

**Reguleringsendring av eiendommen 107/2 - Russelv,
Lyngen kommune**

Merknadsbehandling

5/7 2016

Sluttbehandling

INNLEDNING

Forslag til reguleringsendring for deler av eiendommen 107/2 i Russelv, Lyngen kommune, har vært ute til offentlig ettersyn i perioden 16/4 2016 til 30/5 2016. Innen fristens utløp var det innkommet 6 merknader til planforslaget, 5 fra sektormyndigheter og 1 fra privat person.

Nedenfor gis en skjematisk oversikt over alle innspill som framkom både til oppstartmeldingen (oppstart av planarbeidet) og i den formelle høringsrunden (til planforslaget). Det er det sistnevnte - fet skrift i siste kolonnene i tabellen - som skal gis politisk behandling.

Nr.	Interessenter	Oppstartmelding		Planforslag	
		tilsendt	svar	tilsendt	svar
<i>Eksterne innspill (utenom kommunen)</i>					
1	Fylkesmannen i Troms	03.11.15	17.11.15	14.04.16	27.05.16
2	Troms fylkeskommune	03.11.15	11.01.16	14.04.16	26.05.16
3	Statens vegvesen	03.11.15	24.11.15	14.04.16	06.05.16
4	Kystverket	03.11.15		14.04.16	05.06.16
5	Fiskeridirektoratet	03.11.15		14.04.16	15.06.16
6	Sametinget	03.11.15		14.04.16	
7	NVE, Region Nord	03.11.15		14.04.16	
<i>Interne innspill (private)</i>					
8	Bjarne Leonhardsen	03.11.15		14.04.16	
9	Bodil Pedersen og Tore Johnsen	03.11.15		14.04.16	03.05.16
10	Camilla Brekke	03.11.15		14.04.16	
11	Lars Anderson	03.11.15		14.04.16	
12	Ulf Wahlstrøm og Annika Dalin	03.11.15		14.04.16	
13	Ole Norden	03.11.15		14.04.16	
14	Else Sønvisen	03.11.15		14.04.16	
15	Lill-Tove og Rolf Busund	03.11.15		14.04.16	
16	Georg D. Hansen	03.11.15		14.04.16	
17	Astrid og Tor Læg Reid	03.11.15		14.04.16	
18	Arthur Arntzen	03.11.15		14.04.16	
19	Selma og Svein-Erik Hansen,	03.11.15		14.04.16	
20	Hagbart Haugen	03.11.15		14.04.16	
21	Britt Hansen,	03.11.15		14.04.16	
22	Ranghild Abelsen	03.11.15		14.04.16	
23	Arne Trengereid	03.11.15		14.04.16	
24	Marit og Erolf Leonhardsen	03.11.15		14.04.16	
25	Hanne Andersen	03.11.15		14.04.16	
26	Arvid Thomassen,	03.11.15		14.04.16	
27	Elisabeth Andreassen	03.11.15	15.12.15	14.04.16	
28	Geir Johnny Haugen	03.11.15		14.04.16	
29	Jan Vangen	03.11.15		14.04.16	
30	Hanne Andersen	03.11.15		14.04.16	
31	Irene Abrahamsen	03.11.15		14.04.16	
32	Nicolay Haugen	03.11.15		14.04.16	
33	Hagbart Haugen	03.11.15		14.04.16	

Fig. 1 – Tilskrevne interessenter og mottatte svar

Merknad nr. 1 – Fylkesmannen i Troms (27.05.16)

a) Det fremmes innsigelse til planforslaget.

- **Alle driftsbygninger i LJ01 må opprettholdes til formålet landbruk. Området fritidsbebyggelse BFF-14 må endres til landbruksformål og gå inn i LJ01.**

Rådmannens vurdering: Planforslaget ble første gang behandlet i 2003 og har siden vært endret flere ganger med ulike saksbehandlere involvert. Klagebehandlinger, uklarheter i korrespondanse og saksbehandlingsfeil har gjort saken komplisert og noe uryddig.

Kommunen/tiltakshaver har likevel oppfattet at det tidligere er gitt endringstillatelse og at nåværende plan bare er en videreføring av gjeldende plan.

Av tidligere saksdokumenter framgår det at grunneier har søkt om bruksendring av driftsbygning fra landbruksformål til boligformål med 4 stk. utleiemuligheter. Dette ble innarbeidet i revidert planforslag som ble sendt på høring 2. januar 2003.

I brev av 17. januar 2003 framgår det at jordbrukssjefen i kommunen har sendt brev til fylkesmannen med orientering om ressursutvalgets vedtak m/sitat: *Vi har ingen innvendinger til bruksendring av driftsbygning til boligformål.*

I brev av 20. januar 2003 etterspør fylkesmannen kart med endringer. Plankart med endringer ble oversendt fylkesmannen 4. februar 2003. Det er ikke registrert svar fra fylkesmannen til endring som var på høring.

Fylkesmannen synes det fortsatt foreligger uklarheter om faktiske forhold. Lyngen kommune har gjennomgått tidligere korrespondanse/planprosesser og oversendt en redegjørelse til fylkesmannen.

Forslag til løsning:

Administrasjonen har drøftet problemstillingen med grunneier og foreslått at området BFF14 tas ut slik at øvrige del av planforslaget kan sluttbehandles. Grunneier er enig.

I brev til fylkesmannen den 6. juni skriver administrasjonen til fylkesmannen med forslag om at reguleringsgrensen endres slik at det aktuelle området ikke tas med i planen som nå fremmes. Når planstatus til område LJ01/BFF14 er avklart vil reguleringsendringen bli behandlet på nytt. Med dette som bakgrunn anmoder rådmannen fylkesmannen om å trekke innsigelse til reguleringsendringen av eiendommen 107/2.

I svar fra fylkesmannen samme dag, aksepteres det at BFF14 tas ut av planforslaget i påvente av nærmere avklaring og behandling. Fylkesmannen har forståelse for at kommunen ønsker å slutføre de 4 endringene som er fremmet og har heller ikke merknader til disse. Dermed er det grunnlag for å gå videre med et mulig salg av eiendommen. Tidsaspektet er i denne sammenheng viktig.

Dette innebærer imidlertid ikke at fylkesmannen frafaller innsigelsen for BFF14. De ønsker en snarlig henvendelse fra kommunen med oppklaring av de uklare forholdene og forslag til løsning.

Rådmannens innstilling til vedtak: Fritidsbebyggelse BFF14 med tilhørende område mot strandlinjen tas ut av planforslaget. Administrasjonen avklarer de ulike uklarhetene tilknyttet BFF14 uavhengig av nåværende planforslag.

Orientering - tidligere merknader fra fylkesmannen

Ved oppstartmeldingen hadde fylkesmannen ulike innspill som i stor grad har nedfelt seg i planforslaget (se planbeskrivelse, side 7). Ett unntak er imidlertid lokalisering av ny hyttetomt mellom strandlinjen og fylkesvegen. Her har administrasjonen belyst forhold som argumenterer for at lokaliseringen bør godkjennes.

I den formelle høringen (datert 27.05.16) skriver fylkesmannen at man ut i fra en samlet vurdering likevel kan akseptere den foreslåtte beliggenheten. Fylkesmannen opprettholder derfor ikke sin tidligere merknad.

Merknad nr. 2 – Troms fylkeskommune (26.05.16)

- a) **Fylkeskommunen opprettholder sin anbefaling om å holde hyttetomtene samlet og viser spesielt til planbestemmelsene i kommunens arealdel: *Det tillates ikke fritidsbebyggelse nærmere enn 100 m fra strandlinjen (bokstav b) og Utbyggingen skal så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før (bokstav e).***

Rådmannens vurdering: Administrasjonen er i utgangspunktet enig i de prinsipielle føringene som framkommer i planbestemmelsene for arealdelen. Godkjente reguleringsplaner vil likevel gjelde foran arealdelen, da områdene gis en mere detaljert vurdering.

I dette tilfellet er det framkommet opplysninger som omfatter salg av eiendommen og andre forhold (se også forrige merknad fra fylkesmannen som aksepterer lokaliseringen). Det gjøres også oppmerksom på at fritidsboligen så vidt ligger innenfor 100-meterssonen (90 m).

Rådmannen har forståelse for merknaden, men vil ut i fra en helhetsvurdering tilrå at merknaden ikke tas til følge.

Rådmannens innstilling til vedtak: Merknaden etterkommes ikke, da andre interesser er tungtveiende og at avstanden til strandsonen synes akseptabel.

Merknad nr. 3 – Statens vegvesen (26.04.16)

- a) **Statens vegvesens har gjort en ny trafikk faglig vurdering av trafikksituasjonen i området, og vil kunne tillate at ny hytte gis direkte atkomst til hovedvegen. Det**

forutsettes at atkomsten med tilhørende sikktrekanter opparbeides i henhold til statens vegvesens håndbøker.

Rådmannens vurdering: Administrasjonen tilrår at merknaden etterkommes og at dette nedfelles i reguleringsbestemmelsene Jfr. pkt. 4.2 a og b, side 6.

Rådmannens innstilling til vedtak: Merknaden etterkommes.

- b) Det må gis bestemmelse at byggetillatelse ikke kan gis før atkomsten er kontrollert og godkjent av statens vegvesen.**

Rådmannens vurdering: Administrasjonen tilrår at merknaden etterkommes og at dette framkommer i reguleringsbestemmelsene. Jfr. pkt. 4.1c, side 6.

Rådmannens innstilling til vedtak: Merknaden etterkommes.

- c) Alle atkomster mot fylkesvegen må synliggjøres og inntegnes på plankartet.**

Rådmannens vurdering: Administrasjonen tilrår at merknaden etterkommes og inntegnes slik som foreslått. Se plankart, sist revidert 5/7 2016.

Rådmannens innstilling til vedtak: Merknaden etterkommes.

Merknad nr. 4 – Kystverket (05.06.16)

- a) Planen bør inneholde opplysninger om gjeldende regelverk utover planbestemmelsene alene. Dette vil gjøre planen mer informativ og hensiktsmessig for brukere.**

Rådmannens vurdering: Av merknaden framgår det at det bør opplyses om at alle tiltak langs land og ut i sjøen i tillegg til behandling etter plan og bygningsloven, skal behandles etter havne- og farvannslovens bestemmelser. Administrasjonen tilrår at denne orienteringen framkommer som retningslinje i reguleringsbestemmelser. Jf. reguleringsbestemmelser «Retningslinje – andre lover», pkt. 1, side 3.

Rådmannens innstilling til vedtak: Merknaden etterkommes.

- b) Dersom det planlegges tiltak som påvirker eventuelle ledninger eller kabler i sjøen, må dette avklares med eierne av disse. Dette av privatrettslige hensyn. Planlagte tiltak som kan skape vesentlig ulempe for den alminnelige ferdsel krever tillatelse fra Kystverket etter tiltaksforskriften.**

Rådmannens vurdering: I planforslaget tilrettelegges det ikke nye tiltak i sjø. Merknaden tas som orientering.

Rådmannens innstilling til vedtak: Merknaden tas som orientering.

Merknad nr. 5 – Fiskeridirektoratet (15.06.16)

a) Fiskeridirektoratet har ingen merknader til planforslaget.

Rådmannens vurdering: Merknaden er innkommet etter fristens utløp, men tas som orientering..

Rådmannens innstilling til vedtak: Tatt til orientering.

INNSPILL FRA PRIVATE

Merknad nr. 9 – Tore Johansen (03.05.16)

- TJ ønsker at eksisterende kjøreveg får samme trase som i dag (inne på hans tomt) og at «tapt tomteareal» kompenseres med tilsvarende utvidelse mot sør.
- TJ frykter at nåværende planforslag - med å flytte vegen utenfor hans tomt – ikke blir gjennomført.

Administrasjonens vurdering: Den aktuelle tomta er den sørligste i området merket BFF6 på plankartet. Planfaglig har en slik endring ingen negative konsekvenser, da en utvidelse mot sør vil være begrenset (ca. 60-80 m2) og inngå i et større friområde. Eventuell realisering av endringen må skje i samråd mellom hytteeier og grunneier.

Administrasjonens innstilling til vedtak: Merknaden etterkommes og inntegnes på plankartet.