengelse av vei forbi Steinbruddet og videre langs vestkysten an Nord-Lenangs halvøya). Peker på at turstien langs den vakre og særpregede strandlinjen fra Steinbruddet og nordover bør vies oppmerksomhet. Det konkluderes i merknaden med at alternativ C er det mest skadelige alternativet.

*Asplan Viak anbefaler at merknaden tas til følge.*

#### **4. Reindriftsforvaltningen i Troms, 18.10.07 og 17.01.08:**

”Det økende presset etter hyttebygging innenfor Rendalen medfører at distriktet må gi avkall på enkelte områder til hyttebygging. I så henseende er Arnenga et område som reinbeitedistriktet kan avse til hyttebygging. Det forutsettes imidlertid at framtidig hyttebygging i området rundt Nord-Lenangen blir lokalisert til Arnenga.”

Reindriftsagronomen påpeker at fritidsbebyggelse ikke er i samsvar med forretningsformålet i kommuneplanen og at det ser ut til at hytteområdet strekker seg ut over område avsatt til forretning i kommuneplanen.

”Med forbehold om planens utstrekning og omfang av utbyggingen blir gjenstand for nærmere vurdering i den videre planprosessen, og under forutsetning av at planen kan følges opp med at framtidig hyttebygging i området ved Nord-Lenangen lokaliseres til Arnenga, vil vi i utgangspunktet ikke stille oss negative til denne.”

Reindriftsforvaltningen har i tillegg oversendt merknaden til reinbeitedistriktet for uttalelse.

#### ***Vurdering av merknaden:***

Det er foretatt en landskapsanalyse for hele Arnenger-eiendommen i forbindelse med planarbeidet, av hensyn til å foreslå plassering av bebyggelse best mulig i forhold til eksisterende natur- og kulturverdier, landskapsverdier og estetiske hensyn. Hovedtyngden av bebyggelsen er plassert innenfor område avsatt til forretning i kommuneplanens arealdel. Plassering av hyttene er overveiende foretatt ut fra hensynet til landskapstilpasning og turgåing.

Det har vært en forutsetning for planarbeidet at prosjektet skal inneholde et forretningskonsept og at en del av området skal reguleres til forretning. Det er imidlertid en forutsetning for gjennomføring av forretningsdelen, at grunneier får solgt en del tomter, bla for finansiering av nødvendig infrastruktur i området. Hyttene som er foreslått plassert utenfor område avsatt til forretning, er foreslått som henholdsvis 3. og 5. byggetrinn etter etablering av henholdsvis rorbuer og hotell i forretningsdelen.

Det er ikke mottatt egen uttalelse fra reinbeitedistriktet.  
*Asplan Viak anbefaler at merknaden tas til etterretning.*

#### **5. Fylkesmannen i Troms, beredskapsavdelingen, 08.10.07 og 1.02.08:**

Fylkesmannen påpeker at risikoområder må utredes, det vises til metode for risikovurdering laget av Samfunnssikkerhets- og beredskapsstaben.

*Asplan Viak anbefaler at merknaden tas til etterretning.*

#### **6. Tromsø museum – Universitetsmuseet, marinarkeologisk uttalelse 11.10.07, 14.02.08 og 07.03.08:**

Ber om oversendelse av detaljopplysninger om omfang og beliggenhet av tiltak i sjø.

Tromsø museum har etter ny oversendelse fra Asplan Viak av oversiktskart som viser beliggenhet og omfang av planlagte tiltak, ingen merknader til den opprinnelige reguleringsplan eller utvidelsen av planområdet (Leonhardsen).

*Asplan Viak anbefaler at merknaden tas til etterretning.*

### **7. Kystverket Troms og Finnmark, 08.10.07 og 18.02.08:**

Kystverket informerer om at det er en blink på Nordlenangsnese, og utbygging må ikke på noen måte sperre sikten til denne. Ellers har ikke Kystverket interesser i planområdet.

Alle tiltak/byggearbeider langs land og ut i sjøen må i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven behandles etter havne- og farvannsloven.

*Asplan Viak anbefaler at merknaden tas til etterretning.*

### **8. Statens vegvesen, 01.10.07 og 01.02.08:**

SVV har ingen prinsipielle merknader til oppstart av planarbeidet.

Krysset mellom kommunal veg og fylkesveg er relativt oversiktlig. SVV vil vurdere om det er grunnlag for å iverksette siktforbedrende og eventuell skiltregulerende tiltak i kryssområdet.

Disse tiltakene vil i så fall bli planlagt og gjennomført av SVV.

*Asplan Viak anbefaler at merknaden tas til etterretning.*

### **9. Troms fylkeskommune, kulturetaten og Sametinget:**

Kulturetaten og Sametinget har befart området og det er påvist flere automatisk freda samiske kulturminner innenfor området. Det er også registrert andre samiske kulturminner innenfor planområdet.

På Arnenga ser man i dag varierte spor etter gårdsbosetting med ulik alder. Nede ved sjøen ble det registrert tre hustuffer med syllsteinsmur. Det er bla. også registrert to gammetuffer. Flere av de samiske kulturminner stammer trolig fra siste halvdel av 1800-tallet og er dermed automatisk freda. Sametinget ber om at foreslått verneområde omkring den stående gården utvides.

Sametinget varsler innsigelse til planforslaget dersom det ikke tas hensyn til automatisk freda samiske kulturminner og til det helhetlige og relativt uberørte kulturmiljø omkring hovedhuset.

Kulturetaten foreslår at tiltaket reduseres i omfang og visualiseres for å kunne danne seg et inntrykk av virkningene.

#### ***Vurdering av merknadene:***

Det vurderes som uproblematisk å utvide det foreslåtte verneområdet omkring hovedhuset på eiendommen som foreslått, selv om det vil føre til noe justering av område for hotell og utleiehytter. Endringene gjøres i forbindelse med merknadsbehandlingen av planen, og i samarbeid med vernemyndighetene.

*Asplan Viak anbefaler at merknaden/innsigelsen tas til følge.*

## 6. Konsekvenser av planforslaget

### 6.1 Landskap

#### Landskapsbilde

Landskapet er åpent og karakteriseres som kystlandskap. Utenfor ligger storhavet, sørover fortsetter Ullsfjorden. Vest for Nord-Lenangsneset ligger Reinøya, i nordvest ligger Vannøya, helt i nord ser man Fugløya og i øst Arnøya. I øst ligger Lyngen-halvøya med Tverrbakktind 1390 moh og Storgalten 1219 moh, ytterst ligger Russelvfjellet og Lyngstuva. Selve Nord-Lenangsneset er en åsformasjon, Nord-Lenangsåsen, med høyeste punkt på 178 moh. Landskapet er kupert, særlig i nord er der mange små knauser og spennende terrengformasjoner.



*Oversiktsbilde Arnenga*

#### Helning/høydelag

Området rundt Arnenga har en moderat helning med små åser og daler. Juråsen, rett over Arnenga ligger på 118 moh og Strupåsen ligger på 105 moh. Opp mot Juråsen på vestsiden er det litt brattere.





*Strupåsen mot nord. Fugløya i vest og Arnøya i øst.*

### **Vegetasjon**

Vegetasjonen består av eng, myr, bjørkeskog og fjell i dagen. Bjørkeskogen har en undervegetasjon av blåbærlyng, bregner og gress. Det er myr på en del plasser, særlig mellom Juråsen og Strupåsen men også en del myr mellom Juråsen og Nord-Lenangsåsen. Her ligger det også et lite vann og det er trolig hengemyr rundt denne.

Området er lite gjengrodd pga sauebeite, selv om det er ikke lenger brukes til beite i dag.



*Bjørkeskog*



*Lite vann med myr på toppen av åsen*

### **Landskapsanalyse**

Planen er utarbeidet bla med utgangspunkt i en enkel landskapsanalyse. Landskapsanalysen tar for seg følgende tema: 1) Områder og infrastruktur, 2) Vegetasjon, 3) Vind og landskapsform og 4) Heldningsforhold. Ut fra disse vurderingskriteriene er det utført en egnethetsvurdering som viser hvilke områder som er egnet for utbygging, hvilke områder som bør vurderes nærmere, og hvilke som ikke er egnet. Se vedlegg.

Spesielt viktig vurderes høydedrag og silhuettvirkninger, ”Markert rygg” på temakart 3 i landskapsanalysen. Urørt silhuett vurderes som en av området høye kvaliteter pr i dag, i likhet med urørt strandsone.

### **Dyreliv**

Det er elg, rev, oter og hare i området. Ørn er innom men de hekker på Gammvik. Området er i dag ikke brukt til reinbeite, det er satt opp et gjerde ved hovedveien.

### **Stier/traktorveger**

Det går en sti rundt hele Nord-Lenangsneset, å følge stien fra Arnenga ut mot Kontesundskjæret og videre rundt neset. Turen er en flott naturopplevelse som bør bevares. Det går også en sti rett over halvøya fra Arnenga til Nygårdstranda. Denne stien brukes av innbyggere på Arnenga.



*Stien over åsen.*



*Stien langs fjæra*

### **Grunnforhold**

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med planleggingen.

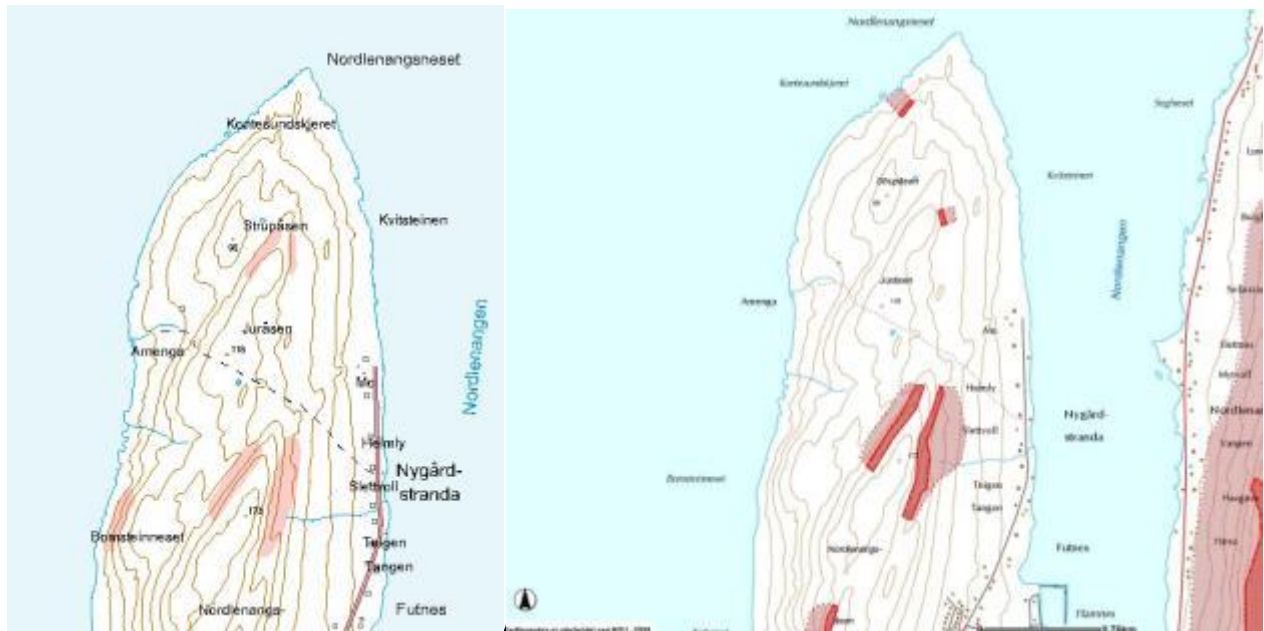
NGU sitt løsmassekart viser at området består av forvittringsmateriale, noen steder bart fjell og/eller tynt løsmassedekke og til sist marine avsetninger som strandavsetninger.

Steinformasjonene ved Kontesundskjæret består av fyllitt, som er en sedimentær bergart. Fjellet har forvitret og det står igjen spennende fjellformasjoner.

## Skred

Av NGU sitt skredkart, framgår det at, det på noen fjellskrenter ved Nord-Lenangsåsen og Strupåsen er fare for snø- og steinskred. I tillegg er det registrert faresone omkring Kontesundskjeret ved nordspissen av Nordlenangsneset.

Ingen hytter er lagt innenfor områder hvor det er registrert potensielt fareområde. Atkomstveg langs Nordlenangsåsens vestside tangerer utløpsområde for skred.



NGU skredkart på nett, og forsvarrets snøskredkart med utløpsområde og utløpsområde markert

På forespørsel fra Asplan Viak har Norges geotekniske institutt (NGU) gitt uttalelse vedrørende oversiktskartene fra Miljøverndepartementet og skredkartet fra forsvaret i forbindelse med utbygging av felt 38 til 42 inklusiv atkomstveg.

NGU uttaler at *”I forhold til andre offentlige vegtraseer er det sannsynlig at den planlagte vegen kan beholde sin trase. Oversiktskartene sier ikke noe absolutt om sannsynligheten for skred, men at området bør vurderes nærmere før utbygging.”*

Utbyggingen beholdes som foreslått, og det stilles krav i bestemmelsene til planen om nærmere undersøkelse innen utbygging.

## 6.2 Friluftsliv

Området er attraktivt for mange typer friluftsliv, både ferdsel i skog og mark, og langs fjæra, fiske og skigåing. Planforslaget hindrer ikke fortsatt offentlig tilgjengelighet og utøvelse av friluftsliv i området. Planforslaget sikrer sammenhengende korridorer som forbinder området i nord-sør og øst-vest retning.

Andre svært attraktive turmål ligger i umiddelbar nærhet til området.

### **6.3 Byggeskikk og estetikk**

Mange hytter er kommet til i Lyngen kommune de seneste år. Disse finnes i alle størrelser og stilarter. Viktigste hensyn når det gjelder estetikk er å holde god avstand til både sjø og høydedrag. Hyttene bør holdes i naturfarger. For å unngå gjenskinn bør store vindusflater kunne stenges igjen når huset står ubenyttet. Bebyggelsen bør ha tradisjonell røstet tak.

### **6.4 Demografiske forhold**

Lyngen kommune hadde i 2005 (jf Kommuneplanen) et samlet innbyggertall på 3150, av dette er 548 personer bosatt i Nord-Lenangen. Kommunen har som et av sine satsningsområder å sikre arealer til primærnæringene, andre næringstyper og vurdere arealer for nye næringer. Dette for å motvirke nedgangen i folketallet i kommunen.

Planen inneholder en forretningsdel som kan tilføre området faste arbeidsplasser.

### **6.5 Vær og klima**

#### **Orientering**

Arnenga hytteområde ligger på vestsiden av Nord-Lenangssneset, med utsikt over Ullsfjorden. Hyttefeltet vil være vestvendt. De to andre områdene ligger østvendt med utsikt over Nord-Lenangen og fjellene helt nord på Lyngen halvøya.

#### **Klima/vind**

Om høsten dominerer sørvestvinden, mens om sommeren dreier vinden mer i nordøstlig retning. Om sommeren er det omtrent likt mellom de to vindretningene.

Arnenga ligger mot vest ut mot havet. Når det blåser vestlige vinder er Arnenga utsatt, mens området i øst ligger mer beskyttet.

Det er lunt ved huset på Arnenga. Det er mange mindre åser som beskytter mot vind, Juråsen og Strupåsen. Nord-Lenangssiden kan være hardt utsatt for vind fra sørøst, men Arnenga ligger i ly for denne vinden. Det er også relativt mye vegetasjon rundt Arnenga, dette tyder på begrenset vind.

Området er solrikt og det har sol tidlig om våren og tilsvarende seint om høsten.

Alle tomter har mulighet for uteplass mot sør og/eller vest.

#### **Snø**

Det er planlagt snødepot ved enden av alle atkomstveien, i tillegg legges det til rette for flere åpne områder mellom tomtene for mulige ekstra snødepoter.

### **6.6 Risiko- og sårbarhet**

Det er ikke foretatt grunnundersøkelse i forbindelse med planleggingen, i tillegg er det ikke funnet informasjon vedrørende radon innenfor området.

Eneste registrerte risikofaktorer er rasfare i mindre deler av området langs de bratteste fjellskråningene. Faresonene holdes utenfor bebyggelse.

## **6.7 Samiske interesser ved endret bruk av utmark**

Se merknadsbehandling, kap. 5.

## **6.8 Teknisk infrastruktur**

### **Vann og avløp**

#### Vann

Lyngen kommune har kommunalt vannverk i Russelv. Det er avklart med Lyngen kommune at det kommunale vannverket har kapasitet til hytteutbyggingen. Ca. 300 hytter i området fordelt på private hytter og naust/ rorbuer. Vannspeil Russelv inntak er på kote 118,35. Inngangstrykk UV-anlegg Russelv er på 6,6 kg. Herfra går vannledning over sundet til pumpestasjon på Mo. Inngangstrykk på Mo er 5,0 – 5,5 kg. Utgangstrykk Mo pumpestasjon er på 7,0. Det må anlegges trykkøkingsstasjon. Det er avsatt areal til trykkøkingsstasjon på kote 45.

Ved dimensjonering av trykkøkingsstasjon må det tas hensyn til brannvannsdekning.

#### Avløp

Avløp fra feltets østside er planlagt ført ned til nytt havneområde. Her anlegges to stk 30 m<sup>3</sup> prefabrikkerte slamavskillere. Utslippsledning legges 500 m ut for å få førte utslippsvannet ut fjorden. På Arnenga bygges plasstøpt slamavskiller ca 360 m<sup>3</sup>. Utslippsledning legges på 25 – 30 m dybde for å unngå innblanding i overflatelag.

#### Overvann

I hyttefelt føres drens og takvann i overvannsledning til nærmeste åpne grøft langs vegtrase. Innenfor tomte er fremføring av ledning for overvann, vann og avløp er den enkelte tomteeiers ansvar.

#### Stikkrenner

I alle avkjørsler der det er veigrøft skal det legges stikkrenner. Utbygger må selv besørge stikkrenne gjennom avkjørsel. Dimensjon 315 mm.

### **Energiløsninger**

Etter avtale med Troms Kraft er det satt av områder for plassering av tre nye transformatorstasjoner innenfor planområdet. Maks. avstrand fra trafo til forsyningskilde/hytte er 700 meter.

Det stilles krav om minimum en annen oppvarmingskilde enn strøm.

### **Renovasjon**

Det er forutsatt offentlig renovasjon.

## Gatebelysning

Vanlig gatebelysning i henhold til Lyngen kommunes standard.

## Uteoppholdsarealer/lekeplasser.

Opparbeiding av sentral lekeplass og ballplass i forbindelse med utbygging av 1. byggefase sikres i bestemmelsene. Det sikres mulighet for flere lekeområder og grillplass innenfor området.

## 6.9 Trafikkforhold

### Alternative vegatkomst/ Overordnet trafikkvurdering:

Tre alternative atkomstløsninger er vurdert; 1) Tvers over Nord-Lenangsåsen fra eksisterende veg langs østkysten/Heimly, 2) langs vestkysten av Nord-Lenangsåsen fra eksisterende hytteområde og 3) forlengelse av eksisterende veg fra Mo rundt Nord-Lenangsneset.

Det er mottatt et betydelig antall merknader fra spesielt hytteeiere mot alternativ 2 og for alternativ 1. Argumentet for alternativ 3 om å skaffe veg til planlagt industriområde i kommuneplanen (R1) synes vanskelig å forsvare, da det er svært uklart om og når industriområdet vil bli realisert. En vei rundt Nord-Lenangsneset vil være svært negativt i forhold til friluftinteressene og den unike naturen i området. Det samme gjelder i noen grad for alternativ 2. Vei alternativ 1 og 3 vil medføre størst mulighet for at hyttebeboerne knyttes til bygda Nord- Lenangen.

Det er derfor valgt atkomstløsning 1, som det også var størst stemning for på folkemøtet.

Eksisterende veg fra Hamnes til Mo vil gi god atkomst til området.



*Alternative atkomster  
som er vurdert*

## **Vegutforming**

Veger er utformet i henhold til Statens vegvesen håndbok 017 – Veg- og gateutforming. Hovedatkomstvegen fra Heimly som forsyner hele området er utformet som samlevei SA1, og alle øvrige atkomstveger med standard A3 i hht SVV normer.

Samleveien er prosjektert med 6 meter (5 m vegbane + 0,5 m grøft). Vegen har 10 m regulert bredde. Atkomstveiene er prosjektert med 4 meter (3m vegbane + 0,5 m grøft). Vegene har 8 m regulert bredde.

For enden av samleveien, ved hotell er det snuplass dimensjonert for buss. Alle atkomstveier har snuhammer dimensjonert for personbil.

Maksimum stigning på veger er 10%.

Forslaget til atkomstveg over eiendommen gnr/bnr 110/1 er identisk med vegforslag som fremmes i egen plan for eienommen.

## **6.10 Universell utforming**

All bebyggelse, trafikkarealer og opparbeidede utearealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming i samsvar med anbefalte løsninger i temaveilederen ”Bygg for alle” utarbeidet av statens Bygningstekniske Etat (BE) og Husbanken.

## **6.11 Verneverdier**

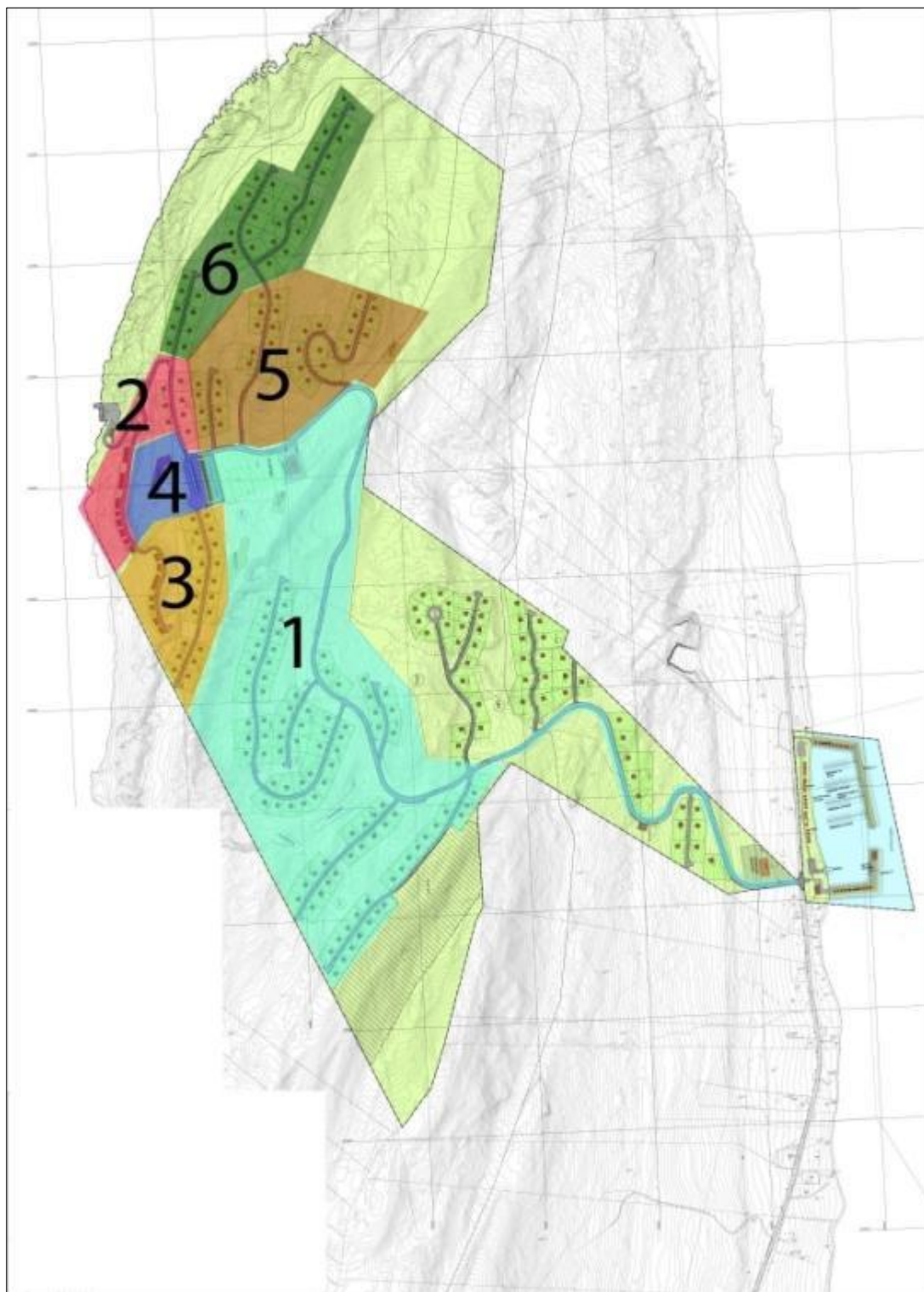
Det er registrert automatisk freda samiske kulturminner innenfor området. Disse vil bli hensyntatt i det videre arbeid med merknadsbehandlingen av planen.

I bestemmelsene til planen sikres at dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jfr. Lov om kulturminner.



## 6.12 Gjennomføring

### 6.12.1 Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav



*Forslag til utbyggingsrekkefølge (gnr/bnr 100/1 er tatt ut av planen med unntak av atkomstveg)*

Hovedatkomstvegen med øvrige kommunaltekniske anlegg til området bygges ut fra øst til vest, og det er naturlig å bygge ut området i forhold til dette.

Leonhardsen sin eiendom vil bygges ut uavhengig av det øvrige området. Tomtene er forutsatt lagt ut for salg, og området vil sannsynligvis bli utbygd som individuelle prosjekter.

Området bygges ut fra øst til vest i seks etapper, fra hvor atkomstvegen begynner, og med den nordligste delen som siste etappe. Forretningsdelen med rorbuer og hotell bygges ut som etappe 2, 3 og 4. Utbyggingsrekkefølgen sikres i reguleringsbestemmelsene. Målsetningen til grunneier er å selge minst 15 hyttetomter per år.

Hotell/restaurant bygges ut i fase 4. Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at forretningsdelen i planen etableres før de siste fasene av hytteområdet (henholdsvis fase 3 og 5) bygges ut.

Servicefunksjoner og sentralt lekeområde etableres i fase 1.

### **6.12.3 Kostnader/finansiering**

I utgangspunktet ønsker grunneierne at kommunen kan bidra med finansiering av veg, vann og avløp til området. Kommunal deltakelse i finansieringen gir mulighet for offentlig tilskudd. Avtale med kommunen om dette gjøres uavhengig av reguleringsplanen.

Grunneier vil starte utbyggingen så snart planen er vedtatt uavhengig av kommunal deltakelse. Uansett ønskes at kommunen overtar de kommunaltekniske anleggene for drift og vedlikehold etter at anlegget er etablert.

Total kostnad for veg- og vann- og avløpsanlegg er beregnet til ca. 78 mill. kr inklusiv mva.

Kostnadsoverslaget er basert på beregninger utført av Asplan Viak AS. Inkludert er uforutsett, rigg, byggeledelse, prosjektering og administrasjon. Vegkostnad er uten veglys.

### **6.12.4 Utbyggingsavtale**

All utbygging er innenfor privat grunn, så det vurderes ikke å være behov for å inngå utbyggingsavtale som forutsetning for gjennomføring av reguleringsplanen.

## 7. Begrunnelse for valgte løsninger

### Oppsummering/konklusjon

#### **Vegalternativ**

Det har vært vurdert 3 alternative atkomstløsninger til området. Alternativet som er valgt har pekt seg ut som det klart beste alternativet, både i forhold til miljø, friluftsinnteresser, naboer og kostnader.

Vegen går over en annen eiendom, og den valgte vegløsningen utløser mulighet for hyttefelt på denne eiendom. Egen plan for denne eiendom er fremmet for Lyngen kommune.

#### **Fritidsbebyggelse**

Det overordnede konseptet for planlegging av fritidsbebyggelsen har vært hensynet til den unike natur i området, og det er tenkt på friluftsinnteresserte og barnefamilier som viktige kjøpere og brukergrupper. Området har en unik tilknytning til både sjø, fjell og turstier. Grunneierne på Arnenga er vokst opp på eiendommen, og ønsker å fortsette å ha både en yrkesmessig tilknytning til hytteområdet og å fortsette å bruke området som friluftsområde.

Planen har tatt hensyn til å bevare eksisterende kvaliteter i området som for eksempel den unike natur i strandsonen, høydedrag, store sammenhengende vegetasjonsbelter og eksisterende stiforbindelser. Hyttene er planlagt i mindre felt i forhold til terreng og med grøntkorridorer i mellom.

Planen legger tilrette for ca. 240 private hytter innenfor området.

#### **Forretningsområde med hotell og rorbuer**

I overensstemmelse med kommuneplanen fra 2005 er en del av området avsatt til forretning. Forretningsområdet består av rorbuer for utleie og hotell med restaurant og andre servicefunksjoner.

Hytteområdet omkring ansees av grunneier som en forutsetning for etablering av forretningsdelen i planen. Innenfor område avsatt til fritidsformål vil det også være knyttet en forretningsvirksomhet, i form av service, og drift og vedlikehold i forbindelse med hyttene, samt utleie av en del hytter.

# **VEDLEGG:**

Vedlegg 1: Forenklet ROS-analyse

Vedlegg 2: Forslag til plan

Vedlegg 3: Forslag til bestemmelser

Vedlegg 4: Illustrasjon utbyggingsrekkefølge

Vedlegg 5: Landskapsanalyse

Vedlegg 6: 3D-illustrasjoner

# Vedlegg 1: Forenklet ROS-analyse

## 3.1 Naturbasert sårbarhet

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad
	Ja	Nei	
<b>Ekstremvær</b> <a href="http://www.met.no">www.met.no</a>			
Sterk vind		X	Mye skog i området
Store nedbørmengder		X	
Store snømengder		X	Avsatte snødeponi i planen.
<b>Flomfare</b> <a href="http://www.nve.no">www.nve.no</a>			
Flom i elver/bekker		X	
Springflo		X	
<b>Strålefare</b> <a href="http://www.nrpa.no">www.nrpa.no</a>			
Radon		?	
<b>Skredfare</b> <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a>			
Jord- og leirskred		X	
Kvikkleireskred		X	
Snø- og steinskred	X		Ingen bebyggelse innenfor skedområde
<b>Dårlig byggegrunn</b>			
Setninger og utglidninger		?	Ikke foretatt grunnundersøkelse

## 3.2 Virksomhetsbasert sårbarhet

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad
	Ja	Nei	
<b>Brann/eksplosjon</b>			
Brannfare		X	
Ekspløsjonsfare		X	
<b>Forurenset vann</b>			
Drikkevannkilde		X	Kommunalt vann
Badevann, fiskevann, elver oa		X	
Nedbørsfelt		X	
Grunnvannsnivået		X	
<b>Forurensning – grunn<sup>1</sup></b>			
Kjemikalieutslipp		X	Ingen industrivirksomhet i området
<b>Forurensning – luft</b>			
Støy		X	Ingen støyende virksomhet i området
Støv/partikler/røyk		X	Ingen forurensende virksomhet
Lukt		X	Ingen forurensende virksomhet
<b>Strålefare/elektromagnetisk felt</b> <a href="http://www.stralevernet.no">www.stralevernet.no</a>			
Høyspentlinje		X	Skal i følge Troms Kraft legges i kabel

Trafo		X	Avstand til regulert trafo min. 6m
-------	--	---	------------------------------------

### 3.3 Sårbarhet pga infrastruktur

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad
	Ja	Nei	
<b>Forurensning</b>			
Støy		X	
Støv/partikler		X	
Lukt		X	
<b>Trafikkfare</b>			
Trafikkulykker på vei		X	