

# Områderegulering for Lyngseidet

PLANBESKRIVELSE

OMRÅDEREGULERINGSPLAN MED KONSEKVENsutREDNING

Nasjonalplan id: 5424202001  
Vedtatt: 18.06.20

Sist endret 11.06.20



## Innholdsfortegnelse

<b>Nøkkelopplysninger</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Bakgrunn for planarbeidet</b> .....	<b>6</b>
<i>Lyngeløftet</i> .....	6
<i>Medvirkning</i> .....	8
<b>2 Områdeplanen - et sammendrag</b> .....	<b>9</b>
<b>3 Føringer for planarbeidet</b> .....	<b>11</b>
3.1 <i>Nasjonale føringer og retningslinjer</i> .....	11
3.2 <i>Regionale føringer og retningslinjer</i> .....	11
3.3 <i>Kommunale føringer</i> .....	12
3.4 <i>Reguleringsplaner</i> .....	14
3.4.1 <i>Gjeldende planer innenfor planområdet</i> .....	14
3.5 <i>Andre relevante føringer</i> .....	14
<b>4 Varsel om oppstart med planprogram</b> .....	<b>15</b>
<b>5 Prosess og medvirkning</b> .....	<b>16</b>
5.1 <i>Aktiv medvirkning</i> .....	16
5.2 <i>Prosjekter underveis i prosessen</i> .....	17
5.3 <i>Regionalt planforum</i> .....	18
5.4 <i>Prosess og milepeler i områdeplanen</i> .....	18
<b>6 Beskrivelse av dagens situasjon</b> .....	<b>20</b>
6.1 <i>Lyngseidet i Tromsøregionen</i> .....	20
6.2 <i>Historisk utvikling</i> .....	20
6.3 <i>Eiendomsforhold</i> .....	20
6.4 <i>Landskap og topografi</i> .....	21
6.5 <i>Blågrønn struktur</i> .....	21
6.6 <i>Funksjoner</i> .....	22
6.7 <i>Vær og klima</i> .....	25
6.8 <i>Skred</i> .....	25
6.9 <i>Geologi- berggrunn og løsmasser</i> .....	27
6.10 <i>Vegetasjon</i> .....	28
6.11 <i>Artsmangfold</i> .....	28
6.12 <i>Friluftsliv og rekreasjon</i> .....	28
6.13 <i>Kulturminner</i> .....	29
6.14 <i>Veg og trafikkforhold</i> .....	30
6.15 <i>Kollektivtrafikk</i> .....	31

6.16	Støy .....	31
6.17	Vann og avløp, overvann .....	31
6.18	Forurensing .....	31
6.19	Energi.....	31
<b>7</b>	<b>Konsekvensutredninger.....</b>	<b>32</b>
7.1	Bakgrunn .....	32
7.2	Sammendrag konsekvensutredning .....	56
7.2.1	Kulturminner og kulturmiljø .....	56
7.2.2	Naturmangfold .....	58
7.2.3	Naturressurser .....	59
<b>8</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget .....</b>	<b>32</b>
8.1	Hovedgrep: Alpelandsbyen ved havet .....	32
8.2	Førende dokumenter for utforming .....	35
8.3	Reguleringsformål .....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
8.3.1	Bygg og anlegg (PBL2008 §15-5 nr. 1) .....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
8.3.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 nr. 2).....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
8.3.3	Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 nr. 3).....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
8.3.4	Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL2008 §12-5 nr. 5)	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
8.3.5	Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 nr. 5) .....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
8.3.6	Hensynsoner (PBL2008 §12-6) .....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
8.3.7	Bestemmelsesområder (PBL2008 §12-7) .....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
8.3.8	Juridiske linjer og punkt (PBL2008) .....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
8.3.9	Felles for PBL 1985 og 2008 .....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
8.4	Bebyggelse og anlegg.....	36
8.4.1	Arealbruk.....	36
8.4.2	Byggehøyder, byggegrenser og utnyttelsesgrad.....	36
8.4.3	Frittliggende småhusbebyggelse .....	36
8.4.4	Konsentrert småhusbebyggelse .....	37
8.4.5	Forretning, tjenesteyting, kirke /annen religionsutøvelse .....	40
8.4.6	Næringsbebyggelse, bensinstasjon og hotell .....	40
8.4.7	Avløpsanlegg, annen bygg/anlegg, uthus/naust/badehus, energianlegg.....	40
8.4.8	Lekeplasser BLK 1-BLK 2.....	41
8.4.9	Kombinerte formål.....	42
8.5	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	44
8.5.1	Grønnstruktur.....	47
8.6	Sjøområder.....	49
8.7	Hensynssoner og bestemmelsesområder .....	50
8.7.1	Sikrings, støy og faresoner .....	50
8.7.2	Kulturminner og kulturmiljø .....	50
8.7.3	Bestemmelsesområder .....	50
<b>9</b>	<b>Konsekvenser og virkninger av områdeplanen.....</b>	<b>52</b>
9.1	Overordnede planer .....	52
9.2	Lyngseidet som senterområde.....	52
9.3	Bolig .....	52
9.4	Landskap og terreng .....	52

9.5	Arkitektur og estetikk.....	53
9.6	Kulturminne og kulturmiljø.....	53
9.7	Folkehelse, friluftsliv, barn og unge .....	53
9.8	Gående.....	54
9.9	Trafikk og infrastruktur .....	54
9.10	Naturmangfold.....	54
9.10.1	Vegetasjon.....	54
9.10.2	Artsmangfold .....	54
9.11	Friluftsliv og rekreasjon .....	54
9.12	Konsekvenser energi .....	54
9.13	Renovasjon, vann og avløp, overvann.....	54
9.14	Risiko og sårbarhet .....	55
9.15	Forurensing .....	55
9.16	Støy.....	55
9.17	Skred og flodbølge .....	55
9.18	Avtaler .....	55
<b>10</b>	<b>Gjennomføring og transformasjon .....</b>	<b>55</b>
<b>11</b>	<b>Oversikt over planmateriale, vedlegg .....</b>	<b>55</b>

## Nøkkelopplysninger

Kommune:	Lyngen
Forslagsstiller:	Lyngen kommune
Plankonsulent:	Arkitektgruppen Cubus
Gjeldende planstatus:	Senterområde, overlapper med / erstatter eksisterende planer
Forslagsstiller:	Lyngen kommune
Grunneiere:	Lyngen kommune, Vegvesenet, OVF, private
Plankonsulent:	Arkitektgruppen Cubus AS
Hovedformål:	Bolig, Næring, off.formål, Friområder, m.fl.
Planområdets areal i daa:	Ca 400 daa
Aktuelle problemstillinger:	<p>1) Nærmiljø og friluftsliv, trafiksikkerhet, eksisterende og nye boligområder, næringsutvikling, friluftsliv og barn og unges oppvekstvilkår.</p> <p>2) ROS og Naturressurser: forurenset grunn og ny bruk, etablering av ny bebyggelse i flom- og rasutsatte områder.</p> <p>4) Jordvern og sentrumsutvikling.</p> <p>5) Natur- og kulturverdier: Sikre hensyn</p>
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	Ja
Oppstartsmøte:	16.02.16
Varsel om oppstart og høring av planprogram:	11.03.16 – 25.04.16
Medvirkning:	Åpent offentlig orienteringsmøte 16.03.16

## 1 Bakgrunn for planarbeidet



### Lyngenløftet

Lyngen er en fjellkommune i Nord-Troms med store dal- og viddeflater, omringet av fjord og hav på tre sider. Store deler av kommunens areal består av Lyngsalpan landskapsvernområde som brukes til friluftsliv, beite for husdyr og rein og turisme. Sysselsettingen i kommunen består av jordbruk, fiskeri, industri, offentlig sektor og reiseliv. Mange av innbyggerne i kommunen pendler til nabokommunene Kåfjord, Storfjord og Tromsø.

Lyngenområdet er i en blomstringstid som turistdestinasjon, med besøkende fra både inn- og utland. Fjellområdene Lyngsalpan har i over hundre år tiltrukket seg fjellklatrere, men de seinere år har aktivitetene blitt flere og nå tar besøkende like gjerne med seg sykkelen eller trugene så vel som klatreskoene eller skiene når de besøker kommunen. Også fiske- og opplevelsesturisme bidrar til en puls spredt utover året, og tilsier at de besøkende har ulike bakgrunn, alder og familiesammensetning.

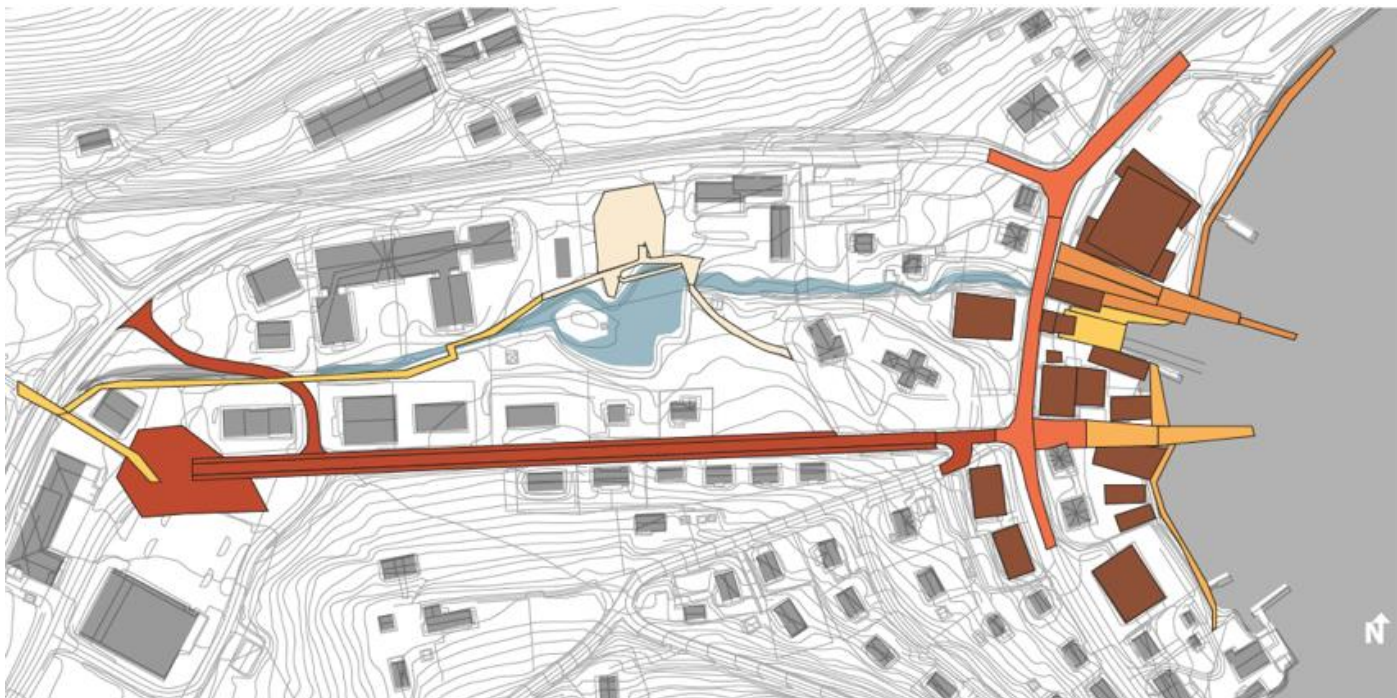
Samtidig som Lyngen kommune er en attraktiv turistdestinasjon, har kommunen over flere tiår opplevd en befolkningsnedgang, som det i de siste årene har vært jobbet aktivt med å snu. På tross av befolkningsnedgang har kommunen utfordringer med å tilrettelegge for nok boliger, da eksisterende boliger sjelden blir solgt, men beholdt som ferieboliger og ofte leid ut.

Med bakgrunn i kommuneplan for Lyngen kommune ble det i 2014 tatt initiativ til stedsutviklingsprosessen "Lyngeløftet", der det blant annet ble gjennomført en stedsanalyse og

mulighetsstudie med bistand fra Arkitektgruppen CUBUS AS. I prosessen ble det lagt vekt på bred medvirkning med innbyggere, politikere og næringsinteresser. Som del av stedsanalysen og mulighetsstudiet ble det blant annet gjennomført en felles vandring hvor muligheter og utfordringer for Lyngseidet ble drøftet på stedet.

Stedsanalysen løftet fram flere konfliktområder mellom de besøkende og fastboende, og avdekket et stort potensial for å utnytte og utvikle turismen bedre til fordel for lokal næringsutvikling. For de fastboende var sentrale moment en bedre kobling mellom tettsted og landskapet rundt, en styrking av de historiske aspektene, flere møteplasser og styrking av de offentlige og private tjenestene.

Gjennom stedsanalysen ble det identifisert behov for revidering av eksisterende reguleringsplan for Lyngseidet sentrum. Mulighetsstudiet anbefalte at Lyngseidet i større grad henvender seg mot fjorden, og satser på transformasjon og ny bebyggelse særskilt i områdene langs fjorden og langs Strandveien. Stedsanalysen og mulighetsstudiet ble politisk behandlet i Formannskapet i 2014, og det ble vedtatt prinsipielle løsninger førende for den videre planleggingen av Lyngseidet.



Figur 1 Utdrag fra mulighetsstudie fra 2014. Utarbeidet av Arkitektgruppen CUBUS sammen med Lyngen kommune

## Medvirkning

Beslutningen om å lage og utforme områdeplanen har vært preget av bred medvirkning med næringsliv, grunneiere, barn og unge og politikere. En tverrpolitisk styringsgruppe bestående av politikere, representanter fra lag og organisasjoner, næringslivet, ungdomsutvalget og administrasjonen har vært delaktig i arbeidet. Underveis i prosessen ble det vurdert at administrasjonen i kommunen var underrepresentert i gruppen, med den ulempe at sektorovergrepene kunne bli oversett. En av hensiktene med Lyngeløftet var nettopp å fange opp behov og samkjøre prosjekter som ville kunne gi en vinn-vinn situasjon. Derfor ble sammensetningen av styringsgruppen våren 2017 endret, og flere representanter fra kommuneadministrasjonen ble inkludert.

Styringsgruppen har vært aktivt deltakende både i arbeidet med reguleringsplanen og i de enkelte underprosjektene som har blitt realisert parallelt med områdeplanen. I løpet av årene planleggingen har foregått, har det vært avholdt flere informasjonsmøter og verksteder som har sikret både lokalbefolkningen og planleggerne åpne og velfungerende informasjonskanaler om arbeidet.

Parallelt med områdeplanen har det foregått en prosess for å stake ut kursen for næringsutvikling. Det parallelle løpet av disse to prosjektene har vært en fordel for prosessen. Stedsanalysen pekte mellom annet på manglende fasiliteter for turister, noe som kan løses gjennom bedre arealdisponering. Fritidsboligmarkedet er et potensial som gjerne kan kombineres med ordinære boliger i større prosjekter.

I prosessen med områdeplanen har det vært fokus på å gjennomføre fysiske tiltak i Lyngseidet som kan være med på å løfte frem stedsutviklingsarbeidet og bidra til en aktiv og bred medvirkningsprosess. Det har blitt gjort en opprustning av parken med ny gangbro, bredere fortau og ny belysning i sentrum, lekeapparater, trampoline, sittebenk, scene/benk m.m. Parkveien har blitt oppgradert med større gatepreg og fartsreducerende tiltak, og det har blitt tilrettelagt for et sykkelhus i sentrum. Dette er tiltak som ikke har krevd reguleringsplan, men som har vært viktig for å skape ny giv i sentrum og synliggjøre arbeidet med områdeplanen og den helhetlige stedsutviklingsprosessen.



Figur 2 En ny gangbro i elveparken var del av stedsutviklingsprosessen. Barna på Lyngseidet var med på å forme broen med avtrykk av sine egne hender.



## 2 Områdeplanen - et sammendrag

Gjennom områdeplanen ønsker kommunen å videreutvikle dagens kvaliteter og bruk, samtidig som man ønsker å se lenger frem i tid og i et større perspektiv. De lokale ressursene og kvalitetene representerer muligheter og potensial som peker utover dagens bruk, særlig for utvikling av Lyngen kommune i en regional sammenheng.

Før oppstart av planarbeidet, forelå det ikke kunnskap om hvilke konsekvenser ulike fremtidige alternative bruks- og utviklingsmåter ville ha for miljø og samfunn. Det er derfor gjennomført konsekvensutredninger som gir et kunnskapsbasert beslutningsunderlag, slik at det kan foretas solide og helhetlige faglige vurderinger og robuste politiske beslutninger. Dette er forutsetninger for en langsiktig og bærekraftig utvikling av Lyngen kommune og Lyngseidet.

I hele kommunen, men spesielt for kommunesenteret Lyngseidet, er det mange naturgitte utfordringer knyttet til nybygging som har bidratt til en stagnasjon i utviklingen. Fare for stein- og snøras, ustabile grunnforhold, og sekundærvirkning av steinras (flom), er temaer som har vært begrensende for nybygging på Lyngseidet i flere år. Disse temaene er blant flere som er vurdert, og belyst i planprosessen. En oppstykket eierstruktur av arealene i sentrum har ført til at det har vært nødvendig med helhetlig tenkning rundt framtidig bruk og funksjoner i sentrum.

### Plangrep

Sentrale verdier som ble identifisert gjennom stedsanalysen (2014) utgjør nå ryggraden i områdeplanen for Lyngseidet:

1. **Miljøgate:** Prestelvparken omgjøres til "gate", videreutvikles og forlenges slik at den omfatter området fra Nav-bygget helt ned til fjorden. Veien avsluttes som et torg og en Pirkai som strekker seg ut i fjorden.
2. **Prestelvparken** strekkes fra fjord til fjell, med start fra bunnen av skitrekket/skolen. Base for friluftaktiviteter lokaliseres til øvre ende av draget/parken. Midt i parken ved dammen etableres det et tydeligere parksenter/amfi.
3. **Strandveien** utvikles til **Sentrumsgate**. Det etableres miljøgate i den mest sentrale delen rundt krysset Parkveien fra det gamle bakeriet til Fredheim.
4. **Strandsonen** utvikles til et tett bebygget område med blandet bruk. Næring, turisme, butikker, offentlig formål, kontor og bolig. Området struktureres med tydelige åpne allment tilgjengelige rom/plasser mellom byggene fra Strandveien til fjorden.
5. To "**Allmenninger**" etableres med tilhørende kai; "Torgkaien" og "Aktivitetsallmenningen": Nord for slippen etableres en **allaktivetskai** med "Bade- og tørkehus", og flytebrygge. Elven fra Prestelvparken møter fjorden mellom slippen og kaien. I sør blir "**Torgkaien**" etablert med pir for betjening av større båter, fiskebåter, superyachts og andre båter rettet mot heldags og flerdagsbesøk.
6. **Fjordpromenade** på utsiden av gammel og ny bebyggelse som binder sammen all bebyggelse fra Sørheim Brygge til fergekaia.

Områdeplanen gir muligheter for langsiktig utvikling av Lyngseidet med variert næringsliv, boligbygging og en bærekraftig utnyttelse av kulturminnemiljøet med sine mange fredede bygninger. Gjennom områdeplanen blir rammene for en mangfoldig utvikling av Lyngseidet lagt.

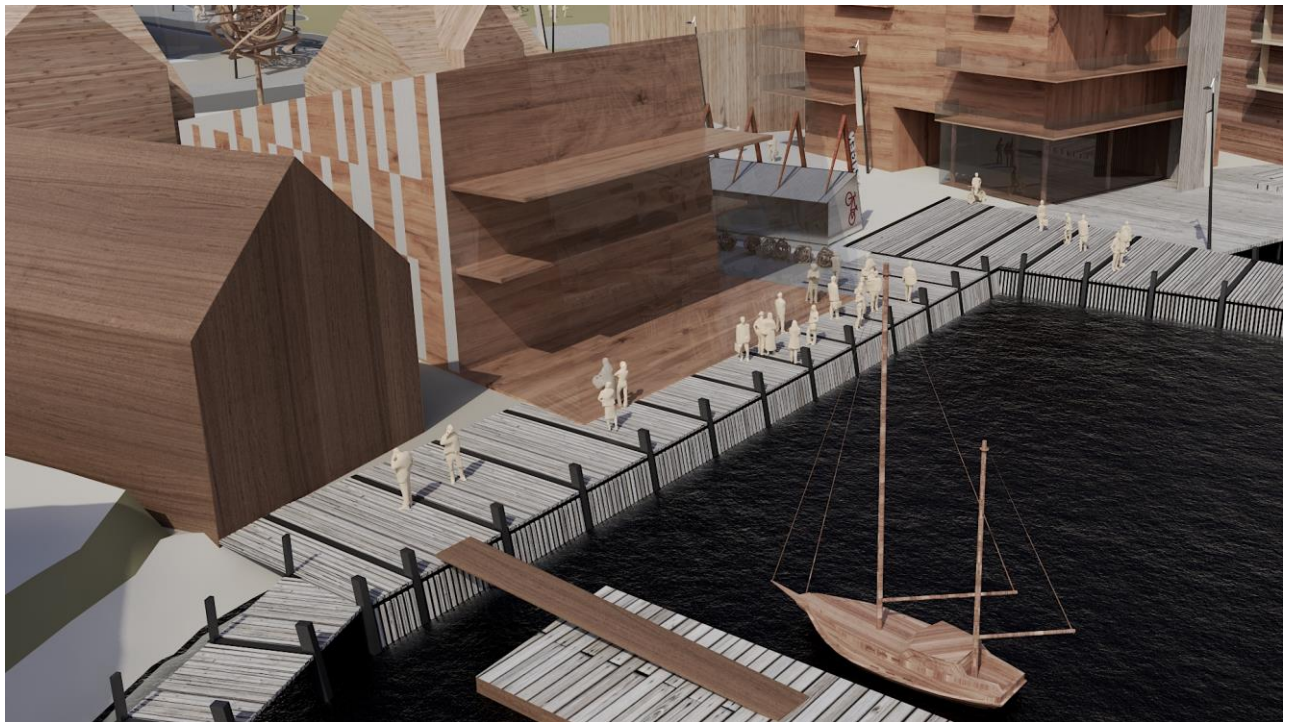
”Alpelandsbyen ved havet” har vært et bilde som flere ganger har vært referert til i prosessen. En landsbyatmosfære tilsier bl. a. flere boliger i sentrum, et mangfold av kommersielle og ikke-kommersielle tjenester, og gjerne flerfunksjonelle bygg i et gå- og sykkelvennlig sentrum. Dette legger grunnlaget for tilfeldige møter mellom besøkende og fastboende, for lek og handel gjennom hele året, og for trivsel og bolyst.

I reguleringsplanen blir sentrumskjernen tydeliggjort, og det blir tilrettelagt for økt bebyggelse innenfor kjerneområdet. Dette grepet er med på å hindre en videre utflytende sentrumskjerne og på sikt hindre bruk av ytterligere jordbruksområder. Et mer definert sentrum hinder en arealbruk som forstyrrer reindriftsnæringen, og danner bedre grunnlag for å drive offentlige og private tjenester i kommunesenteret. Områdeplanen tilrettelegger for en fortetting av tettstedet gjennom bygging på lavt utnyttede tomter, transformasjon av tidligere industriområder, videreutvikling av eksisterende boligområder, samt tilrettelegging for nye boligområder. Offentlige rom mot sjøen bygger opp under egenarten på Lyngseidet og knytter sammen tettstedet fra sjø og til land.

Planen har et langt utviklingsperspektiv. Dette er sentralt for å skape trygghet og forutsigbarhet om den gradvise endringen. Rekkefølgebestemmelser gir planmyndigheten styringsmulighet for utviklingen, slik at Lyngseidet kan utvikles levere i forhold til de behov hele kommunen vil ha i tiden som kommer.

Områdeplanen har ulikt detaljeringsnivå. For store deler av området er det lagt opp til et detaljert nivå slik at man skal kunne gå videre til prosjektering og byggesak. Det er ikke er tanker om konkrete prosjekter er det satt krav om reguleringsplan. Et eksempel på dette er Antongården helt øst i planområdet. Tomten utpeker seg som det mest hensiktsmessige for en større hotelletablering, men det er lite konkrete planer og det er derfor satt krav om detaljregulering.

Konsekvensutredningene som ble gjennomført i prosessen viser at det ikke er store negative konsekvenser ved en videre utvikling av Lyngseidet. Størst negative konsekvenser er knyttet til tema jordvern i Gjæverlia nord i planområdet, der planen legger opp til omregulering av deler av landbruksareal til bolig.



Figur 3 Områderegeringsplanen legger opp til ny og forbedret kontakt med havneområdet

## 3 Føringer for planarbeidet

### 3.1 Nasjonale føringer og retningslinjer

Regjeringens nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging skal legges til grunn for regionalt og kommunalt planarbeid og for statlige myndigheters sin medvirkning under planprosesser. De gjeldende forventningene gir føringer for tilnærming og tiltak under planarbeid med hensikt å oppnå en god og effektiv planprosess, en bærekraftig areal- og samfunnsutvikling og attraktive og klimavennlige tettsteder. De nasjonale forventningene blir konkretisert i de statlige planretningslinjene.

Relevante statlige planretningslinjer for områdeplan for Lyngen er:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

I tillegg er følgende retningslinjer og retningsgivende dokumenter i planarbeidet:

- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)
- Samfunnsikkerhet i arealplanlegging, kartlegging av risiko og sårbarhet (HR 2156. 2011)
- Norsk arkitekturpolitikk «Arkitektur nå» (2009)

### 3.2 Regionale føringer og retningslinjer

#### Fylkesplan for Troms 2014-2025

Formålet med fylkesplan for Troms er å trekke opp langsiktige mål og strategier for en helhetlig utvikling av fylket. Tema som er vektlagt i fylkesplanen er mellom annet nordområdene, næring og kompetanse, senterstrategi og folkehelse. Planen legger opp til en tydelig senterstruktur i regionen. Lyngseidet er som kommunesenter i Lyngen definert som et sentralt senter for kommunens innbyggere.

#### Regional transportplan 2018-2029

Formålet med planen er å forvalte og utviklet transportsystemet i Tromsø som bidrar til en omstilling til lavutslippsamfunnet, god samfunnsutvikling og god næringsutvikling. Planen dekker temaene fylkesveg, gange, sykkel og folkehelse, kollektivtransport, statlig infrastruktur, transportbehovet til næringslivet og miljøpåvirkningene av transportsektoren. Dette er relevante tema for den videre utviklingen av Lyngseidet sentrum. I regional planstrategi 2016-2019 blir det lagt opp til rullering av regional transportplan for perioden 2018-2027.

#### Regional plan for landbruk 2014- 2025

Planen definerer mål om økt matproduksjon i regionen, bedre utnyttelse av skogressursene, økte klimatiltak og mål som er med på å videreutvikle landbruksnæringen som grunnlag for velferdstjenester og bygdenæringer.

#### Regional plan for friluftsliv, vilt og innlandsfisk 2016-2027

Planen legger føringer som skal bidra til at alle i regionen har mulighet for tilgjengelig friluftsliv som aktivitet for bedre folkehelse. Planen legger også føringer for bærekraftig forvaltning av hjort og innlandsfisk.

#### Regional plan for handel og service 2015-2024

Planen legger føringer for lokalisering av handel i fylket. Ved samhandling og organisering av handelsetableringer i fylket søker planen å bidra til robuste og attraktive sentrum i Troms og bidra til en effektiv og bærekraftig arealbruk. Lyngen kommune har ikke eget regionsenter med større handelsetableringer, men ligger geografisk mellom fylkessenteret Trømsø og regionsentrene Storslett og Skjervøy.

#### Regional plan for vannforvaltning

Planen har mål som er med på å sørge for at vannmiljøet i Troms blir beskyttet og brukt på en bærekraftig måte. Lyngseidet ligger i vannregion Lyngen- Skervøy

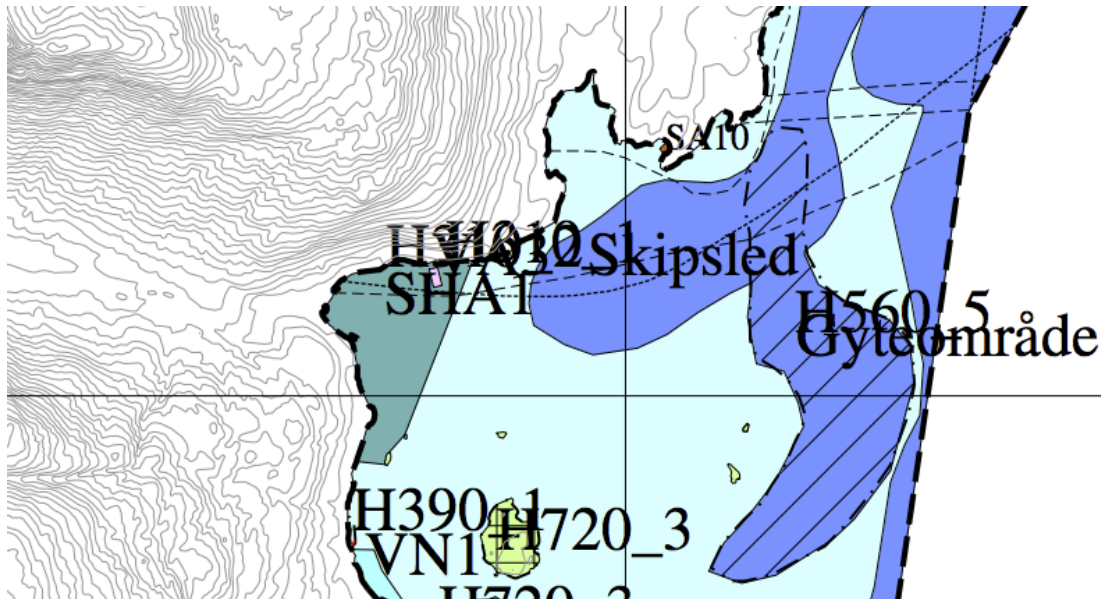
### Interkommunal kystsoneplan for Troms

Planen er en interkommunal kystsoneplan for kommunene Balsfjord, Karlsøy, Lyngen, Måselv og Trømsø. Planen legger opp til forvaltning av sjøområdene, særlig knyttet til forvaltning av areal for akvakultur.

### Regional plan for idrett og anlegg for idrett og fysisk aktivitet 2016- 2027 (under arbeid)

Planen legger opp til en strategisk utvikling av idrett og anlegg for fysisk aktivitet i Troms fylke. Tema som er vektlagt i planen er mellom annet fysisk aktivitet og helse, ungdomsidrett, idrettens rammebetingelser og regionale, nasjonale eller internasjonale idrettsarrangement. Anlegg til idrett og friluftsliv er også et tema som blir løftet frem i planen.

### Regional kystsoneplan for Kåfjord, Lyngen og Storfjord kommune



Figur 4 Lyngseidet i Regional kystsoneplan for Kåfjord, Lyngen og Storfjord

Planen ble vedtatt i Lyngen kommunestyre den 11.11.2015. Formålet med planen er å sikre Lyngenfjorden som en felles ressurs for befolkningen og legge til rette for en utvikling og bruk som har hensyn til natur, friluftsliv, kultur og historie. I planen er sjøområdene ved Lyngseidet vist som havneområde, med skipsled og hensynssone.

### 3.3 Kommunale føringer

#### Kommuneplan for Lyngen kommune 2014-2026 og 2017-2029

Arbeidet med områdeplan for Lyngseidet har bakgrunn i kommuneplan KPA 2014-2026.

Hovedtrekkene var beskrevet under punkt 1:

*(...) Lyngen kommune ønsker å opprettholde eksisterende bosettingsmønster med videreutvikling av eksisterende tettsteder og ivareta spredt bosetting/landbruksdrift mellom tettstedene.*

Om senterstrukturen (Lyngseidet, Furufleten og Straumen som sentre) 3.3.1:

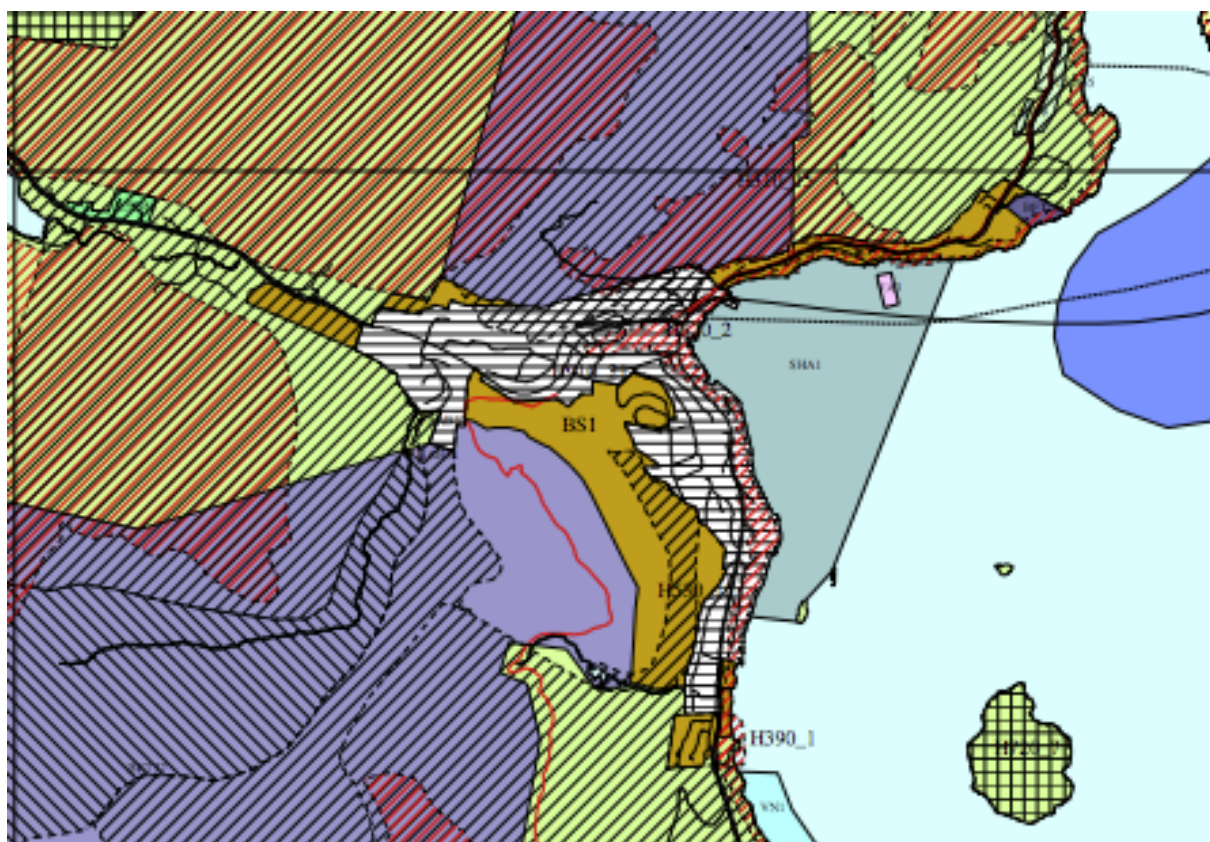
*Utvikling av kommunesenteret på Lyngseidet er at av satsingsområdene i forrige kommuneplan og har hatt stor politisk oppslutning og fulgt opp med virkemidler i økonomiplan og handlingsplan. Sentrumsplanen legger til rette for betydelig areal for næringsvirksomheter og boliger og bidrar derfor til overordnede faktorer for å opprettholde bosettingen. I kommunesenteret vil tilbudene konsentreres og være tilgjengelig i gangavstand. Boliger i lokalsentrene er viktig for å skape liv, samtidig vil det skape et økonomisk bedre grunnlag for butikker og tjenester. (...)*

Kommunen rullerte kommuneplanen i 2018. Gjeldende kommuneplan, kommuneplan for Lyngen kommune 2017-2026, følger opp de føringene for områdeplanen for Lyngen som lå i den eldre kommuneplanen.

I kommuneplanens arealdel 2017-2029 er Lyngseidet sentrum i påvente av områdeplan for sentrum, tatt ut som område av planen.

I forbindelse med arbeidet med kommuneplanen ble det gjennomført en rekke utredninger som ligger til grunn for det videre arbeidet med områdeplanen for Lyngseidet. Temakart i kommuneplanen som legger føringer for områdeplanen for Lyngseidet er mellom annet:

- Flom/flodbølge: KPA faresone oppskyllingshøyde
- Skred/ras: KPA faresone ras
- Jordvern: KPA Kjerneområde landbruk
- Kultur: KPA hensynssone kulturminne



Figur 5 Kommuneplan Lyngen kommune 2017-2029

#### Kommunedelplan for folkehelse, friluftsliv, idrett og lokale kulturhus 2012-2015 (under revisjon)

Formålet med planen er å sikre en styrt utbygging, rehabilitering og tilrettelegging for anlegg til idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv. Planen legger opp til et samarbeid mellom kommunen og ulike aktører for å få oversikt over behovene og avklare ulike aktørers oppgaver, ansvar og økonomiske forpliktelser både i utbyggingen og driften av anlegg.

#### Strategisk næringsplan 2013-2020

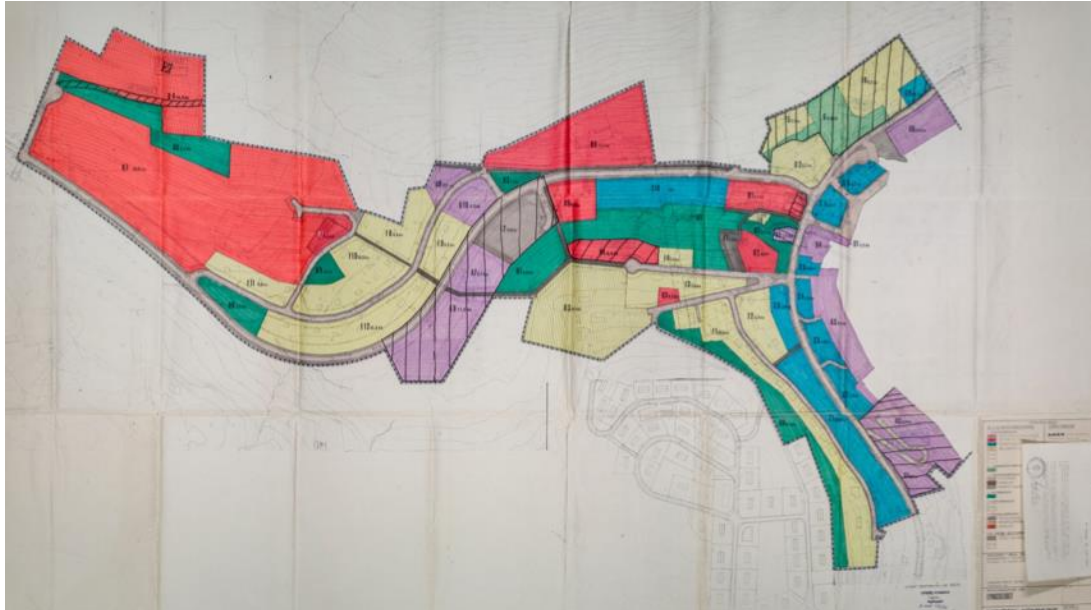
Strategisk næringsplan for Lyngen kommune er et felles prosjekt mellom kommunen og Lyngen næringsforening. Planen har visjon som sier at «Lyngen skal være den ledende næringslivskommunen i Troms med et innovativt, veletablert, variert og lønnsomt næringsliv». I planen er det gitt både mål og delmål, samt strategier for å realisere målene. Strategiene dreier seg bl.a om å tilrettelegge for gründere og nyetablering, bygge omdømme og samarbeide, utvikle forutsetningene for naturbasert reiseliv, utvikle infrastruktur, forsterke og styrke landbruk, havbruk, fiskeri og oljenæring.

### 3.4 Reguleringsplaner

#### 3.4.1 Gjeldende planer innenfor planområdet

- Reguleringsplan for Lyngseidet, vedtatt 19.12.1979
  - o Endring av sentrumsplan, vedtatt 25.05.1988 – reguleringsplan for bebyggelse og deler av Strandveien og Parkveien
  - o Endring av sentrumsplan, vedtatt 01.12.1997- Etablering av fergekai
  - o Endring av sentrumsplan, vedtatt 28.04.199 – Myraområdet

Ved vedtak av områdeplan for Lyngseidet vil områdeplanen erstatte tidligere (gjeldende) reguleringsplaner innenfor planområdet



Figur 6 Områdeplan Lyngseidet fra 1979

Andre planer med relevans for planarbeidet er beredskapsplanen for fjellskred fra Nordnes

### 3.5 Andre relevante føringer

#### Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø skal tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer som ses i sammenheng med sine omgivelser. Ved ny bebyggelse og anlegg i nærheten av kulturminne må det tilstrebes en tilpasning. Tiltak skal ses opp mot hensynssoner for bevaring av kulturmiljø

Dersom det blir gjort funn av automatisk fredede gjenstander eller konstruksjoner under arbeid med tiltak i planområdet, må planarbeidet straks stoppes opp og kulturmyndigheter varsles for nærmere granskning, jf. Kulturminneloven §8.2

Ved istandsetting og vedlikehold av SEFRAK- registrerte bygninger skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning. Istandsetting og vedlikehold skal skje etter antikvariske prinsipper

#### Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av bebyggelse og utomhusareal. Det skal legges til rette for at arealene skal kunne benyttes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Der det er krav om detaljreguleringsplan skal det dokumenteres hvordan universell utforming ivaretas i planen.

## 4 Varsel om oppstart med planprogram

Planprogrammet og varsel om oppstart ble lagt ut på høring i perioden 11.03.2016-25.04.2016. Planen ble lagt ut på nettsidene til Lyngen kommune, samt på biblioteket og på rådhuset. Det ble også avholdt informasjonsmøte i kommunestyresalen den 16.03.2016.

I planprogrammet er det definert følgende målsetting for områdeplanen:

*«Det overordnede formålet med områdeplanen er å tilrettelegge for en langsiktig bærekraftig utvikling som bygger på og videreutvikler Lyngens egenart i landskap, befolkning og kultur. En tydelig og kompakt bygd, tett, lav, som speiler kommunen den er sentrum for. Videre skal planen bidra til lokal, regional og nasjonal verdiskaping.»*

*Innenfor overordnet målsetting, er det definert følgende delmål for planarbeidet som bygger på Mulighetsstudien, innspill fra Lyngen kommune, grunneiere, organisasjoner og lag, samt målsettinger i overordnede eksisterende planer.*

- *Tilrettelegge for flere offentlige rom og vurdere lokalisering, bruk, størrelse*
- *Etablere kommunal kai med tilhørende havnetorg*
- *Oppgradering av trafikk- og veiløsninger (Fylkesveier)*
- *Etablere miljøgate gjennom sentrum*
- *Tilrettelegge for havnepromenade*
- *Tilrettelegge for Elvepark og vurdere flomsone fra Myra til sjøen*
- *Tilrettelegge for overnattingstilbud med rorbustuktur*
- *Tilrettelegge for Hotelleablering med konferansefasiliteter og restaurant*
- *Tilrettelegging for kulturnæring, scene, galleri*
- *Tilrettelegge for annen kontorbasert næring- og tjenesteyting*
- *Vurdere felles parkeringsbestemmelser for sentrum*
- *Tilrettelegge for boligutvikling*
- *Tilrettelegge for reiseliv, fritid og turisme*
- *Sikring av vanntilførsel*
- *Eablering av grønne korridorer og sikring av biologisk mangfold*
- *Vurdere etablering av service og handelstilbud*
- *Vurdere bruk av utbyggingsavtaler*

Delmålene representerer konkrete tiltak og prosjekter, men er samtidig åpne i den forstand at de ikke forutsetter én bestemt løsning. Dette har dannet utgangspunktet for planarbeidet, hvor det skal utredes og vurderes ulike løsninger innenfor Lyngseidet

## 5 Prosess og medvirkning

### 5.1 Aktiv medvirkning

Gjennom hele planprosessen, og gjennom den overordnede prosessen Lyngenløftet, har det blitt lagt vekt på å ha en god medvirkningsprosess og en aktiv dialog mellom lokalbefolkningen i Lyngen, og lokale og regionale myndigheter. Det ble det laget en fysisk modell i målestokk 1:200. Denne var ofte i sentrum av diskusjonene av de romlige utfordringene og mulighetene. Gjennom våren og høsten 2016 ble det gjennomført flere referansegruppemøter organisert etter der aktørene på ulikt vis var berørt.



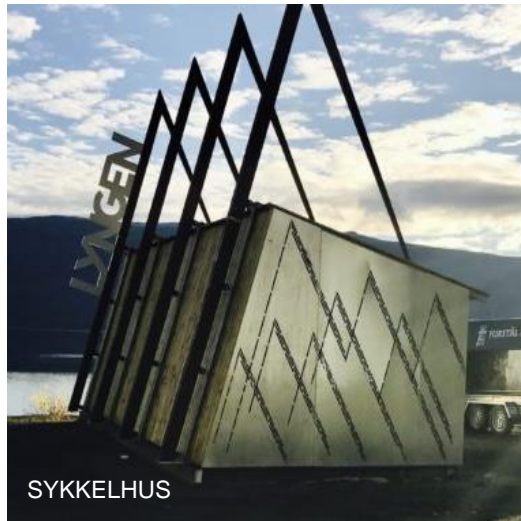
På et av referansegruppemøtene i juli 2016 ble det avholdt møte med grunneiere og næringsdrivende langs strandsonen. Kriterier for deltagelse i referansegruppene var at parter var interessert og berørt av reguleringsplanen. Dette omfattet mellom annet alle som hadde sendt inn merknad ved oppstart, og de som var berørt av innholdet i de ulike delområdene. Formålet med folke- og ressursgruppemøtene var utveksling av informasjon mellom de ulike partene. Plankonsulent og kommunen gav her orientering til deltagerne om planprosessen, status for eksisterende planer og hva som skulle utredes i områdeplanen, samtidig som plankonsulenten fikk viktig informasjon fra deltagerne til den videre prosessen.





## 5.2 Prosjekter underveis i prosessen

Som del av Lyngenløftet og i arbeidet med områdeplanen er det gjort en rekke tiltak på Lyngseidet som har vært med på å fremme Lyngseidet som møtested og kommunesenter. Dette er mindre tiltak som ikke har krevd reguleringsplan, og som har vært med på å sette igang den fysiske endringen av tettstedet. Prosjektene har vært sentrale for å fremme stadsutviklingsprosessen og synliggjøre arbeidet med områdeplanen. Bildene viser noen av tiltakene som er gjort underveis i prosessen.



### 5.3 Regionalt planforum

Områdeplanen ble lagt frem i regionalt planforum den 03.12.2015 for drøfting, avklaring av planspørsmål samt samordning av interesser og syn. Viktige tilbakemeldinger var mellom annet hensynet til strandsone og tilrettelegging for båt, kulturminner, trafiksikkerhet, problematikk rundt drikkevannskilde, byggegrunn, beredskap og flom, tilgang til friluftsliv, landskap. I etterkant av det regionale planforumet i 2015 ble det gjennomført flere runder og dialog med regionale myndigheter undervegs.

### 5.4 Prosess og milepeler i områdeplanen

OPPSTART	MEDVIRKNING	TID
Utarbeiding av planprogram	Dialog mellom kommune og plankonsulent.	Behandlet i formannskapet 13.03.14
Åpent idemyldringsseminar før oppstart	Åpent møte	05.06.2014
Stedsanalyse og Strategiplan	Dialog mellom kommune og plankonsulent.	Oktober 2014
Framlegg i regionalt planforum	Dialog med overordnede myndigheter. Drøfting av planspørsmål og samordning av interesser og syn.	03.12.2015
Varsel om oppstart og høring av planprogram	Annonse i Framtid i nord 11.03.16 og brev til berørte parter og interesser.	Høringsfrist 25.04.16
Orienteringsmøte	Åpent orienteringsmøte med Lyngen kommune og plankonsulent arkitektgruppen CUBUS i høringsperioden til planprogrammet. Presentasjon med mulighet for å stille spørsmål og medvirkningssesjon	16.03.2016
Behandling av merknader Revidering Vedtak av planprogram	9 merknader fra offentlige instanser 1 merknad fra privatperson Merknadene til planprogrammet var knyttet til: - samordnet areal og transport - barn og unge - strandpromenade/strandsone - rekkefølgebestemmelser - kulturminne - naturfare - trafiksikkerhet	Vår 2016
Vedtak av planprogram		06.12.2016
UTARBEIDELSE AV PLAN		
Utarbeidelse av plan	Dialog med overordnede myndigheter ved behov. Bl.a referansegruppemøte 14.06.16  Dialogmøte med berørte private parter- grunneiere og næringsdrivende langs strandsonen den 19.09.2016  Åpent orienteringsmøte og seminar om stedsutvikling for kommunalt ansatte, politikere og utviklingsaktører 20.10.16	2016-2019

	Dialog med intern arbeidsgruppe i Lyngen kommune og med regionale myndigheter. 2016-2019. Fremlegg i regionalt planforum 26.04.18.	
1. gangs behandling		13.06.2019
Høring av planen		06.08.2019
Vedtak av planen		18.06.2020

## 6 Beskrivelse av dagens situasjon

### 6.1 Lyngseidet i Tromsøregionen



Figur 2 Lyngseidet i Tromsøregionen



Figur 3 Plangrense for områdeplanen. Kilde [norgebilder.no](http://norgebilder.no)

Lyngseidet ligger ca. 75 km øst for regionsenteret Tromsø og er kommunesenter i Lyngen kommune. Lyngseidet ligger ved foten av Lyngsalpan landskapsvernområde og langs Lyngenfjorden.

Sentrale deler av Lyngseidet er tatt med i plangrensen for områdeplanen. Grensen strekker seg fra havnen og fjæra i øst til forretningsområdet Myra i nord. Mot vest omfatter planområdet undergang under fylkesvei 91 og et bilverksted. Dette er en viktig del av skoleveien opp mot Eidebakken skole. I sør er den historiske prestegården inkludert, samt bebyggelse langs Parkveien, og tilgrensende bebyggelse langs Strandveien. Småbåthavnen danner grense til planområdet i sørvest.

### 6.2 Historisk utvikling

Kommune- og administrasjonssenteret Lyngseidet i Lyngen kommune oppsto som et markedssted med sin lokalisering mellom tre ulike samfunn og kulturer; den samiske, kvænske og norske. Den kvænske og samiske kulturen preger i liten grad tettstedet i dag, men det finnes spor av gammel like ved Lyngseidet. Likevel er samisk kultur sterkt tilstedeværende og en premissleverandør for forvaltning av områdene rundt tettstedet; gjennom aktiv reindrift som fortsatt videreføres av dagens samiske befolkning. Dagens kommunesenter er bygget opp gjennom flere karaktergivende epoker, og inneholder svært variert og mangfoldig bygningsmasse, kulturmark og historie. Flere historiske bygninger lokalisert i sentrum har stor identitetsskapende betydning, mellom annet Giævergården med hageanlegg, Lyngseidet kirke med samiske gravplass og Prestegården. Det er gjennomført en KU for kulturminne og kulturmiljø der den historiske utviklingen av området blir nærmere beskrevet.

### 6.3 Eiendomsforhold

Planområdet (ca. 40 daa) eies bl.a. av Lyngen kommune, Opplysningsvesenets fond (OVF), Statens Vegvesen og private grunneiere.

## 6.4 Landskap og topografi

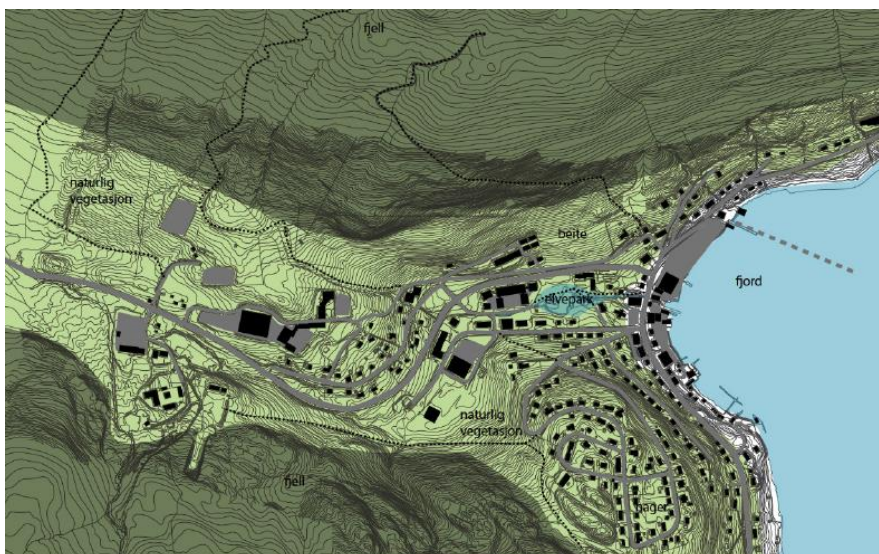


Figur 7 Fjellene og fjorden danner rammene rundt Lyngseidet. Planområdet sett fra øst med Kjøstindane i bakgrunnen.

Planområdet ligger på et eid mellom Lyngenfjorden og fjordarmen Kjosens i Ullsfjorden. Eidet er tre kilometer bredt. De omliggende fjellene mot nord og sør danner sammen med fjorden i øst, et tydelig avgrenset landskapsrom. Sentrum ligger i dalbunnen på et relativt flatt areal mot fjorden. Fra dalbunnen klatrer terrenget opp mot Kavringtinden i sør og Kjøstindane i nord. Dette er fjellområder som strekker seg opp mot 1500 m.o.h. Sentrum, og resten av tettstedet ligger i en vestvendt skålforn og har de fleste funksjoner og en del boliger i relativt tett bebyggelse innenfor en radius på ca 1 km

## 6.5 Blågrønn struktur

På Lyngseidet er det flere elementer som definerer de blågrønne strukturene. Planområdet har en lang strandlinje, og tilgangen til fjorden er et viktig element og kvalitet. Prestelvparken er også et svært viktig blå-grønt element som ligger sentralt beliggende i sentrum. Vannet gir kontinuerlig tilsig av vann til Prestelva som munner ut i Lyngenfjorden. Parken er en viktig sosial arena og rekreasjonsområde. Enkelte åpne jordbruksområder og enger mellom bebyggelse gjør at tettstedet fremstår med et grønt preg.



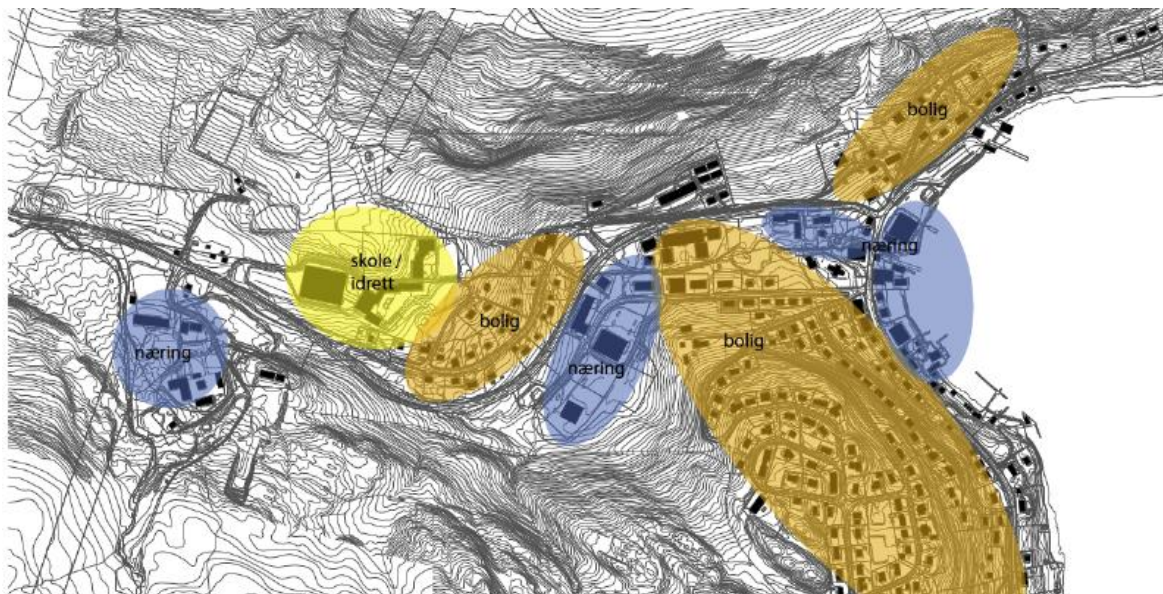
Figur 9 Prestelvparken, elven fra Prestelvparken og fjorden er sentrale blå element



Figur 10 Fjorden, elven og parken er sentrale blågrønne element på Lyngseidet

## 6.6 Funksjoner

På Lyngseidet finner vi i dag boliger, lagerbygg og offentlige bygg som bibliotek, rådhus, kirke og menighetshus. Det er noe næring med forretninger, kontor og turistanlegg. Ferjekaien som gir forbindelse til motsatt side av fjorden ligger sentralt i sentrum. Skole og idrettsanlegg ligger vest for sentrum.



Figur 11 Funksjoner på Lyngseidet (oransje er bolig, blått næring og gult skole/idrett)



Figur 12 Sentrale funksjoner på Lyngseidet

## Sentrale delområder

I planprogrammet ble følgende sentrale delområder definert:

### Sjøfronten

Havnefronten på Lyngseidet består av fergekai, besøkskai, slipp, en gammel og uanvendelig næringskai, turistanlegg og småbåthavn. I hovedsak bærer området preg av å være industribasert, og med unntak av noen sporadiske blomsterkasser og benker byr ikke området opp til bruk som oppholdssted. Et lakseslakteri er omdannet til rorbuanlegg med innbydende uteareal. Havnefronten har potensial til å omdannes som et område for opphold og bevegelse. Arealet mot sjøsiden er for en stor del privat eid, men med tilgang for alle.



### Strandveien

Strandveien er den opprinnelige handelsgata i Lyngseidet, og noen sentrumsfunksjoner som rådhuset, kommunestyresal og bibliotek samt noe næringsvirksomhet har holdt stand her. I nyere tid har næringsvirksomhet og offentlig tjenestetilbud har etablert seg lengre vest, i Myra. Tross den korte avstanden har det blitt skapt et inntrykk av et 2-delt sentrum. En del eneboliger er også å finne langs veien, samt Rossgården og Giævergården med tilhørende tun og et tidligere, nå vernet, bakeri. Turistinformasjon og Landskapvernsområdekontor/infosenter er også viktige funksjoner her.



Figur 13 Strandveien

### Prestegårdsbakken

Lyngen prestegård ligger på Lyngseidet, oppe i bakken, omlag 250 meter sørvest for kirka fra 1700-tallet. Prestegårdstunet ligger på ei nordvendt flate i et bratt terreng, med storslagen utsikt østover mot Lyngnefjorden. På 1800-tallet lå tunet nærmere sjøen og kirka, og det er mulig at det er flyttet to ganger. Først på 1800-tallet lå prestegårdens hus sannsynligvis mellom kirka og sjøen. Rundt 1840 ble det satt opp nye hus i bakken rett ovenfor kirka og så rundt 1920 ble prestegårdstunet etablert på nåværende sted.

Prestegården består i dag av fire bygninger: hovedbygning, forpakterbolig, stabbur og fjøs. Den eldste bygningen på tunet er det lille stabburet, som antagelig er fra 1700-tallet. Hovedbygningen sto ferdig i 1920, og den gamle, som lå rett på oversiden av kirka, ble revet omrent samtidig. Stabburet og forpakterbolig ble flyttet til det nåværende tunet omtrent samtidig. Forpakterbolig, stabburet og fjøset ble fredet i 1991. (kilde: arkitektturguide.no)



Figur 14 Prestegården



### Parkveien

*Parkveien binder sammen det "nye" sentrum i vest og det historiske i øst, men utformingen av veien og (manglende) funksjoner langs den, gjør at avstanden oppleves lang. Her ligger boliger, veterinær, teknisk garasje, trelastforretning, sanitetsforeningens forsamlingshus, menighetshus, etc.*

### Prestelvparken og kirka

*Foruten de bratte fjellsidene, har Lyngen store, grønne arealer som ivaretas som naturlandskap. Også i Lyngseidet ligger produktive arealer tett på bebyggelsen, og bidrar sammen med private hager og parken at bygda oppleves grønn og frodig sommerstid. Elveparken med tilhørende elv/vann og frodige vegetasjon er et populært samlingssted, men har større potensial som forsamlingssted. Parken kan øke sin attraktivitet gjennom å synliggjøre eksisterende kvalitetene, og øke tilbudet til brukere. Samtidig er deler av parken registrert som automatisk fredet kulturminne som samisk gravplass. Planarbeidet skal søke å skape tydelige premisser for framtidig bruk og vern i og rundt denne.*

*Lyngen kirke er oppført i 1770, og uttrykket ble modifisert i 1840-46 til slik den framstår i dag av en tysk arkitekt ved navn Lydke. Kirka ligger på ei flate med koret vendt mot sjøen og øst. Bygningen er ei korskirke med tårn, sakristi og våpenhus. Utvendig er bygningen kledd med hvitmalt stående panel. Taket på kirka er tekket med røde teglpanner, mens tårnet er beslått med kopper. Bygget har fredningsstatus.*

## 6.7 Vær og klima

Lyngen kommune ligger i et svakt oseanisk område og har mindre nedbør enn lengre ute på kysten. Vintertemperaturene er også lavere enn lengre vest. På Lyngseidet blir denne overordnede klimasonen noe modifisert på grunn av de topografiske forholdene rundt eidet. De høye fjellene og breene som ligger tett inntil tettstedet, fører til mer nedbør og noe høyere vintertemperatur enn det som generelt er gjennomsnitt i områder som ligger i svakt oseanisk sone.

Gjennomsnittlig faller det 600 mm nedbør hvert år. Mesteparten av nedbøren kommer i Oktober. Den tørreste måneden er April. Kaldest er det i Januar med gjennomsnittstemperatur på 11.9 grader celsius. Lyngseidet ligger i et område registrert som middels sårbart for klimaendringer (NORKLIMA ).

## 6.8 Skred

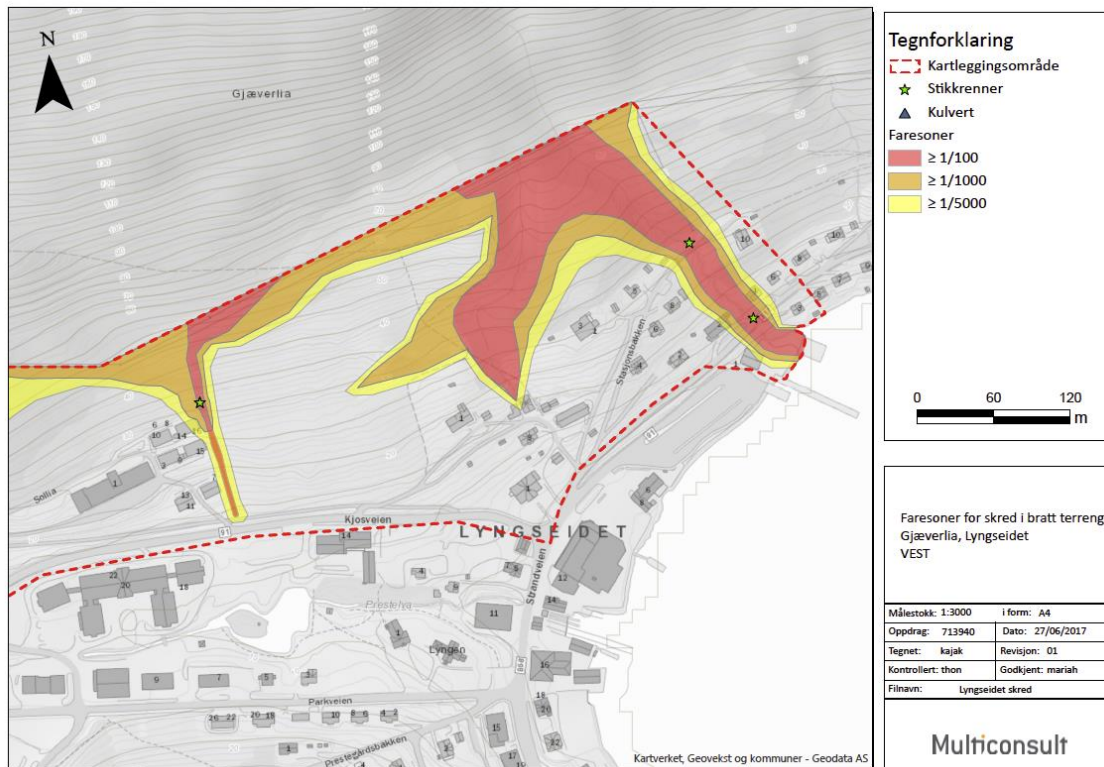
I NGI-rapport 20021370-02 er det utarbeidet skredfarekart for alle typer skred for områdene Stigen og Giæverlia ved Lyngseidet. Det er tegnet opp en skredgrense som ligger til grunn for områdeplanen. Innenfor planområdet er det enkelte mindre områder registrert utsatt for steinsprang.



Figur 15 Aktsomhetsområder for snø og steinskred. Kilde: miljøstatus.no

Gjennom planprosessen er det gjennomført en kartlegging av faresoner for skred i bratt terreng for Giæverlia nord i planområdet (se figur 16). Grensen for kartleggingen av faresonen går utover

plangrensen for områdeplanen. Kartleggingen viser at enkelte arealer i lia ovenfor Gjøverlia ligger innfor faresone for skred. Disse områdene ligger hovedsakelig utenfor plangrensen for områdeplanen



Figur 16 Faresone for skred i bratt terreng. Grense for kartlegging går utover plangrense for områdeplanen

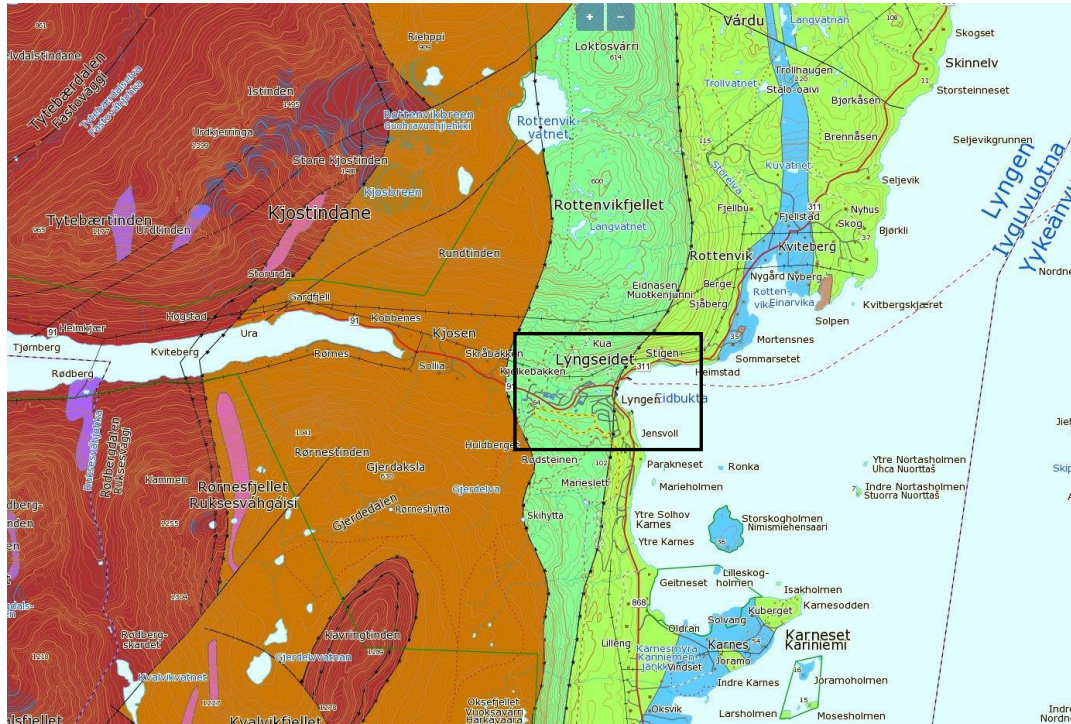
#### Skred med virkninger for planområdet

Nordnesfjellet og Revdalsfjellet i Kåfjord kommune er ustabile fjellpartier som kan rase ut i Lyngenfjorden og skape flodbølger med store konsekvenser for Lyngseidet. Nordnesfjellet blir kontinuerlig overvåket av NVE. Revdalsfjellet er i senere tid blitt kartlagt i NVE rapport 2016-77 i oktober 2016. Det er besluttet at fjellpartiet skal ha periodisk overvåking.

I NGI rapport (20170309-01-R) fra 2017 «Flodbølger etter fjellskred i Lyngen kommune» ble det gjort en beregning fra NGI som hva slags konsekvenser en flodbølge, som følge av mulige fjellskred fra Jettan, Indre Nordnes og Revdalsfjellet vil ha for Lyngseidet. Det er gjort grundige vurderinger av konsekvensene av en flodbølge i Lyngen, bl.a med en ny og detaljert kartlegging av oppskyllingshøyde av en flodbølge som grunnlag for områderegeringsplanen.

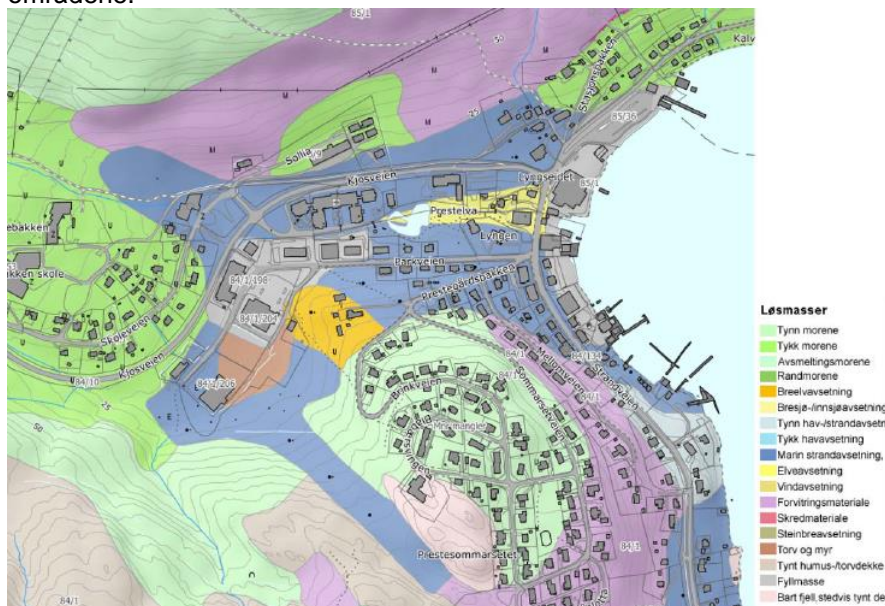
## 6.9 Geologi- berggrunn og løsmasser

Områder vest i Lyngseidet er berggrunnen fyllitt med kvartsittlag, mot sjøen er berggrunnen granatkvartsglimmerskifer.



Figur 17 Berggrunnskart fra NGU kart

Dominerende løsmasse på Lyngseidet er marine strandavsetninger (mørkeblå farge), moreneavsetninger, breelavsetning, fyllmasse, marin strandavsetning, forvitningsmateriale, elveavsetninger. På begge sider av morenen langs fjellsideene finnes det løsmasser fra avsmeltingsmorener (lys grønn farge). Fjellsideene langs sjøkanten mot nord og mot sør er preget av forvitningsmaterialet (lilla farge) fra fjellene. I de marine sandavsetningene på Lyngseidet er det er risiko for at det kan finnes kvikkleire. Det er gjennomført en geoteknisk vurdering i arbeidet med reguleringsplanen (Multiconsult 10209763-RIG-BREV-001) og utført grunnundersøkelser i to av områdene.



Figur 18 Kvartærgeologisk kart over Lyngseidet. Kart fra NGU

## 6.10 Vegetasjon

Lyngen kommune ligger i mellomboreal sone og domineres av jordbruksområder, myrområder og skogsområder med bjørk, or, rogn, selje asp og furu. I selve Lyngseidet er dalsidene dominert av løvtrær, med et stort område med blandingsskog i dalsiden ovenfor sykehjemmet. Denne skogen er mellom 40 og 80 år. Det er gjennomført en KU for Naturmangfold der en fremtidig utvikling på Lyngseidet blir vurdert opp mot konsekvensene for vegetasjon og artsmangfold.

## 6.11 Artsmangfold



Figur 19 Registreringer fra artsdatabanken i planområdet, vist med orange

I planprosessen er det gjennomført en konsekvensutredning som vurderer de følgende utviklingen i Lyngseidet vil ha for artsmangfoldet. Data fra artsdatabanken og naturbase viser følgende registreringer i planområdet:

Ved Prestelvparken (camping) er følgende arter registrert:

- *Fratercula arctica*, lunde, norsk rødliste VU – sårbar, registrering 2010 og 2013
- *Larus canus*, fiskemåke, norsk rødliste NT – nær truet, registrering 2013 og 2015
- *Cephus grylle*, teist, norsk rødliste VU- sårbar, registrering 2013
- *Rissa tridactyla*, krykkje, norsk rødliste EN – sterkt truet, registrering 2015

I Eidsbukta er følgende arter registrert:

- *Fratercula arctica*, lunde, norsk rødliste VU – sårbar, registrering 2012 og 2014
- *Alca torda*, alke, norsk rødliste EN – sterkt truet, registrering 2012 og 2014
- *Somateria mollissima*, ærfugl, norsk rødliste NT – nær truet, registrering 2013 og 2015
- *Choirocephalus ridibundus*, hettemåke, norsk rødliste VU – sårbar, registrering 2014

I Strandveien er det registrert:

- *Emberiza citrinella*, gulspurv, norsk rødliste NT-nærtruet, registrering 2011

I Gjæverlia er det en eldre registrering fra 1963 av registrert sopp, *Entoloma jubatum*, norsk rødliste NT- nær truet. I Gjerdelva er det registrert viktig naturtype (Gråor-heggeskog), denne er registrert innenfor planområdet i vest.

## 6.12 Friluftsliv og rekreasjon

Naturen og landskapet som omkranser Lyngseidet gir uendelige muligheter for å drive variert friluftsliv hele året. Lyngsalpene har lenge vært internasjonalt kjent som en destinasjon for klatring og for sine gode forhold for topturer til fots og på ski. I de seinere årene er det også blitt kjent som en destinasjon for sykkel. Fjorden gir mulighet for fiske og naturbaserte opplevelser for både lokale og turister.

Lyngseidet fungerer både som base for turer i Lynsalpene generelt og som egen destinasjon med direkte tilgang til naturen. Kirkeparken er et viktig arrangementsområde som benyttes i både lokal og regional sammenheng, som under randonékonkurransen Puls Lyngen.

Sør for Lyngseidet sentrum er det lysløype om vinteren. Herfra går det også tursti opp mot Solhovdammen, Skihytta og Rørneshytta. Man kan også følge stien videre til Kavringtinden, som er et populært toppurtmål på ski. På nordsiden av Lyngseidet går det sti i lia mot Rottevikvatnet. Stien fortsetter innover vidda og man kan følge denne videre nord og komme over fjellet til Fastdalen. På nordsiden av dalen, kan man også gå til trimposten «verdens ende».



Figur 20 Variert friluftsliv rett utenfor senterområdet

### 6.13 Kulturminner

Innenfor planområdet på Lyngseidet finnes automatisk fredede, vedtaksfredede, og SEFRAK-registrerte lokaliteter. Det er gjennomført en konsekvensutredning av kulturminner og kulturmiljø der det er full oversikt over historie, kulturminner og kulturmiljøet på Lyngseidet. Sentrale kulturminner i sentrum er mellom annet kirken med samisk gravplass, prestegården og Giævergården.

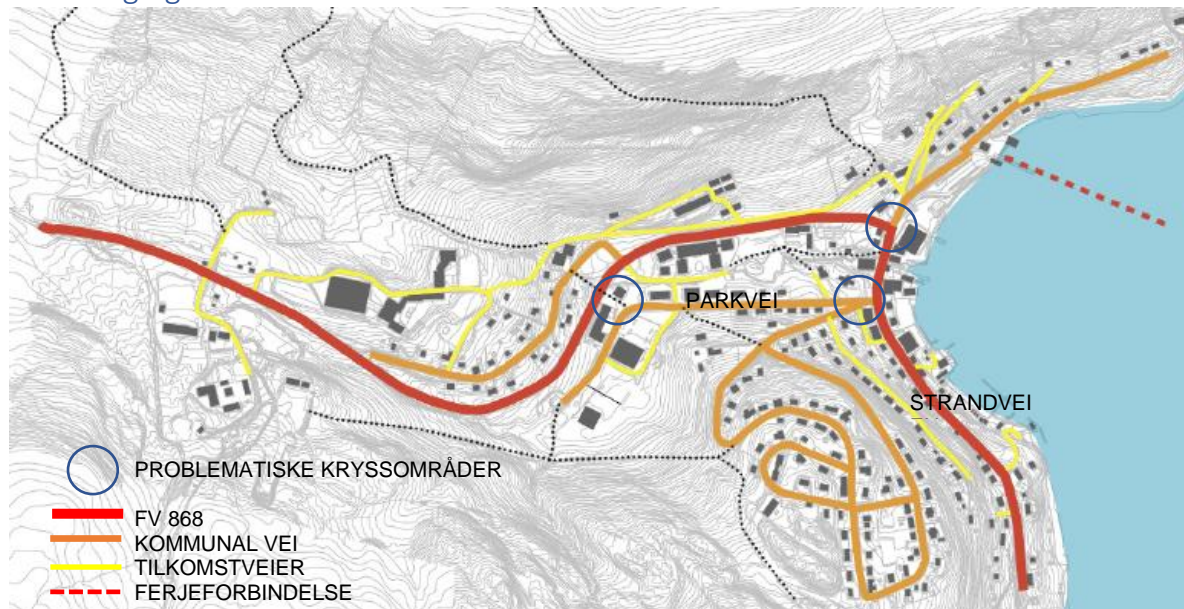


Figur 21 Oversikt kulturminner



Figur 22 Giævergården og stabburet på prestegården, Kilde Arkitekturgiude, UiT

## 6.14 Veg og trafikkforhold



Figur 23 Trafikksituasjon i Lyngseidet.

I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført en trafikkanalyse ( COWI: 2017 ) . Lyngseidet ligger langs FV 91, som er hovedveien mellom Tromsø og Alta og videre østover. Fra Tromsø er det fergeforbindelse fra Breivikeidet til Svensby og vei videre til Lyngseidet. Fra Lyngseidet er det fergeforbindelse til Olderdalen. Trafikkbildet i sentrum er preget av gjennomgangstrafikken til/fra fergeleiet sentralt på Lyngseidet. Vegen er også en viktig turistrute i regionen, og er brukt av mange reisende mellom Finnmark og Troms. Det er opparbeidet gang og sykkelsti, og fortau langs fylkesveien.

FV 868 går også gjennom Lyngseidet, langs strandsonen og kalles *Strandveien*. Denne gir en alternativ, fergefri rute mellom Lyngseidet og Tromsø. Langs denne veien ligger mye av den historiske bebyggelsen på Lyngseidet, og næringsvirksomheten lå konsentrert her til 1990-tallet da industriområdet på Myra i ord begynte å vokse fram. Fv 868 har ÅDT på 1675.

Den kommunale veien Parkveien binder sammen det "nye" sentrum i vest på Myra og det historiske langs strandsonen i øst. Veien har i de seinere år blitt oppgradert og fått en mer fotgjengervennlig utforming og server boliger, veterinær, teknisk garasje, trelastforretning, sanitetsforeningens samlingshus, meninghetshus, m.fl.

Parkering i planområdet skjer på eiendommene, Strandveien, Parkveien og offentlige parkeringsplass ved menighetshuset og på fergekaia. Det parkeres også i boligområdene på gateplan på kommunal vei.

Planområdet inneholder tre problematiske kryss; Parkveien/Strandveien, Strandveien/fylkesvei 91, og kryss i Myra Parkveien/Fylkesvei 91.

Kryss mellom fv 868, Prestegårdsbakken og Parkveien ble oppgradert i 2016. Kryss mellom fv 91/fv 868 og fv 91/fv 311 fremstår i dag som uoversiktlige og med dårlig kurvatur/stigningsforhold.

### 6.15 Kollektivtrafikk

Det er holdeplass for kollektivtrafikk innenfor planområdet på Lyngseidet ferjekai. Utenfor planområdet er det også holdeplass i vest ved Eidebakken skole og Eidebakken, og i sør ved Jensvollen. Fra holdeplassene går det lokalrute mot Nordkjosbotn og Koppangen. Det er også regionale bussruter som forbinder Lyngseidet med Tromsø og Storslett. Fra Lyngseidet ferjekai går det jevnlig det ferje til Olderdalen. Det er også en rekke turistbusser som krysser Lyngseidet.

### 6.16 Støy

Støyen på Lyngseidet er hovedsakelig fra fylkesvei 91 (ÅDT 830), fv 868 (ÅDT 1675) og fv 311 (ÅDT 395). Trafikkanalyse (vedlegg) viser at gul støysone, med støynivå mellom 55 og 65 dB dekker en større del av sentrum. Rød støysone er avgrenset til selve vegarealet.

### 6.17 Vann og avløp, overvann

Lyngen kommune holder på med konsekvensutredning av drikkevannskilder for Lyngseidet. På dette tidspunktet ser det ut til at framtidig drikkevannsforsyning vil bli fra Kvalvika.

### 6.18 Forurensing

I forbindelse med områdeplanen er det gjort undersøkelser om det er miljøgifter i sedimenter i Lyngseidet havn (Akvaplan – nivå AS). Undersøkelsen viser at det er noe forurenset grunn knyttet til slippene da det her har blitt utført reparasjoner og arbeid på båter her over lengre tid.

### 6.19 Energi

Bygningsmassen på Lyngseidet blir i hovedsak oppvarmet ved bruk av elektrisk energi eller vedfyring. Det er gjennomført en KU for å se på ulike muligheter for termiske energiløsninger for ny bygningsmasse.

## 7 Konsekvensutredninger

### 7.1 Bakgrunn

Planarbeidet omfattes av Forskrift om konsekvensutredning §3 jf. § 4 a:

Planer og tiltak skal behandles etter etter § 3 dersom de

*a) er lokalisert i eller kommer i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er vernet eller fredet, midlertidig vernet eller fredet eller foreslått vernet eller fredet, eller hvor det finnes eller er stor sannsynlighet for å finne automatisk fredete kulturminner som inngår i et kulturmiljø med stor tidsdybde.*

Formålet med konsekvensutredninger er å frembringe kunnskap om undersøkelsesområdet, og vise hvordan ulike alternativer påvirker dagens situasjon og alt.0 (dagens situasjon).

Konsekvensutredninger skal sikre at «saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes» (Fvl. § 17), og at «hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer kan gjennomføres» (Forskrift om KU etter Pbl. § 1)

Planen bygger videre på konsekvensutredninger som ble gjennomført i arbeidet med kommuneplan for Lyngen kommune. Videre baserer planen seg på tema for konsekvensutredninger som ble gitt i planprogrammet. Følgende tema utredet i konsekvensutredningen:

- KU Kulturminner og kulturmiljø
- KU Termiske energiløsninger
- KU Naturmangfold

Til grunn for konsekvensutredningene for Lyngseidet er det utarbeidet ett utredningsalternativ for fremtidig utvikling av Lyngen. Dette, sammen med alt.0, representerer hhv. liten eller stor fremtidig utvikling på Lyngseidet. Konsekvensutredningene er vedlagt dokument og gjør greie for metodebruk, begrepsavklaring, verdivurdering og konsekvenser av utbyggingen. Dokumentene summerer også opp positive og negative konsekvenser og beskriver avbøtende tiltak der det er relevant.

De øvrige temaene som ble satt opp i planprogrammet, er ivaretatt gjennom rapporter i egne vedlegg og omtale i denne beskrivelsen:

- Trafikk ( COWI- Stedsutvikling, Lyngseidet- Trafikkanalyse)
- Bystruktur, byform og byliv: Det er ikke laget en egen rapport for bystruktur, byform og byliv. Gjeldende og fremtidig bruk blir beskrevet i planbeskrivelse, i formingsveileder, og bestemmelser.
- Forurensset grunn (Akvaplan- niva rapport nr . 8941-01)
- Grunnundersøkelser - Geoteknisk
- Risiko og sårbarhet

## 8 Beskrivelse av planforslaget

### 8.1 Hovedgrep: Alpelandsbyen ved havet





Figur 24 Illustrasjon som viser muligheter for fremtiden

Lyngseidet ligger der fjorden møter land og der det er lett adgang til fantastiske naturområder i Lyngsalpene. Stedet mellom fjord og fjell har vært en møteplass mellom landsdelens ulike folkegrupper og et sted for handel, kirke og kultur. Bygden har strekt seg ut i fjorden med brygger, oppankring for båter og strand for allmennheten. På Lyngseidet slapp en unna nedbrenningen av bebyggelsen under andre verdenskrig. Noe som fører til at bebyggelsen i dag fremstår med en identitet og en tydelig historisk forankring

Områderegeringsplanen bygger videre på de grepene som ble foreslått i mulighetsstudiet fra 2014. Mulighetsstudiet er også lagt til grunn for utarbeidelse av utredningsalternativet i KU-arbeidet. På bakgrunn av anbefalinger og innspill fra konsekvensutredninger, forslagstillere, kommunal arbeidsgruppe, regionalt planforum, referansegruppemøter m.m har alternativet for videre utvikling av Lyngseidet blitt videreutviklet underveis i planprosessen.

Sentralt for å få til en god prosess slik at Lyngseidet skal utvikles som et attraktivt, levende og fremtidsrettet tettsted er god dialog med grunneiere, innbyggere, regionale myndigheter og sektormyndigheter. Dette har det vært fokus på under hele prosessen

Områdeplanen legger opp til fremtidsrettede grep som forsterker den tette lave bygden og som gir god kontakt med fjorden og fjellene rundt. En offentlig strandpromenade, gjestehavn, torg og allmenninger gir nye møtesteder langs sjøkanten slik som i tidligere tider. Elven og Prestelvparken får grønne forbindelser som knytter grønne og blå områder sammen med det åpne naturlandskapet rundt.

I Lyngen er det korte avstander til det meste. En forsterking av dette, med gå og sykkelvennlige løsninger og prinsippet om 5 minutters bygden er attraktivt både for de som bor i bygda, kommunen og for tilreisende.

### De overordnede grepene:

- **Gate i Parkveien:** Ombygging av Parkveien fra Nav bygget til fjorden. Aksen gjennom sentrum avsluttes i et torg og en Pirkai som strekker seg ut i fjorden.
- **Sentrumsgate i Strandveien:** Nytt gatesnitt i Strandveien med bedre forhold for gående og syklende, og en oppstramming av kryss og parkeringsareal.
- **Grøntdraget:** Prestelvparken forsterkes som Lyngseidets «hjerne» og grønne møtested. Fra Prestelvparken strekker grøntområdene seg både mot fjellene og mot fjorden. To grønne akser fra Prestelvparken etableres, en mot nord med en ny ski, sykkel og gangbro, og en mot sør forbi Prestegården. Elva binder sammen fjorden med Prestelvparken og sentrum videre vest.
- **Nye boligområder:** Nye boligområder både i og nært sentrum skaper areal for vekst og utvikling av Lyngseidet
- **Torg:** Det etableres torg og nye sentrumsfunksjoner i det tidligere industriområde rundt slippen.
- **Havnepromenade og allmenninger:** Ny havnepromenade kobler sammen de nye torgene og skaper en helhetlig kontakt med sjøen og nye møtesteder langs sjøen. Det legges til rette for variert aktivitet i havneområdet med nye kaier og tilrettelegging for båttrafikk.



Figur 25 Visualisering av grepene som områdeplanen legger opp til

## 8.2 Førende dokumenter for utforming

### Plankartet og reguleringsbestemmelser

Sammen med bestemmelsene gir plankartet de juridiske forutsetningene for den videre utviklingen av området. Plankartet er utarbeidet etter nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

### Illustrasjonsplan

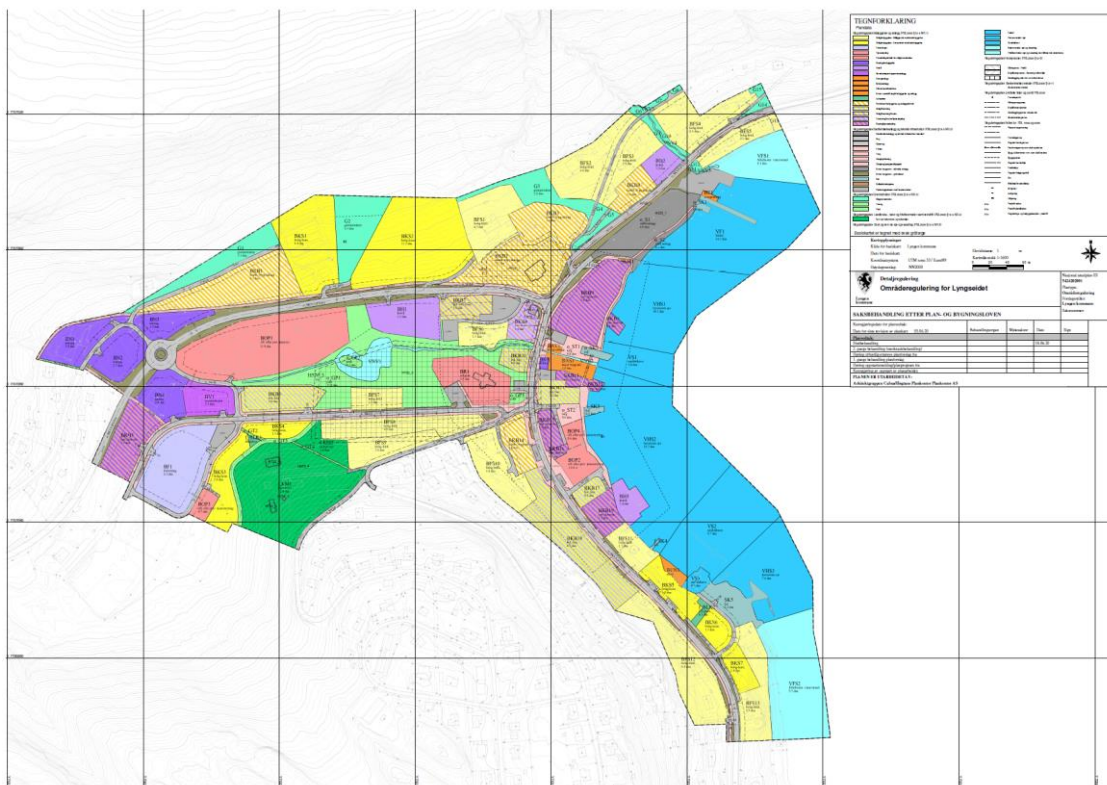
Det er utformet en illustrasjonsplan som viser helhetsgrepet for Lyngseidet. Bygg og bygningskropper er illustrative i illustrasjonsplanen. Bygninglivet skal tilpasses byggeformål og grenser som er gitt i reguleringsplankartet. For utforming av veier og gater gir illustrasjonsplan og formingsveileder føringer for videre utforming.

### Formingsveileder

Sammen med plankartet og bestemmelser er det utarbeidet en formingsveileder. Formingsveilederen gir føringer for den utviklingen som skal skje på Lyngseidet. Den tar for seg hovedgrepene i planen med prinsipper for utforming av gater, parkeringsplasser, siktlinjer, boligområder, havnepromenade, parkering m.m.

Formingsveilederen ligger til grunn for videre detaljering av løsninger på Lyngseidet og er et styringsverktøy for å sikre god kvalitet på tiltak og gode løsninger for bl.a trafikksikkerhet, mobilitet, arkitektur og estetikk. Formingsveilederen er også med på å gi forutsigbarhet i prosessen og vil være et viktig grunnlagsdokument for utbyggere, naboer og for saksbehandlingen i kommunen.

Det er gjennom områdeplanen lagt opp til at plankart med bestemmelser, samt illustrasjonsplan og formingsveileder skal kunne ligge til grunn for byggesak uten krav om detaljregulering. Hvis man ikke oppfyller kravene, vil man måtte utarbeide detaljreguleringsplan. Der det ikke er krav om reguleringsplan, er formingsveilederen førende for å sikre utbygging med god kvalitet. Ved krav om reguleringsplan skal detaljregulering følge opp de prinsipper som er gitt i formingsveilederen.



Figur 26 Plankartet

## 8.3 Bebyggelse og anlegg

### 8.3.1 Arealbruk

Områdeplanen legger til rette for transformasjon av bebyggelsen i sentrum med blandet arealbruk for bl.a bolig, næring og tjenesteyting. Det blir lagt til rette for etablering av havnepromenade, nye offentlige møteplasser/torg, ny næring- og handelsvirksomhet, offentlige tjenester og servicefunksjoner.

Planen legger til rette for etableringen av flere nye leiligheter i sentrum av Lyngseidet, samt nye byggeområder for konsentrert småhusbebyggelse i Giæverlia, langs Parkveien (ved Coop) og på Fredheim. Eksisterende boligområder åpnes opp for en videreutvikling med noe høyere utnyttelse.

Bestemmelsesområde #1 definerer en sentrumssone. Formålet med bestemmelsesområdet er å gi noen felles føringer for hvordan disse sentrale arealene skal utvikles. Dette inkluderer krav til bebyggelsen og til ubebygde areal på den enkelte tomten. Det er ønskelig at utearealene i området får en mer helhetlig utforming tilpasset mennesker og ikke biler.

### 8.3.2 Byggehøyder, byggegrenser og utnyttelsesgrad

I formingsveileder og bestemmelser blir det angitt byggehøyder for bebyggelsen. Byggehøyden blir enkelte steder gitt ut fra tilstøtende veg, mens den andre steder blir gitt ut fra terrenget. Byggehøyde og antall tillatte etasjer varierer innenfor planområdet ut fra både det naturlige landskapet, kulturmiljø og kulturlandskap, og eksisterende bebyggelse. Der det ikke er angitt byggehøyde, er eksisterende byggehøyde maksimal byggehøyde for formålet.

Der det ikke er angitt byggegrenser i plankartet, følger byggegrensene formåls grensen.

Et av hovedgrepene i planen er en tett og kompakt bebyggelse med god kontakt med naturen. Tettheten er høyest i senterområdet. Utnyttelsesgraden er vist ulikt ut fra hva som er vurdert som mest hensiktsmessig i de ulike områdene. % BYA er gitt i de områder der det er hensiktsmessig å sikre en god strøkskarakter, da det viser samspillet mellom det tillatte bebygde volumet og tomtestørrelsen. Det er derfor gitt % BYA for områder der det er regulert frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. I sentrumsområdene er det mer hensiktsmessig å sette en grad av utnyttning som sier noe om forholdet mellom tillatt bruksareal og tomtestørrelse. Her er det derfor gitt føringer for prosent bebygd areal % BYA.

### 8.3.3 Frittliggende småhusbebyggelse

#### **BFS1- BFS13**

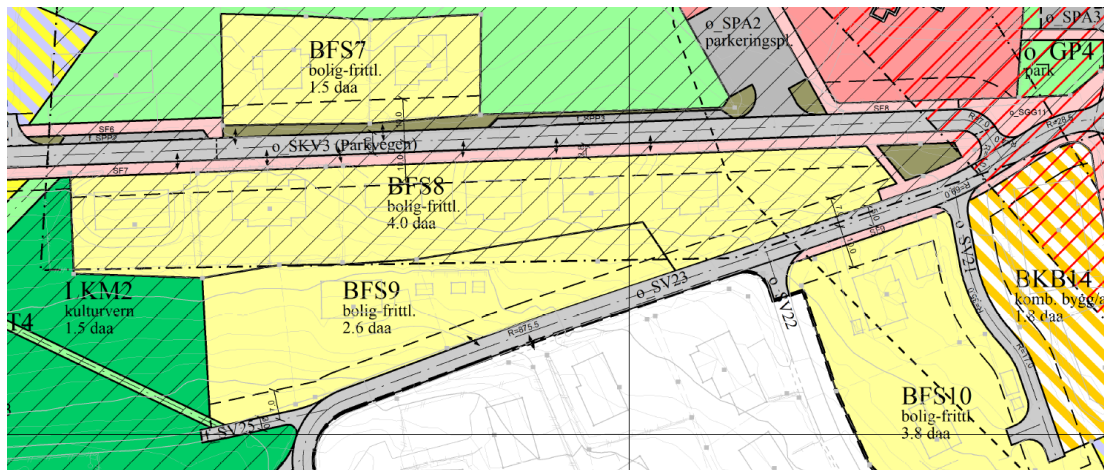
Planen viderefører eksisterende felt for boligbebyggelse, med en utnyttelsesgrad som gir rom for videreutvikling uten krav om reguleringsplan. I illustrasjonsplanen blir det vist en utbygging med maks utnyttning innenfor områdene og en utbygging med en grønn karakter med gode uteareal. Det er vist prinsipp for utbygging av to av områdene i formingsveilederen: BFS8 og BFS9.

#### **BFS8**

BFS 8 er eksisterende bebyggelse langs Parkveien. Arealet reguleres til frittliggende bolig, og inngår i hensynssonen for den samiske kirkegården. Ved videreutvikling av eksisterende boligbebyggelse i BFS8 langs Parkveien, blir det åpnet opp for at det kan etableres totalt 20% næring innenfor formålet. En eventuell etablering av næring skal skje i første etasje mot veg o\_SKV3. Tilkost til boligene skjer via o\_SKV3 vist i plankartet med avkjørselspiler. Bakhage for boligene etableres mot sør, opp mot grensen til BFS9.

#### **BFS9**

Reguleringsplanen legger opp til en videreutvikling av BFS9 med frittliggende eneboliger. Total utnyttelsesgrad er %BYA= 25 %. Boligene kan etableres med to etasjer, med løsning for parkering på egen tomt. Det skal etableres et felles lekeareal som vist i formingsveilederen.



Figur 27 Utklipp fra plankartet som viser BFS8 og BFS9

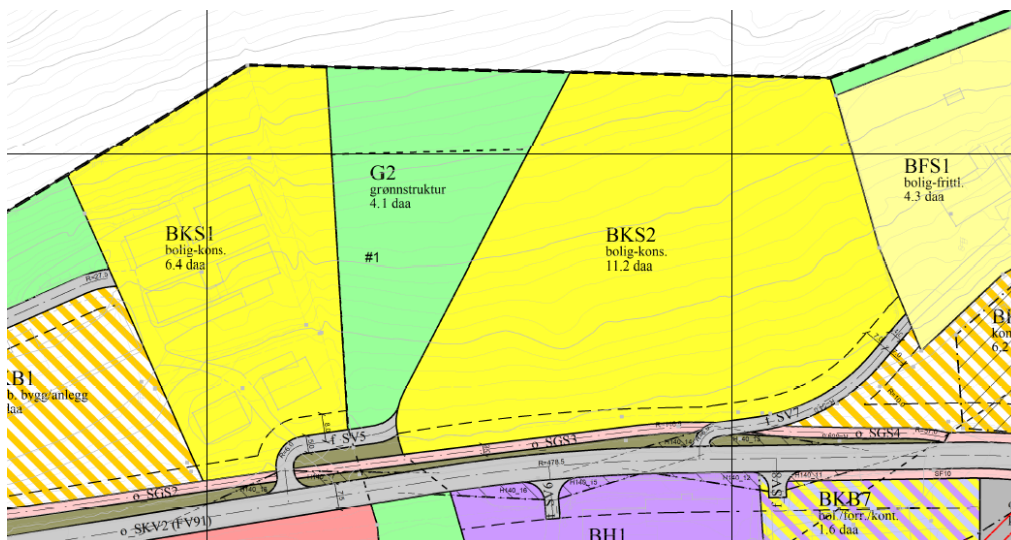
### 8.3.4 Konsentrert småhusbebyggelse

#### BKS1

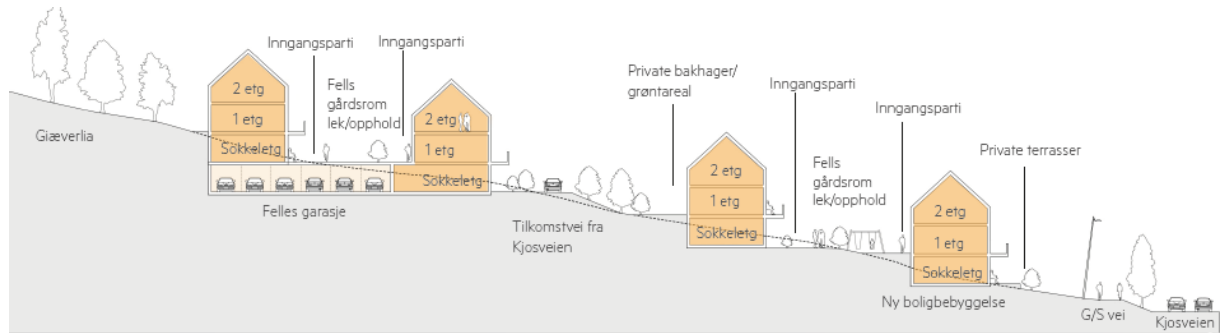
BKS 1 eksisterende boligbebyggelse i Giæverlia. Området blir regulert til konsentrert boligbebyggelse. Det er gitt en høyere utnyttelse av området i reguleringsplanen enn den utnyttingen som er der i dag. Dette gir mulighet for en videreutvikling og transformasjon av området. Illustrasjonsplanen viser mulig fremtidig utbygging med småhus med omliggende leke og uteområder. Ved videreutvikling av området skal dette ses i sammenheng med regulerte formål på BKB1 og BKS2. Innenfor naboområdet **o\_G2, #2** skal det etableres skibro. For å sikre en hensiktsmessig og helhetlig utbygging av Giæverlia er det satt krav om at skibroen og grusede gangstier innenfor **#2** skal sikres opparbeidet før **ferdigstillelse**.

#### BKS2

BKS2 er et nytt boligområde i Giæverlia. Området reguleres til konsentrert boligbebyggelse med %BYA = 20%. Bebyggelsen følger terrenget og skal etableres med tre etasjer. Boligområdet skal bygges ut med et felles parkeringsanlegg og romslige fellesområder mellom boligene, etter prinsipp vist i formingsveileder. Det sikres areal til barn og unge sentralt plassert. Som med BKS1 er det gitt rekkefølgekrav som sikrer at skibro innenfor **o\_G2, #2** og grusede gangstier skal sikres opparbeidet før ferdigstillelse.



Figur 28 Utklipp av plankartet som viser planlagt bebyggelse i Giæverlia



Figur 29 Område BKS2: Illustrerende prinsipsnitt fra formingsveileder.

### BKS3 og BKS4

BKS 3 og BKS 4 er i dag ubebygde områder langs Parkveien. Områdene reguleres til konsentrert boligbebyggelse med en %BYA = 30% og en bebyggelse med maks tre etasjer. Boligområdet omkranser Prestegården på LKM1. Det er sikret en turvei o\_GT3 mellom BSK3- BSK4 og LMK1. Turstien sikrer kobling med det grønne draget fra Prestelvparken og gir en god overgang mellom de private boligområdene og Prestegården. Ved utbygging av BKS3 og BKS4 skal turstiene o\_GT2- o\_GT4, lekeplassen f\_BLK, og felles parkeringsplass på f\_SPP2 sikres opparbeidet før ferdigstilling. Formingsveilederen gir prinsipper for møneretning. Møne skal følge parallelt med o\_SKV3 og f\_SV17. Tilkomsvei til boligene på BKS3 og BKS4 skjer dirkete fra o\_SKV3 og f\_SV17 som vist med pil i plankart og skissert i illustrasjonsplan og formingsveileder.



Figur 30 Reguleringsplan og prinsipp for utbygging for BKS3 og BKS4

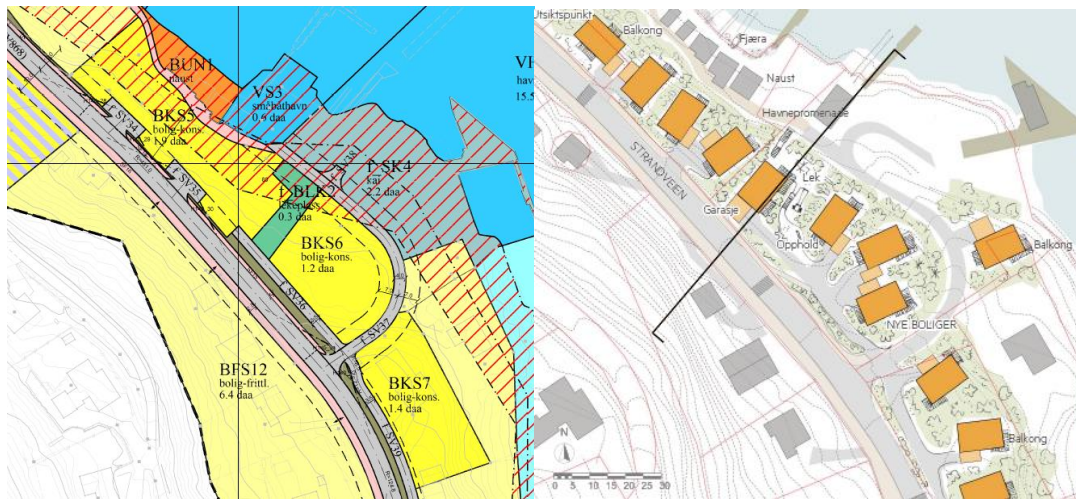


Figur 31 Illustrerende snittoppriss for BKS3-BKS4, som vist i formingsveilederen

### BKS5 – BKS7

BKS5 - BSK7 er nye områder for boligbebyggelse sør i planområdet, på nedsiden av Strandveien o\_SKV5. Innenfor BKS6 er det i dag én eksisterende bolig. Området reguleres til konsentrert boligbebyggelse med en %BYA= 31 %. Det er sikret gode trafikktrygge koblinger for gående og syklende til sentrumsområdet både med fortau på o\_SF13-o\_SF15 og med havnepromenade o\_SGG3. Lekeplass f\_BLK2 er felles for BSK5-BSK7 og skal være sikret opparbeidet før ferdigstillelse. Boligene har parkering på egen tomt. Det skal foreligge geotekniske undersøkelser for BSK5- BSK7 før tillatelse til tiltak.

f\_SV34 og f\_SV35 er tilkomst og snuhammer for boligene i BKS5. Det er gitt bestemmelser som sikrer at disse ikke blir benyttet til parkering. Fareområde for flom omfatter deler av BKS5. Det er derfor satt om at det skal gjøres særlige tiltak ved oppføring av nye bygg for å redusere konsekvensene av en flodbølge.



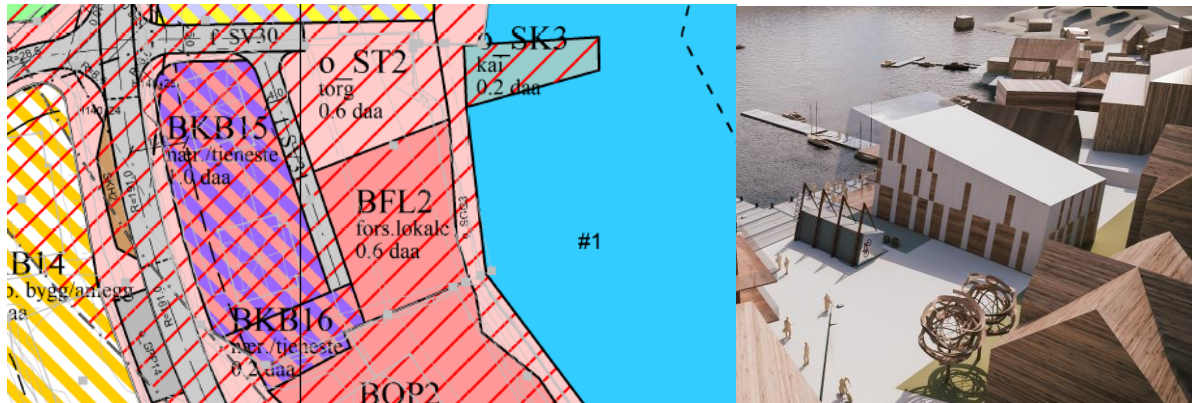
Figur 32 Reguleringsplan og prinsipp for utbygging for BKS5- BKS7



Figur 33 Illustrerende snittoppriss for BKS3-BKS4, som vist i formingsveilederen

### 8.3.5 Forretning, tjenesteyting, kirke /annen religionsutøvelse

Eksisterende dagligvarebutikk (Coop) blir regulert til gjeldende bruk med formål BF1, forretning. Sykehjemmet BOP1, Rådhuset BOP2 og kirken BR1, reguleres til eksisterende bruk. Det samme blir eksisterende forsamlingslokale innenfor BFL1. Det blir regulert et nytt areal for etablering av forsamlingslokale på BFL2.



Figur 34a Utklipp fra reguleringsplankart som viser forsamlingslokale på BFL2. Figur 30b viser en visualisering av nytt forsamlingslokale med god kontakt med havnepromenaden og sjøen.

### 8.3.6 Næringsbebyggelse, bensinstasjon og hotell

Næringsområdene vest i sentrumsområdet blir regulert til næringsformål. BN1 – BN4. BN1 blir regulert til eksisterende bruk, mens BN2 – BN4 gir mulighet for nybygg og høyere utnyttelse enn i dag. Dette er vist i illustrasjonsplanen. Det er også avsatt et mindre formål til næringsbebyggelse innenfor sentrumssoenen, BN5. BV1 er eksisterende bensinstasjon. Gjennom områdeplanen blir denne regulert til gjeldende bruk.

BH1-BH3 er avsatt til hotellformål. Dette er allerede bebygde områder der det gis mulighet for videre utvikling.

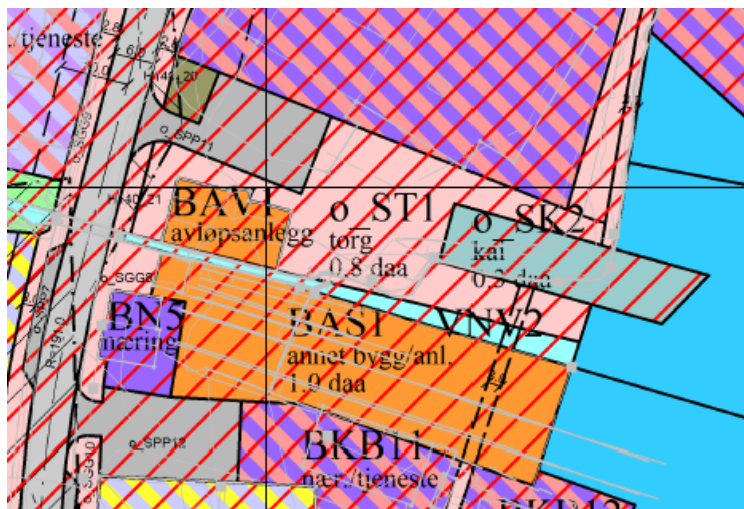
### 8.3.7 Avløpsanlegg, annen bygg/anlegg, uthus/naust/badehus, energianlegg

Det er satt av areal for avløpsrenseanlegg BAV ved torget. BAV tilrettelegges for flerbruk bl.a med offentlig tilgjengelige toalettfasiliteter, serviceanlegg for gjestehavn o\_SK2 og pausefasiliteter for taxi.

Slippen reguleres til BAS1- annen type bygg/anlegg. Det tillates etablert svingbro over slippen som kobler o\_SGG2 og o\_SGG3. Dette er vist i illustrasjonsplan.

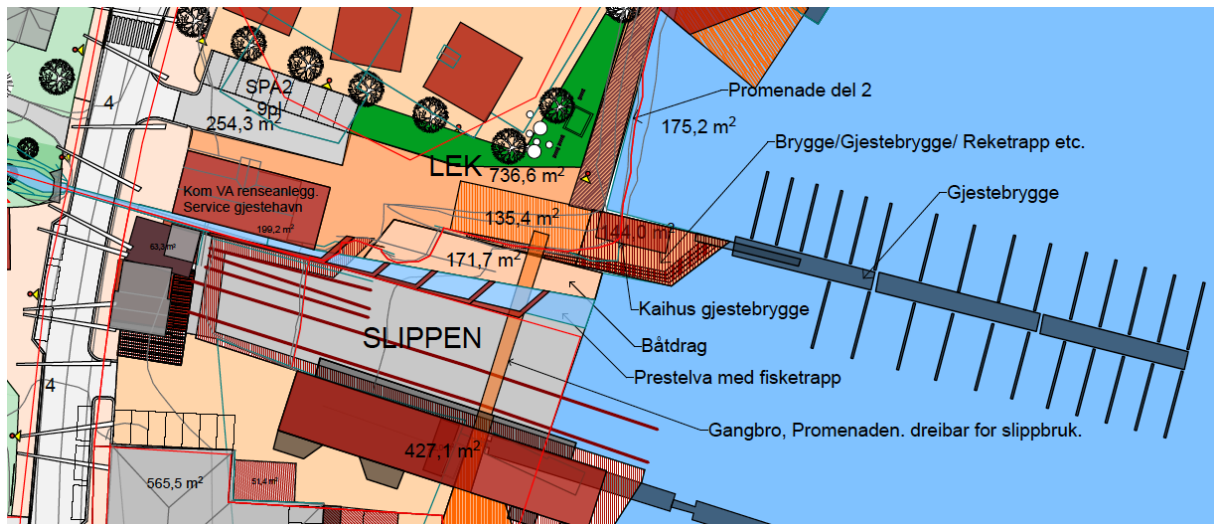
Eksisterende naust i havneområdet blir regulert til eksisterende bruk innenfor BUN1.

Det er satt av areal til etablering av energianlegg tilknyttet havnedriften /havneområdet på BF1.

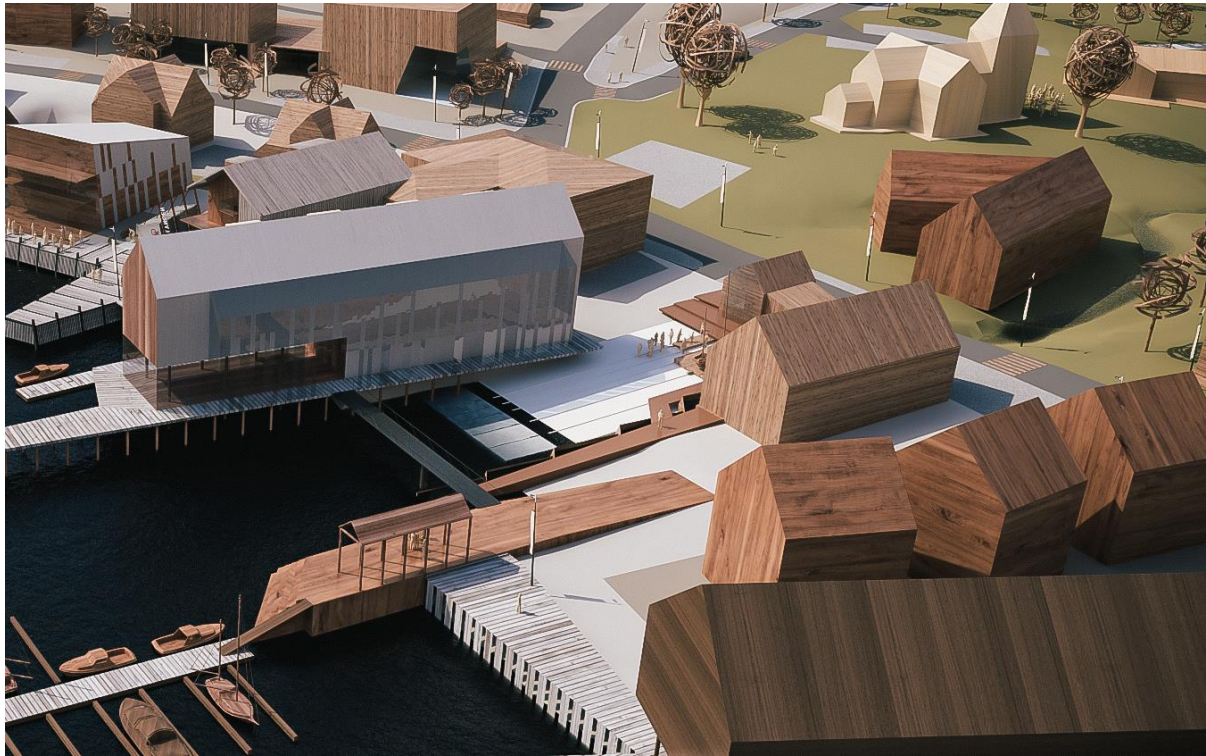


Figur 35 Plankartet viser slippen regulert til annen type bygg og anlegg





Figur 36 Illustrasjonsplanen viser området rundt slippen med serviceanlegg for gjestehavn, fisketrapp ved utløpet av elven og gangbro over slippen.



Figur 37 Visualisering av området rundt slippen som viser området utbygd med svingbro kai og gjestehavn

### 8.3.8 Lekeplasser BLK 1-BLK 2

f\_BLK1- f\_BLK2 reguleres til lekeplasser. Disse skal utbygges ved etablering av tilstøtende boligområder. I tillegg til regulerte lekeområder som vises i plankart skal det sikres lekeplasser for alle nye boligfelt, BKS, samt et offentlig lekeareal innenfor o\_ST1. Løsninger for BKS2 og o\_ST1 er vist i formingsveilederen.

### 8.3.9 Kombinerte formål

De kombinerte formålene er hovedsaklig lokalisert i sentrumsområdet ved havnen, og omfatter bl.a. regulerte formål for kombinert bebyggelse og anlegg, bolig/forretning og bolig/forretning /kontor. Ved enkelte av de kombinerte formålene er det gjort en spesifisering av hva slags bruk som ligger inn under reguleringsformålet i bestemmelsene.

#### **BKB1**

Det gamle sykehjemmet på Lyngseidet er regulert til BKB1 kombinert bebyggelse og anlegg. Innenfor formålet tillates det hotell/overnatting, bevertning og bolig. Illustrasjonsplanen viser lekeareal på sørsiden av eksisterende bebyggelse. Videre utvikling av BKB1 skal ses i sammenheng med naboområdet BKS1.

#### **BKB2-BKB3**

Giævergården er regulert til kombinert bebyggelse og anlegg. Flere av byggene innenfor området er fredet, og området omfattes av hensynssone for kulturmiljø. Plankartet vises bygg og anlegg som skal bevares. Området reguleres til eksisterende utnyttning, og åpnes opp for at det kan benyttes til bolig, hotell/overnatting og bevertning.

#### **BKB4**

BKB4 er eksisterende bygg langs **Stigenveien** o\_SKV5. Det blir lagt opp til at område kan benyttes til varierte formål bolig, hotell/overnatting og bevertning.

#### **BKB5**

BKB5 er eksisterende bebyggelse langs Parkveien o\_SKV3. Området er regulert til kombinert formål for kontor og tjenesteyting. Ved videreutvikling av området skal det sikres et tydelig skille mellom parkeringsareal og gang- og sykkelveg SGS6

#### **BKB6, BKB10, BKB13 og BKB17**

BKB 6 og BKB10 reguleres til kombinert formål bolig/forretning. Byggenes første etasje skal benyttes til forretningsformål med inngang direkte fra gateplan til næringsareal, men de øvrige etasjene benyttes til boligformål.

#### **BKB7**

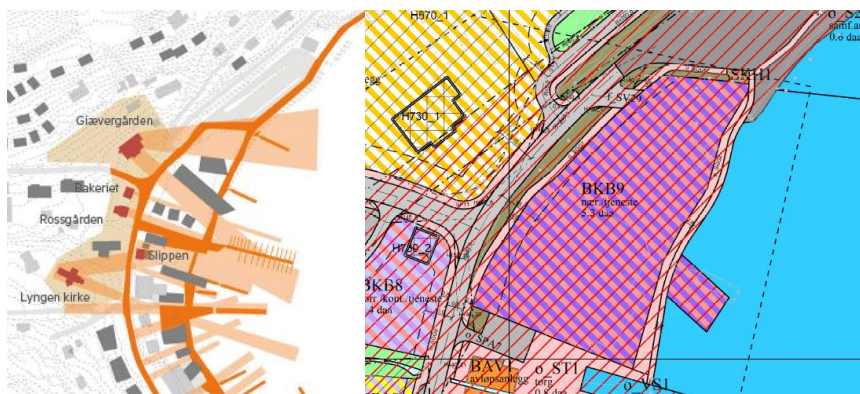
Innenfor BKB7 tillates det etablert kombinert formål med bolig, forretning og kontor. Det skal ikke etableres boliger i byggets første etasje.

#### **BKB8**

BKB8 er det gamle bakeriet på Lyngseidet. Området blir regulert til kombinert formål for forretning, kontor og tjenesteyting. Eksisterende bruk av bygget tillates videreført.

#### **BKB9**

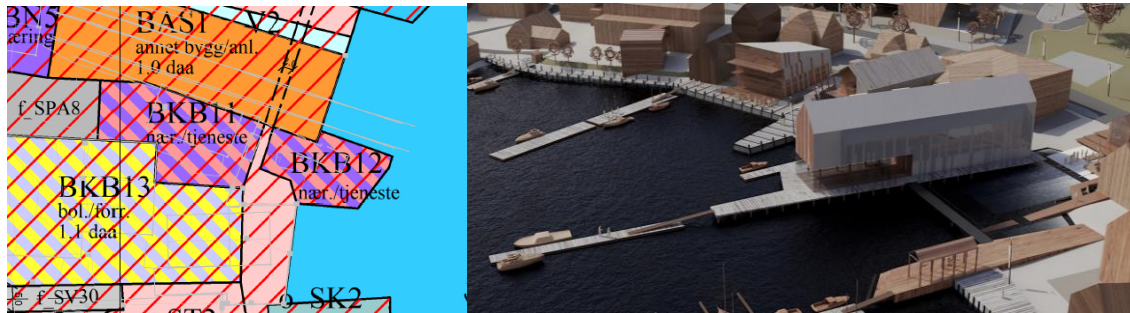
BKB9 er regulert til kombinert formål for næring og tjenesteyting. For videreutvikling av området er det satt krav til detaljregulering. Gjennom bestemmelser og formingsveileder er det satt krav til at siktlinjer fra havnen, mot BKB2 Giævergården, skal opprettholdes.



Figur 38 a Utklipp fra formingsveileder som viser siktakser over BKB9. Figur 30b BKB9 i reguleringsplankartet

### BKB11, BKB12

BKB11 og BKB12 er regulert til kombinert formål næring og tjenesteyting. Gjennom bestemmelser er det åpnet opp for at nye tiltak innenfor BKB11 og BKB12 kan framstå som ett bygningsvolum med gjennomgang for havnepromenaden o\_SGG3. Bestemmelsen sikrer at gjennomgang skal holdes åpen og tilgjengelig hele døgnet og til alle årstider.

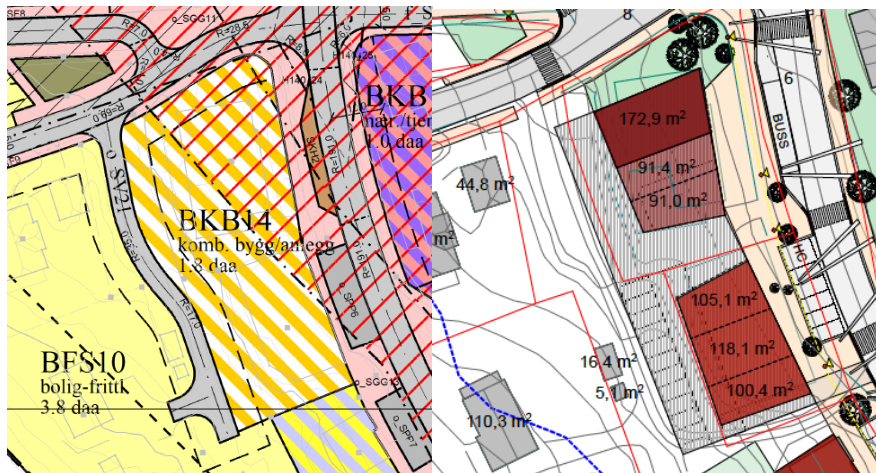


Figur 39a Reguleringsplankartet viser BKB11 og BKB12 som ett bygningsvolum. Figur 31 b viser arealet utbygget med ett bygningsvolum og gjennomgang for havnepromenaden.

### BKB14

Innenfor BKB14 tillates det videreutvikling av eksisterende bygg med kombinert formål for bygg og anlegg. Det åpnes opp for etablering av forretning, kontor, tjenesteyting og bolig. Det er sikret gode forhold for sentrumutvikling og forbindelser på gateplan mot o\_SGG13 ved at første etasje sikret benyttet til publikumsrettede funksjoner. Boliger skal etableres med inngangsparti fra øst og henvende seg til den offentlige veggen o\_SV21.

I illustrasjonsplanen er det vist et bygg med to volum fra andre etasje, og ett sammenhengende volum på gateplan. Parkeing kan etableres i første etasje, på baksiden av de utdrettede funksjonene på gateplan.



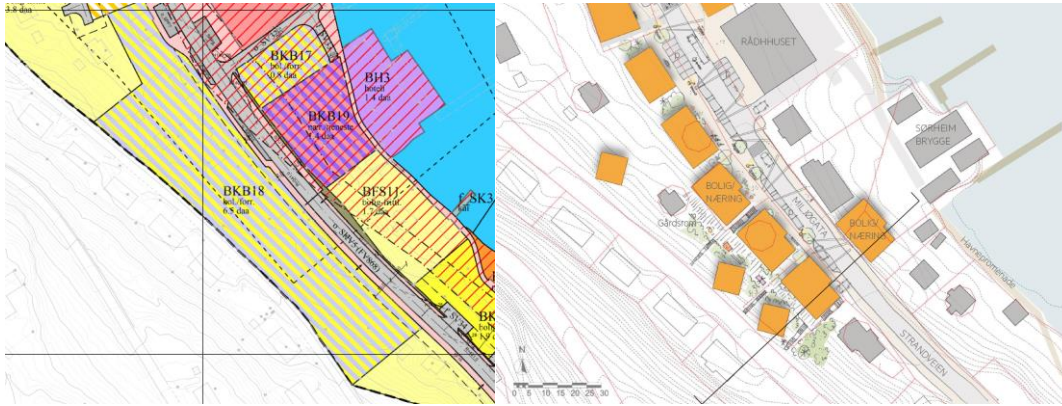
Figur 40 Utklipp fra plankart og illustrasjonsplan

### BKB15, BKB16, BKB19

Innenfor BKB15 og BKB19 tillates det videreutvikling området med kombinert formål for næring/ tjenesteyting.

### BKB18

Området reguleres til blandet formål bolig og næring. Forretning tillates etablert i første etasje, med aktive fasader ut mot Strandveien. Total **BYA er satt til maksimalt 60%, og maksimal byggehøyde målt fra o\_SKV5 er 11,7 meter.** Gårdsrom for boliger etableres på baksiden av byggene, mot sørvest. **Parkering etableres i felles garasjeanlegg med tilkomst fra o\_SV21, etter prinsipp gitt i formingsveileder.** Boliger kan ha balkonger mot sjøen etter prinsipp beskrevet i formingsveileder.



Figur 41 Utklipp fra plankart og formingsveileder som viser utbygging innenfor BKB1

#### 8.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Områdeplanen legger til rette for tiltak som er med på å redusere farten på trafikken gjennom sentrum. Dagens vegsystem blir i stor grad opprettholdt, men med nytt gatesnitt, og en ny rundkjøring. Det blir lagt opp til interne gangsystem og bedre forhold for gående og syklende. Prinsippene for dette er skildret i formingsveilederen.

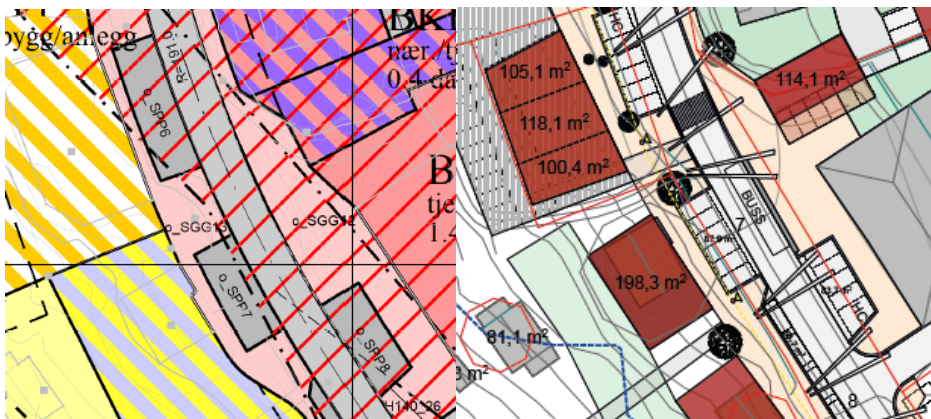
##### o\_SKV1 Kjosvegen

Kjosveien blir regulert med eksisterende trasé, men eksisterende kryss i vest foreslås omregulert til rundkjøring. Det har vært gjort en rekke vurderinger knyttet til kryssutforming, **og man har etter dialog med Vegvesenet landet på en rundkjøring med ytre radius på 18,5 meter, men en trafikkøy med radius på 7,5 meter. Selve veien har en bredde på 7,5 meter. Det er planlagt fartsgrense på 30 km/t fra Strandveien og opp til avkjørsel til BKS2 Giæverlia, 40 km/t til planlagt rundkjøring, og 60 km/t fra rundkjøring og øst mot Eidebakken, å tråd med føringer fra formingsveilederen.**

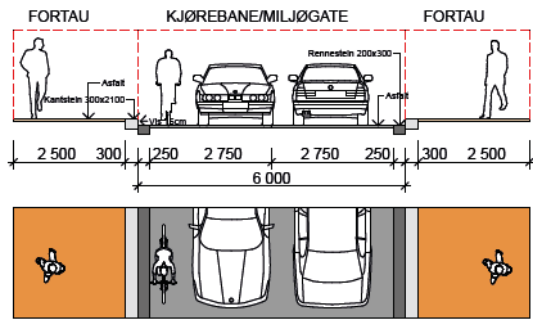
##### o\_SKV2 Strandveien

Hovedvegen gjennom Lyngseidet, Strandveien, blir regulert til veg o\_SKV2. Veien strammes opp og forsterkes som Lyngseidets sentrumsgate med definerte plasser for gateparkering o\_SPP14- o\_SPP18, o\_SPP13 og o\_SPP7. Gang og sykkelvei SGS7 og fortau SF16 kobles med eksisterende gang og sykkelvei fra sør. **Vegbredde er 6 meter, med 30 km/t fartsgrense.**

Fortau blir regulert langs Strandveien ved BKS5, BKS6 og BFS11. Ved BKB19 blir det regulert gangveg/gangareal/gågate innenfor områdene o\_SGG7- o\_SGG14. Det blir lagt til rette for et sentralt stopp for kollektivtrafikk innenfor formål SKH2. **Fortausbredde er i hovedsak 2,8 meter, men grunnet bratt terreng, samt eksisterende bebyggelse, vil SF13, 14 og 15 være noe smalere.** Sørgående kollektivtrafikk har stopp i veien som vist i illustrasjonsplanen. Avkjørsler fra Strandveien blir tydelig definert i plankartet.



Figur 42 Utklipp fra plankart og illustrasjonsplan som viser gateparkering og gangareal langs Strandveien o\_SKV2



Figur 43 Prinsippskisse på utforming fra formingsveileder

### o\_SKV3 Parkveien

Parkveien, o\_SKV3, blir også strammet og regulert med fortau SF1-SF8 og langsgående gateparkering på f\_SPP2 og f\_SPP3. Veibredde er 5 meter, og fartsgrense 30 km/t. Fortausbredde er 2,8 meter.

### o\_S1 og o\_S2 Fergekaien

Fergekaien blir regulert til eksisterende bruk. Det er sikret opparbeidelse av havnepromenaden o\_SGG1 mellom o\_SK1 og o\_SK2. Illustrasjonsplanen viser holdeplass for buss på fergekaien. Dette er i plankartet regulert som SKH1.

### Fortau, gang- og sykkelveg, gangveg/gangareal

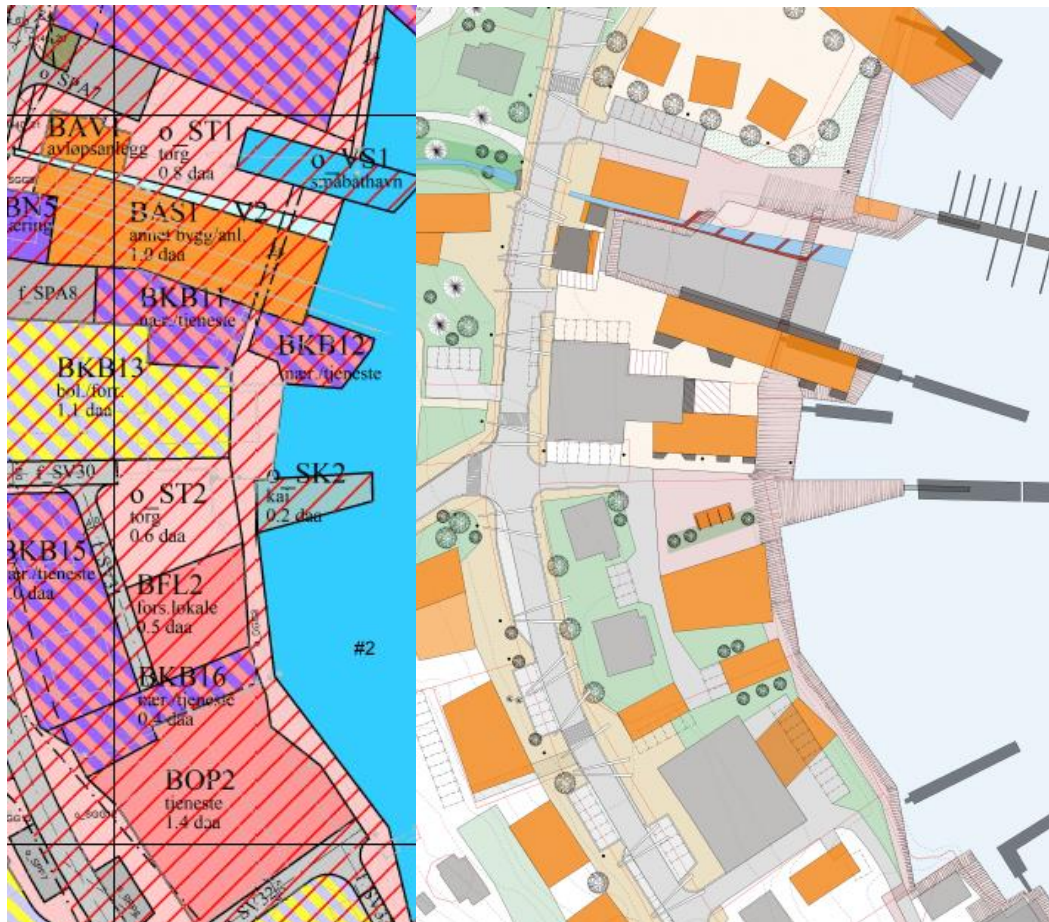
Områdeplanen sikrer areal til gående langs alle de store vegene, men det er litt ulik karakter.

For sentrumssonen er det regulert inn gangveg/gangareal på begge sider av Strandveien. Dette har utgangspunkt i at arealene har ulik bredde og karakter i ulike deler av området. Disse formålene skal opparbeides som gangsoner og sikre gode overganger til tilliggende bygg og byrom. Strandveien nordover og sørover fra sentrumssonen tilrettelegges med fortau.

Langs Kjosvegen opprettholdes eksisterende gang- og sykkelveg. Langs Parkveien og langs Stigenveien er det regulert inn fortau. Fortauet langs Parkveien er opparbeidet.

### Havnepromenade og torg

Et av de mest sentrale grepene i områdeplanen er å reetablere kontakten med havneområdet og skape nye møteplasser i senterområdet langs strandsonen. En sammenhengende havnepromenade o\_SGG1- o\_SGG3 blir regulert langs hele sjøfronten. Tilknyttet havnepromenaden etableres det torg på o\_ST1- o\_ST2, og offentlige kaiareal på o\_SK1 og o\_SK2. De nye torgene, havnepromenaden og slippet BAS1 sikrer ny allmenn tilkomst ned til sjøen og nye møteplasser for innbyggere og besøkende på Lyngseidet.



Figur 44 a) Plankart som viser området regulert med areal til torg og havnepromenade. Figur 42 b) Illustrasjon av havnepromendaen og torgene fra formingsveileder.



Figur 45 Visualisering regulert havneområde

### Kai o\_SK1-o\_SK5

Områdeplanen legger til rette for etablering av to nye kaier i sentrumssonen, o\_SK2 og o\_SK3. o\_SK2 skal opparbeides i tre og ha funksjon som gjestehavn. Utbygging av kaien skal ses i sammenheng

med utformingen av torget o\_ST1 som skal tilrettelegges for utlegging av småbåt. Det skal etableres servicebygg i BAV1 i tilknytning til gjestehavnen.

Den nye kaien innenfor areal o\_SK3 skal ses i sammenheng med utvikling av havnepromenaden o\_SGG3, og holdes åpen og tilgjengelig for allmennheten. Kai og tilliggende gangareal skal dimensjoneres og opparbeides slik at det er mulig å legge til kai for båter opp mot 30 meter og det skal sikres en god overgang mot torget o\_ST2.

Eksisterende kaier innenfor o\_SK1, o\_SK4 og o\_SK5 skal videreføres-



Figur 46 Visualisering av regulert kai innenfor arealformålet o\_SK3

### **Kollektivtransport, SKH1 og SKH2**

Planen sikrer holdeplass for kollektivtransport innenfor i SKH2. Det blir også lagt opp til kollektivholdeplass SKH1 ved ferjekaien. Illustrasjonsplanen viser prinsipp for etablering av holdeplass for buss.

### **Parkering**

Parkering blir i prinsippet løst for hver enkelt tomt, men med mulighet for å gjøre avtale om frikjøp på offentlige parkeringsplasser. Planen sikrer parkeringsplasser i sentrum på tydelig definerte areal. Langs Strandveien o\_SKV5 og Parkveien o\_SKV3 er det lagt til rette for parkering som langsgående og tversgående gateparkering, samt parkeringsplasser. Formingsveilederen angir prinsipp for parkering i sentrumsområdet.

Det er lagt opp til at alle parkeringsplasser innenfor bestemmelsesområde #1 sentrum skal brukes som offentlige tilgjengelige parkeringsplasser. Unntaket fra dette er parkeringsplass f\_SPP12 som er felles for de eiendommene som er angitt i bestemmelsene.

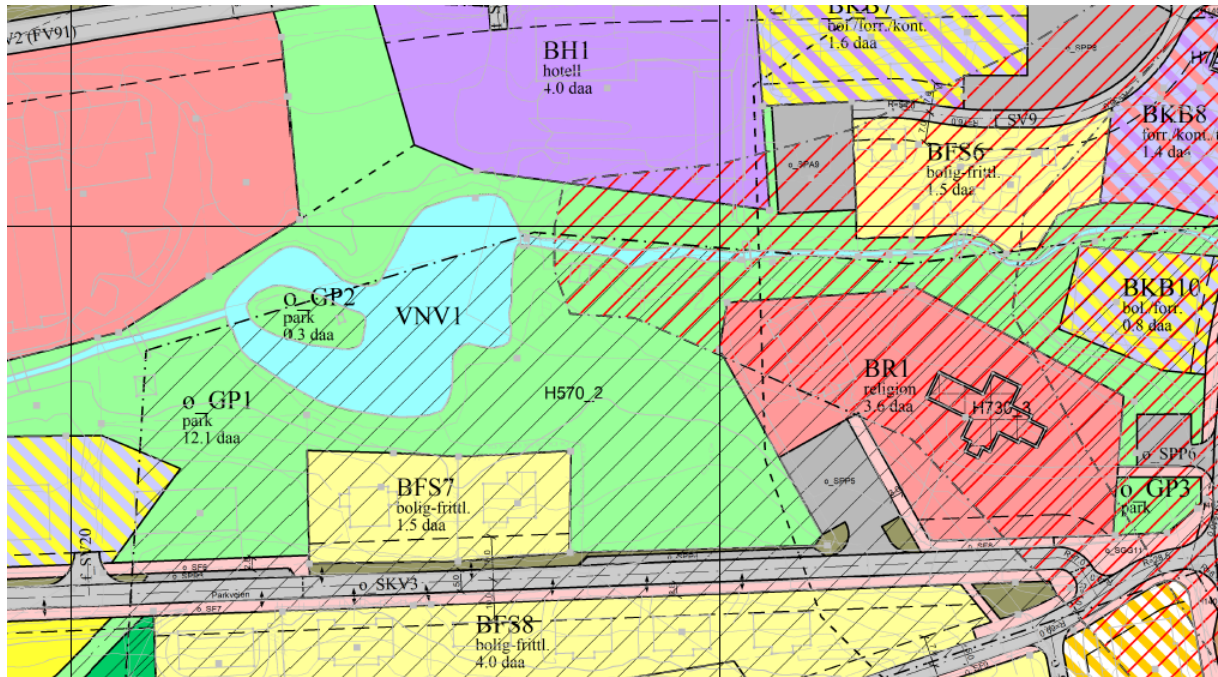
Parkeringsplasser som innenfor et byggeformål tilhører dette formålet. Dette gjelder ikke parkering utenfor rådhuset, arealformål BOP2, hvor parkeringsplasser skal være offentlige.

## **8.4.1 Grønnstruktur**

### **Grønnstruktur, turveier og skibro**

Planen sikrer grønne forbindelser fra kjerneområdet ved Prestelvparken, til fjorden og fjellområdene rundt bygda. Prestelvparken blir regulert til grønnstruktur - park o\_GP1-2. Elven og dammen er regulert til VNV1. Hensynssone for flom og hensynssone for kulturmiljø ligger over deler av parkområdet.

Reguleringsformålet tydeliggjør og forsterker Prestelvparkens funksjon som tettstedets sentrale grønne møttested og rekreasjonsområde. Bestemmelsene åpner opp for tilrettelegging for opphold, aktivitet og rekreasjon til varierte aktiviteter i parken, mellom annet et mindre amfi, treningsanlegg og lekeapparater for barn. Dette er også vist i illustrasjonsplanen.



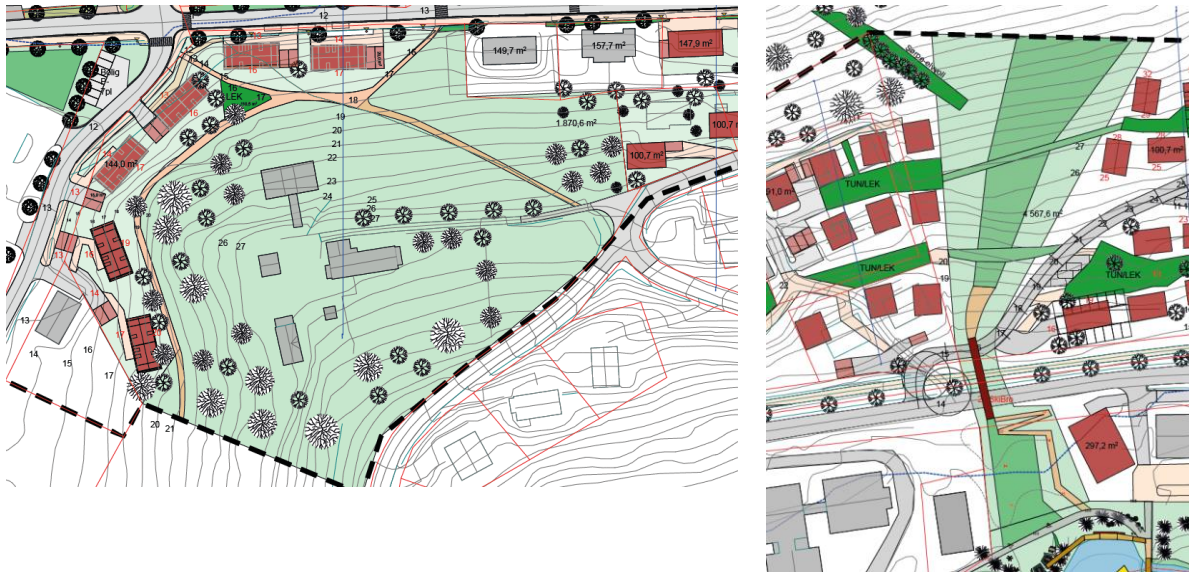
Figur 47 Utklipp fra plankartet

Parken strekkes fra fjord til fjell med tydelige forbindelser og god kontakt til de omkransende grøntområder og fjellandskapet. En hovedmålsetting er i planen er å utbedre grøntaksen både for kryssing, vegfinning og stistandard. Gjennom planen blir det innenfor bestemmelsesområde #2 lagt opp til etablering av en ski og gangbro som forbinder Prestelvparken med o\_G2. Denne kobler sentrumsområdet og Prestelvparken med de omliggende fjellområdene i nord. Skibroen er vist skissert i illustrasjonsplanen, med bestemmelser som gir at utforming kan justeres innenfor bestemmelsesområdet i videre detaljering.

Koblingen til fjorden blir sikret ved regulering av elveløpet VNV1-VNV2 som renner gjennom parken og videre ut i fjorden. Elveløpet mellom parkdammen og fjorden blir sikret åpen og tilgjengelig. Parkens rolle som økosystem for både flora og fauna styrkes ved at det etableres en laksetrapp innenfor VNV2, fra slippen BAS1 og under Strandveien o\_SKV5. Det er planer om at elva og laksetrappen også oppgraderes til å fungere som flomvern. Elveløpet i nord blir regulert til VNV3 – VNV5 og sikres åpen og tilgjengelig fra fjell til fjord.

I sør blir det regulert gangforbindelser GT2 og GT3 mot Prestegården og videre mot Skihytta. GT3 skal opparbeides som skiløype på vinterstid.





Figur 48 a Stier ved Prestegården. Figur 35b Illustrert skibro i illustrasjonsplan

### Vern av kulturmiljø, LKM1 og LKM2

Prestegården blir sikret bevart gjennom formål LKM- Vern av kulturminner og kulturmiljø og reguleres til dagens bruk. De nye turvegene GT3 og GT4 sikrer gode overganger mellom LKM og nye boligområder på BKS3 og BKS4.

## 8.5 Sjøområder

Planområdet omfatter arealer i sjø. Sjøarealene blir regulert til formål for farled, havneområde i sjø, småbåthavn og friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

### Farled VF1

Område for farled VF1 er areal for ferjetrafikk. Arealet skal holdes åpen og tilgjengelig, og det er ikke tillatt med utlegging av flytebrygger, utliggere el.l. innenfor formålet.

### Havneområde i sjø VHS1- VHS2

Innenfor VHS1- VHF2 er det tillatt med etablering flytebrygger etter prinsipp vist i illustrasjonsplan.

### Småbåthavn VS1 – VS2

Det er satt av to områder for småbåthavn i plankartet. VS1 skal tilrettelegges som en gjestehavn som er åpen og tilgjengelig for allmennheten. Det skal sikres gode overganger mot kaien o\_SK2 og torget o\_ST1. Fellesanlegg for besøkende i gjestehavnen etableres innenfor BAV1. Utforming av småbåthavnen skal følge prinsipp i illustrasjonsplanen.

Småbåthavnen på VS2 er eksisterende småbåthavn. Landarealet av småbåthavnen er regulert VS3. Parkering for brukere av småbåthavnen skal skje innefor VS3.

### Naturområde i sjø og vassdrag VNV1- VNV5

VNV1- VNV5 er eksisterende elv/bekkefar som blir holdt åpen og tilgjengelig. Det er tillatt med etablering av fisketrapp i VNV1 og VNV2.

### Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone VFS1- VFS2

Havneområdetets sørlige og nordlige del, samt strandsonen på land blir regulert til o\_VFS1- o\_VFS2 friluftsområde i vann og strandsone. Innenfor VFS1 tillates det etablert strandsti.

## 8.6 Hensynssoner og bestemmelsesområder

Plankartet omfatter følgende hensynssoner:

- Faresone- Flomfare
- Sikringssone- frisikt
- Bevaring av kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminne

Plankartet omfatter også avgrenset areal satt av til bestemmelsesområde #1 og #2.

### 8.6.1 Sikrings, støy og faresoner

#### **H320\_1 og H320\_2**

Lyngseidet ligger i et område som har risiko for å bli rammet av en flodbølge ved et fjellskred fra fjellet Nordnes. Det ble i 2017 utarbeidet rapport fra NGI *Flodbølger etter fjellskred i Lyngen* (NGI, Rapport nr. 20170309-01-R) med beregning av oppskylling av skred i senterområdet på Lyngseidet. Rapporten er grunnlag for hensynssonene for flomfare. Store deler av havneområdet på Lyngseidet ligger innenfor hensynssone for flomfare. H320\_1 er hensynssone for oppskylling ved en årlig sannsynlighet på 1/1000 og H320\_2 er hensynssone for oppskylling ved en årlig sannsynlighet på 1/5000.

#### **Frisiktsoner**

Der det er nødvendig å ta hensyn til bla trafikksikkerhet er det regulert inn frisiktsoner.

### 8.6.2 Kulturminner og kulturmiljø

Det er gjennomført en konsekvensutredning for kulturminne i forbindelse med utarbeidelse av områderegeringsplanen. Denne ligger som grunnlag for både arealbruken og hensynssonene som er gitt i plankartet.

#### **H730\_1 – H730\_4 Sone for bevaring av kulturmiljø**

På Lyngseidet er det flere bygg som er vedtaksfredet og som er av nasjonal verdi, og bygg som har verneverdi. I plankartet er disse byggene angitt med linje som viser kulturminner som skal bevares.

Dette omfatter kulturminnene:

H730\_1: Giævergården gnr.85 brn.58

H730\_2: Det gamle bakeriet gnr. 85 brn 15

H730\_3: Lyngen kirke

H730\_4- H730\_6: Stabburet, forpakterboligen og driftsbygningen

#### **H570\_1 – H570\_3 Båndlegging etter lov om kulturminne**

Det er satt av tre områder med hensynssone der det er båndlegging etter lov om kulturminne. Dette omfatter:

H570\_1: Giævergården med hage

H570\_2: Lyngseidet kirkegård - Samisk kulturminne

H570\_3: Prestegården

### 8.6.3 Bestemmelsesområder

I plankartet er det angitt to bestemmelsesområder der det er knyttet særlige bestemmelser.

#1 Sentrumsområdet: Bestemmelsene angir mellom annet krav til ny bebyggelse, allmenn tilgjengelighet på ubebygde areal, definering av type forretning som tillates, og bestemmelser om parkering.

#2 Skibro: Gjennom bestemmelsene blir det åpnet opp for etablering av skibro innenfor bestemmelsesområdet.



Figur 49 Hensynssoner og bestemmelserområder i plankartet. Bestemmelserområder er markert med rød strek. Faresone for flom er markert med rød skravur

## 9 Konsekvenser og virkninger av områdeplanen

### 9.1 Overordnede planer

Områdeplanen for Lyngseidet følger opp nasjonale og regionale planer og føringer. **Planforslaget fremmer nasjonale retningslinjer for klimagassutslipp ved å tilrettelegge for mindre biltrafikk i sentrum. Dette kan også sees i sammenheng med nasjonale planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, da man har vært bevisst på samspillet mellom verdiskapning og næringsmiljø, tilstrekkelig boligbygging, trafikksikkerhet, og effektiv trafikkavvikling under hele planprosessen.**

Planen legger opp til en konsentrert arealbruk i kommunesenteret på Lyngseidet og erstatter tidligere planer innenfor planområdet.

### 9.2 Lyngseidet som senterområde

Områdeplanen har positive konsekvenser for Lyngen som senterområde. Gjennom områdeplanen blir det sikret en variert arealbruk innenfor et konsentrert område, med boliger, kontor, forretning, hotell og offentlig tjenesteyting. Grepene som blir gjort i de ulike delområdene er med på å tilrettelegge for nye servicefunksjoner og at eksisterende skal ha større grunnlag for sine tjenester.

Nye torg, havnepromenade og tydeligere definering av parken som hjertet i Lyngen, gir områder for opphold og aktivitet der mennesker kan møtes og som fremmer liv og aktivitet i sentrumsområdet. Gode uterom er positivt for handel, næring og andre private og offentlige servicefunksjoner. I sentrum blir det sikret aktive førsteetasjer mot gater og torg som fremmer gateliv. Parken og elvedraget blir sikret med grønne armer ut mot omliggende blå og grønne naturområde. Slik blir Lyngseidet det naturlige sentrum både som startpunktet og sluttpunktet for friluftsliv og aktivitet, og for handel og servicetilbud.

### 9.3 Bolig

Områdeplanen legger opp til nye boligområder og en videreutvikling av eksisterende boligområder. Det er lagt opp til en utvikling med varierte boligformer fra konsentrerte småhus til leiligheter. Slik blir det rom for varierte boformer og rom for familier i ulike livssituasjoner.

### 9.4 Landskap og terreng

Gjennom områdeplanen blir det sikret grep som gjør Lyngseidet bedre forankret i sine omgivelser med grønne turveier, havnepromenade og park. Områdeplanen sikrer en utvikling som spiller på de kvalitetene som er i eksisterende natur, terreng og bebyggelse. Siktlinjer til viktige bygg og landskapselement blir sikret. Formingsveilederen, som er utarbeidet sammen med områdeplanen, gir føringer for en fremtidig utvikling med gode løsninger for landskap og terreng.



Figur 50 Visualisering som viser fjernvirkinger av områdereguleringsplanen

### 9.5 Arkitektur og estetikk

Områdeplanen bygger videre på de kvalitetene som Lyngseidet har i arkitektur og estetikk, og gir føringer som bygger opp under dette. Gjennom områdeplanen er det utarbeidet en formingsveileder som sikrer at Lyngseidet blir bygd ut med gode kvaliteter i bygg og uterom. Viktige siktlinjer og akser blir opprettholdt og forsterket.

Det er lagt opp til høyder som spiller på lag med eksisterende bebyggelse på Lyngseidet.

### 9.6 Kulturminne og kulturmiljø

Det er gjennomført konsekvensutredning (KU) for vurdering av konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø. Gjennom KU kommer det frem at det er liten samlet konsekvens ved en utbygging der man tar hensyn til sentrale kulturminner.

Planen har positive konsekvenser for kulturminnene på Lyngseidet. Planen legger opp til ny bruk som er med på å fremme kulturminner som viktige elementer i landskapet og fremmer følelsen av historie, tidsdybden og særpreg. Kulturminnene blir gjennom områdeplanen sikret benyttet og fremhevet som en ressurs og som identitetsskapende faktor i den videre stedsutviklingen.

Gjennom planen blir det lagt vekt på å fremme eksisterende skjulte elementer som ny verdi for tettstedet, et eksempel på dette er grepet med på å fremme slippen. Tromsø Museum har gjort en marinarknologisk vurdering av planforslagets konflikt med kulturminner under vann. Det er vurdert at planlagte tiltak har liten konflikt med dette.

### 9.7 Folkehelse, friluftsliv, barn og unge

Planen har positive konsekvenser for reduksjon av støy i Lyngseidet. Miljøgate i Parkveien og Strandveien er med på å redusere fart og dermed også støy knyttet til fylkesveien. Det er sikret lekearealer både i boligområdene, i parken og på torget. Nye uformelle møteplasser vil være med på å øke folkehelsen på Lyngseidet. Det er lagt vekt på å sikre gode interne gangveier som er med på å gjøre det lettere for bosatte og besøkende på Lyngseidet å ta i bruk gange eller sykkel.

Områdeplanen vil ha positive konsekvenser for barn og unge, både ved å sikre trafikktrygge omgivelser og ved at det legges til rette for god tilgang til blågrønne områder. Nye boligområder er sikret utbygget med lekeareal.

## 9.8 Gående

Områdeplanen har positive konsekvenser for myke trafikanter i Lyngseidet. Gjennom områdeplanen blir det regulert romslige fortau, gangareal og definerte parkeringsareal som gir tydelige og tygge gangforbindelser og et godt miljø for myke trafikanter. Nye gangforbindelser langs havneområdet, nye torg og grønne forbindelser på tvers fører til bedre forhold for gående i senterområdet.

## 9.9 Trafikk og infrastruktur

Områdeplanen vil ha positive virkninger for trafikk og infrastruktur. En oppstramming av Strandveien og Parkveien med nytt gatesnitt og definerte parkeringsareal vil være med på å redusere farten gjennom sentrum og gjøre det lettere for både kjørende og gående å vite hvem som har prioritet.

## 9.10 Naturmangfold

Planområdet er hovedsakelig et bebygd område. Det er gjennomført KU for vurdering av områdeplanens konsekvenser for Naturmangfoldet. Det nye boligområdet i Giæverlia er vurdert til å ha med høyest negativ konsekvens ved at man bygger ned engareal og at menneskelig aktivitet vil øke i området. Sikring av Prestelvparken som grøntområde, med fisketrapp i elven har positiv konsekvens for naturmangfoldet.

### 9.10.1 Vegetasjon

Planen regulerer et eksisterende jordbruksareal til bolig. Dette har negative virkninger for den lokale vegetasjonen innenfor dette feltet. Planen har ellers ingen vesentlige konsekvenser for vegetasjon.

### 9.10.2 Artsmangfold

Planen har ingen vesentlige konsekvenser for artsmangfold.

## 9.11 Friluftsliv og rekreasjon

Planen har positive konsekvenser for mulighetene for friluftsliv. Planen sikrer bedre tilgjengelighet til eksisterende friluftsområder. Parken og elvedraget blir bevart og forsterket som ressurs og rekreasjonsområde midt i Lyngseidet.

## 9.12 Konsekvenser energi

Det er gjennomført KU for muligheten for termiske energiløsninger for ny bygningsmasse på Lyngseidet. I rapporten kommer det frem at det er flere energikilder som kan være aktuelle for Lyngseidet. Sjøvarmebasert varmpumpeanlegg, grunnvannsvarmepumpe, solfangere og flis blir vurdert til å ha de største positive konsekvensene. Energibrønn i fjell, pellets, luft-vann-varmpumpe ble vurdert med middels positiv konsekvens. Ved oppretting av en felles energisentral for Lyngseidet, blir det foreslått en løsning med sjøvarmpumpe. Ved energiforsyning på bygningsnivå anbefales at man undersøker forholdene for grunnvannsvarme, bergvarme og solfangere. Gjennom områdeplanen blir det sikret at energivennlige løsninger skal vurderes ved transformasjon av eksisterende bygg og ved bygging av nye områder.

Et sterkt senterområde, med gode servicetilbud, gode forhold for gående og boliger tett på sentrum er med på å redusere bruk av bil. Et sterkt og levende senterområde, slik områdeplanen legger opp til vil være med på å redusere transportbehovet.

## 9.13 Renovasjon, vann og avløp, overvann

Områdeplanen vil ikke ha virkninger for renovasjon, vann og avløp. Gjennom områdeplanen blir parken og elveløpet sikret åpen som et viktig område for infiltrasjon for overvann.

#### 9.14 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en ROS analyse gjennom områdeplanen. Denne tar for seg konsekvensene for mulige uønskede hendelser.

#### 9.15 Forurensing

Planen har positive konsekvenser for opprydding i forurensede områder. Planen til at legger opp at miljøgifter i sedimenter i Lyngseidet havn blir ryddet opp i forbindelse med etablering av ny kai og småbåthavn. Gjennom bestemmelsene blir det sikret at det skal gjøres tiltak for å forhindre spredning av miljøgifter i anleggsaktiviteten og at man skal gjøre tiltak for å forhindre ytterligere fremtidige forurensing.

#### 9.16 Støy

Mesteparten av planlagt boligbebyggelse ligger utenfor gul støysone og det vil være mulig å etablere utearealer som tilfredsstiller støykravene.

#### 9.17 Skred og flodbølge

Konsekvensene av skred og flodbølge har blitt grundig utredet gjennom områdeplanen. Det er lagt inn faresone for flodbølge i den beregnede oppskyllingshøyden, og gjort grep for å minimere innvirkningen av en fremtidig flodbølge som konsekvens av skred fra Nordnes.

#### 9.18 Avtaler

Rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler skal være forholdsmessige i forhold til utbyggingen for den enkelte utbygger.

## 10 Gjennomføring og transformasjon

I forbindelse med områdeplanen er det allerede gjennomført en rekke tiltak som ikke er direkte del av reguleringsplanen, men som har vært en viktig som en del av både medvirkning -og stedsutviklingsprosessen. Dette gjelder mellom annet:

- Nytt sykkelhus
- Ny bro i parken, amfi/sittebank, trening og lek i parken, hinderløype i dammen hoppesteiner, grill og grillhytte, grusing av siter, trampoline
- Oppgradering av parkveien med fortau.

For den videre utviklingen i Lyngseidet er det satt rekkefølgekrav for ved utbygging. Slik sikres det at viktige tiltak tilknyttet hvert delområde sikres gjennomført. Utbyggingsavtaler skal sikre gjennomføring der det er satt rekkefølgekrav. I utbyggingsavtalen kan man inngå en avtale for å fordele kostander slik at kostandene ved utbygging er forutsigbare for utbyggere.

En fordeling av kostandene for fellesområder kan løses gjennom en fordelingsnøkkel. Fordelingsnøkkelen kan ta utgangspunkt i f.eks løpement fasade, kvadratmeter utbygd areal e.l. Partene i utbyggingsavtalen kan bidra med økonomiske tilskudd som sikrer utbygging, eller de kan bidra ved å utføre arbeidet i forbindelse med utbygging.

I sentrumsområdet blir det tatt utgangspunkt i at kommunen forskutterer finansieringen av offentlige områder som bl.a torg og gangareal, og at private aktører skal bidra i «samlepotten» gjennom en utbyggingsavtale. Slik sikrer man en større grad av forutsigbarhet i utbyggingen enn dersom sentrumsområdet skal bygges ut knyttet til utvikling av de enkelte delområdene.

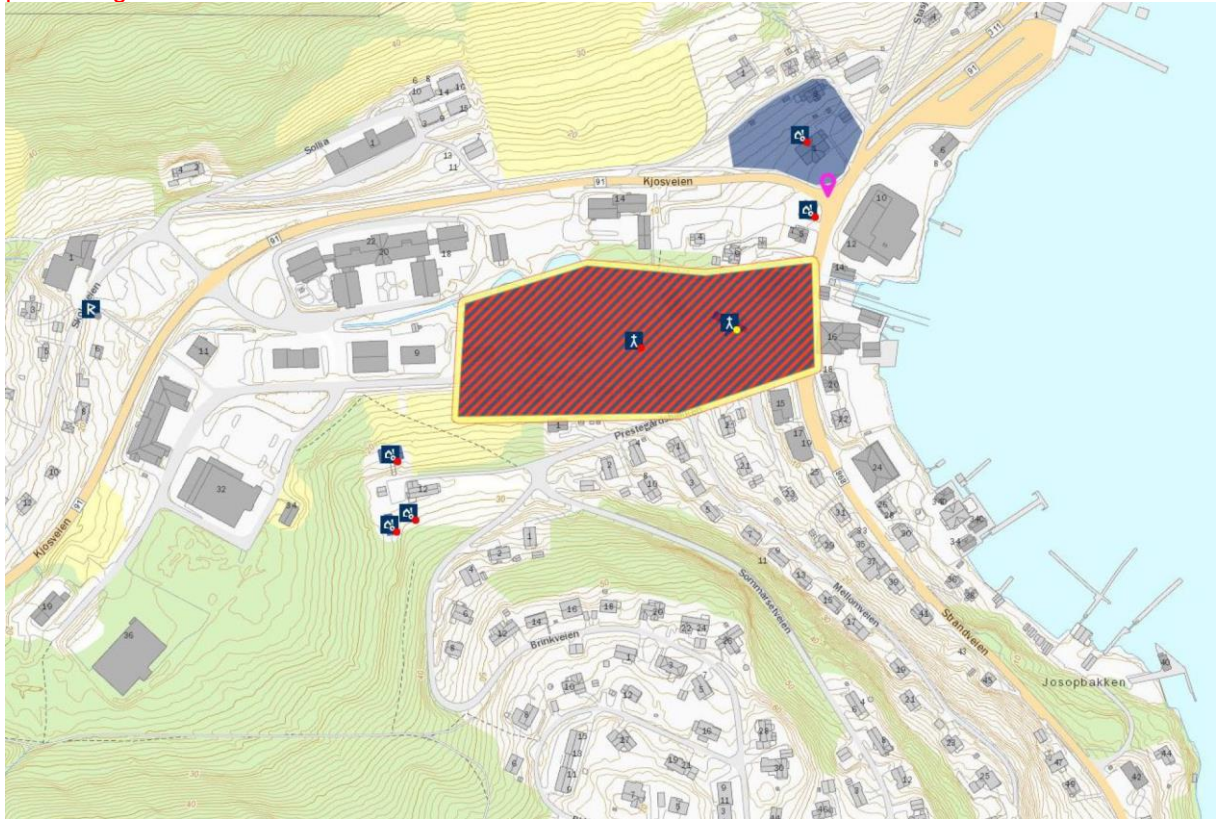
## 11 Oversikt over planmateriale, vedlegg

## 11.1 Sammendrag konsekvensutredninger

### 11.1.1 Kulturminner og kulturmiljø

Innenfor planavgrensningen på Lyngseidet finner vi en rekke registrert kulturminner. Foruten den automatisk fredede kirkegården med listeført kirke, har vi fem vedtaksfredede bygg, femten SEFRAK-registrerte bygninger, to meldepliktige og et automatisk fredet løsfunnsted. Bygningene i Strandveien 20 og 22, Stigenvæien 3 og den gamle slippet har også kulturminneverdi, og vil bli omtalt i kulturminnedokumentasjonen.

Kartutsnittet nedenfor er hentet fra Askeladden, Riksantikvarens kartløsning, og Miljødata, og viser plasseringen av de ulike kulturminnene:



Oppsummering av konsekvenser for kulturminner i området, der 0-alternativet (dagens situasjon) og utbyggingsalternativ 1 (planforslaget):



Kulturminne/ kulturmiljø	0-alternativet	Alternativ 1
Giævergården	Ubetydelig konsekvens	Liten negativ konsekvens
Det gamle bakeriet	Ubetydelig konsekvens	Liten negativ konsekvens
Lyngen prestegård	Ubetydelig konsekvens	Liten negativ konsekvens
Lyngen kirkested	Ubetydelig konsekvens	Liten negativ konsekvens
Lyngseidet kirkegård	Ubetydelig konsekvens	Liten negativ konsekvens
Løsfunn, Lyngseidet	Ubetydelig konsekvens	Ubetydelig konsekvens
Strandveien 9	Ubetydelig konsekvens	Ubetydelig til liten negativ konsekvens
Strandveien 5	Ubetydelig konsekvens	Liten negativ konsekvens
Strandveien 1	Ubetydelig konsekvens	Ubetydelig til liten negativ konsekvens
Bebyggelsen langs Stasjonsbakken	Ubetydelig konsekvens	Ubetydelig konsekvens
Strandveien 30	Ubetydelig konsekvens	
Strandveien 38	Ubetydelig konsekvens	Ubetydelig til liten negativ konsekvens
Strandveien 41	Ubetydelig konsekvens	Ubetydelig til liten negativ konsekvens
Bebyggelsen langs sørlig del av Strandveien	Ubetydelig konsekvens	Ubetydelig konsekvens
Strandveien 20 og 22	Ubetydelig konsekvens	Ubetydelig til liten negativ konsekvens
Stigenveien 3	Ubetydelig konsekvens	Ubetydelig konsekvens
Den gamle slippen	Ubetydelig konsekvens	Middels negativ konsekvens
Samlet	Ubetydelig konsekvens	Ubetydelig til liten negativ konsekvens

Konsekvensutredningen for områdeplanen for Lyngseidet sentrum viser at man har i utbyggingsalternativet valgt å ta hensyn til sentrale kulturminner innenfor planområdet ved plassering av ny bebyggelse, og slik holdt konsekvensene for kulturminner og kulturmiljø på et svært lavt nivå.

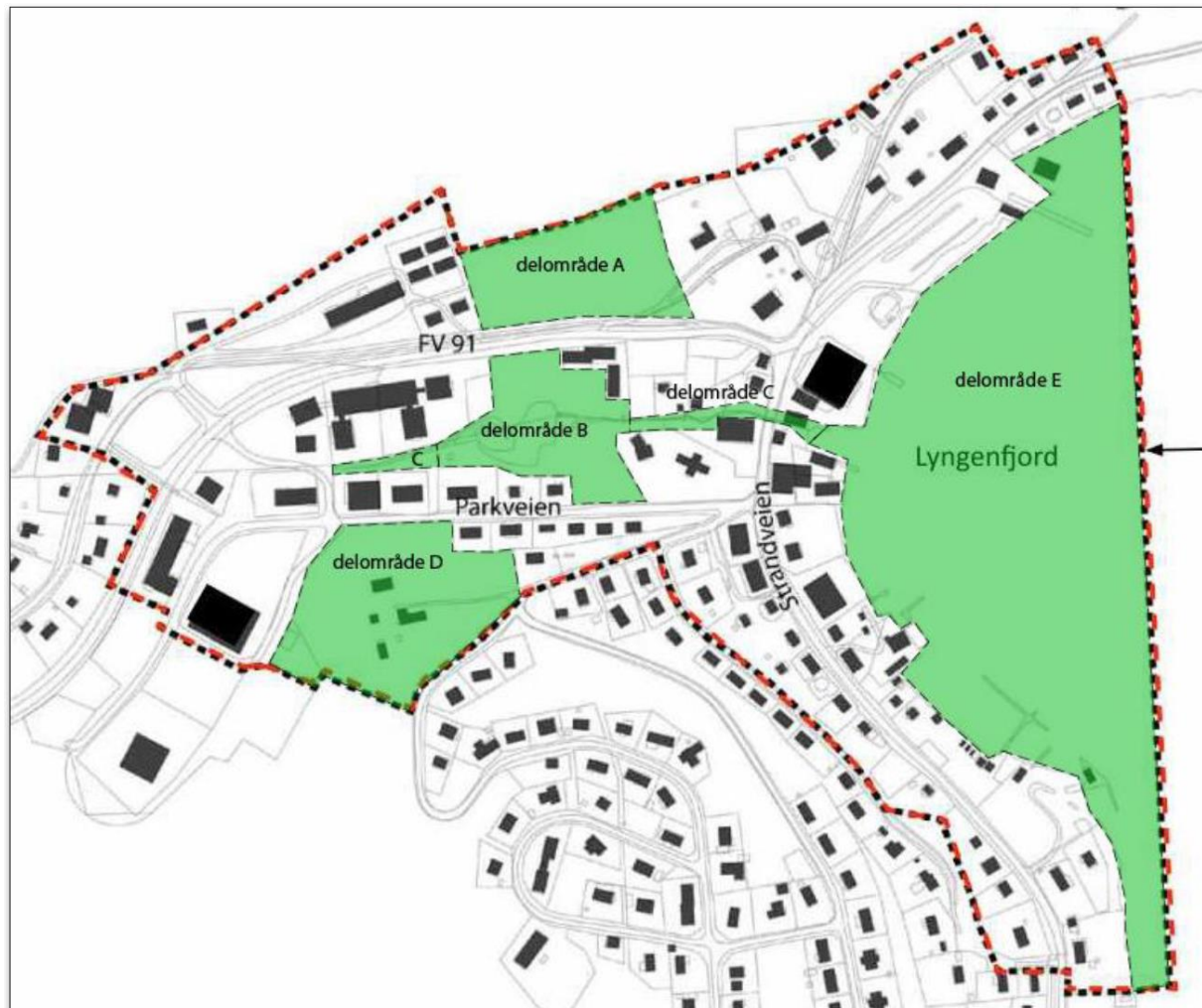
Forslag til avbøtende tiltak:

- Videreutvikling av slippen med ny bruk av eksisterende bebyggelse, samtidig som man bevarer kontakten med sjøen, er et positivt tiltak.
- Skilt som forteller Lyngseidets historie, og som setter de sentrale og verdifulle kulturminnene i en sammenheng.

### 11.1.2 Naturmangfold

Konsekvensutredning for naturmangfold er delt opp i 5 områder, der konsekvensen av planforslaget er vurdert ut fra naturverdier og omfangsvurdering i hvert område.

Oversikt delområder:



Totalvurdering av konsekvenser for planforslaget:

Delområde	Verdi	Omfang
A	Liten	Stort negativt
B	Liten – Middels	Lite negativt
C	Liten – Middels	Lite positiv
D	Middels	Middels negativt
E	Liten – Middels	Lite negativt
<b>SAMLET</b>	Liten – Middels	Middels negativt

Forslag til avbøtende tiltak:

Delområde A – Gjæverlia

- Fraråder utbygging. Hvis det skal bygges, så bør det bygges etter alle andre regulerte boliger, og med lavere antall enn i plan.
- Slåttmarken bør brukes ekstensivt. Den bør slås bare en gang i året og arealet bør ikke gjødsles.
- Området bør beskyttes mot gjengroing.

#### Delområde B – Prestelvparken

- Kantsonen av dammen og bekken bør beskyttes og skjermes fra aktivitet i parken.
- Dammen og bekken bør ikke brukes til rekreasjonsaktiviteter.
- Trær og busker i parken bør bevares og ved beplantning bør det brukes stedsegnete arter.

#### Delområde C – Prestelva

- Kantsonen av bekken bør beskyttes med en grønn buffersone av mellomstore og store planter. Ved beplantning bør det brukes stedsegnete arter.
- Det bør vurderes om det er mulig å bygge en fisketrapp ved dammen i Prestelvparken.
- Det bør vurderes en mer naturlig utforming av utløpet av bekken i Eidsbukta.

#### Delområde D – Prestegård på Parkajorden

- Delområdet bør ikke brukes som boligområde, eller bare i redusert skala.
- Engen bør brukes ekstensivt.
- Området bør beskyttes mot gjengroing.

#### Delområde E – Eidsbukta

- De to strandsonene helt i nord og helt i sør av planområdet bør ikke bebygges og integreres i planlagte strandpromenade.
- Ved opprusting av kaikanten og bygging av strandpromenaden bør det tas hensyn til havbunnen.

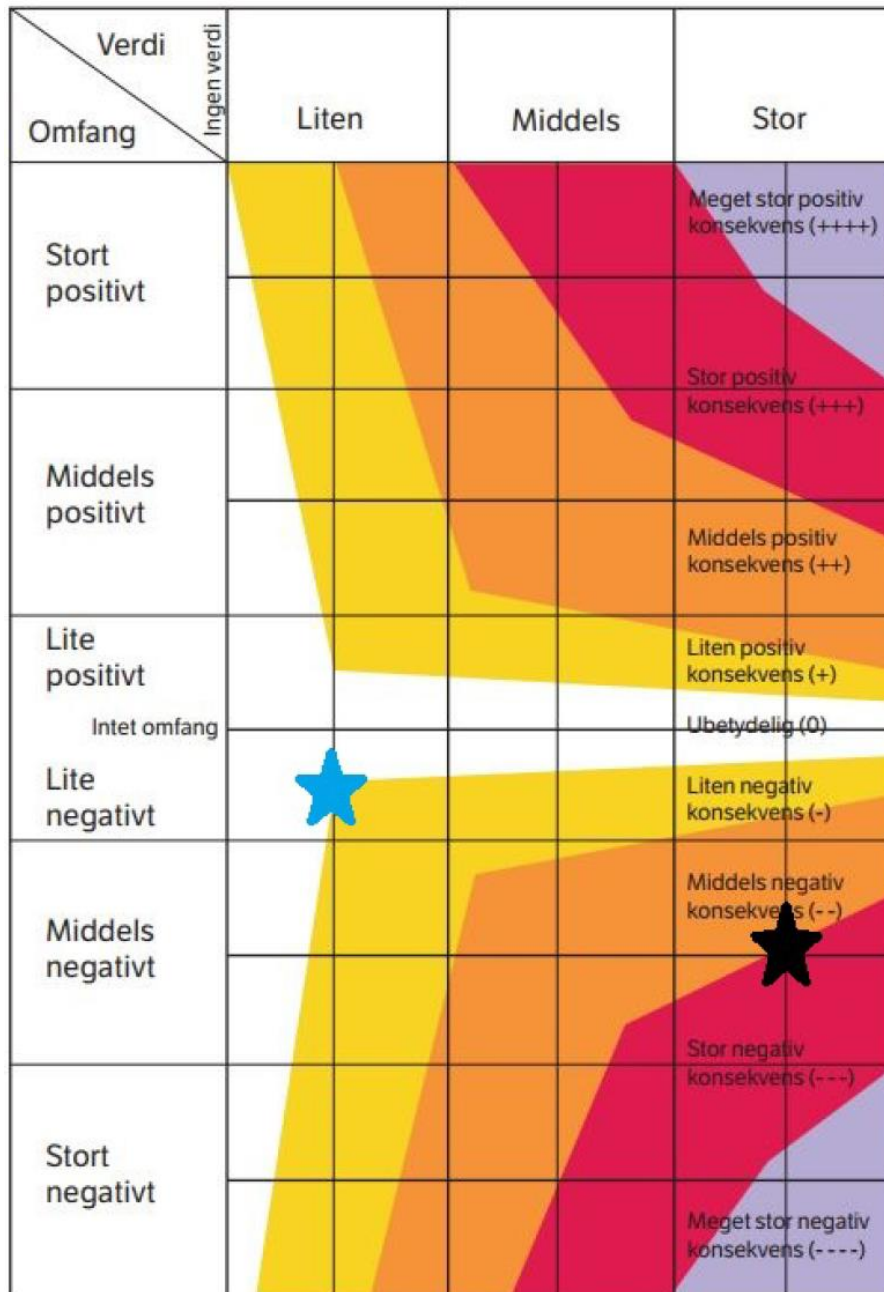
#### Forslag til videre undersøkelser:

- Delområde A bør undersøkes av en erfaren biolog i sammenheng med detaljregulering. Det bør undersøkes om soopparten, som er registrert i Artsdatabanken, fortsatt finnes.
- Delområde D bør undersøkes av en erfaren biolog i forkant av byggesak.
- Innsjøen i prestelvparken, bekken og tilgrensende kantsoner bør undersøkes av en erfaren biolog. Målet av undersøkelsen bør være å vurdere betydning av disse to vannbaserte vegetasjonstyper for naturmangfoldet.

### 11.1.3 Naturressurser

Utbygging iht. planforslaget vil medføre store konsekvenser for naturressursene i området. Utbygging vil få størst konsekvenser for jordbruksressursene. Selve utbyggingen vil ikke medføre omdisponering av store arealer, men oppstyking av teiger vil føre til at totalt 37 daa fulldyrka mark vil gjøres uegnet til jordbruksproduksjon.

Planforslaget vil medføre små konsekvenser for skogbruksressursene.



*Konsekvensvifte: Jordbruk markert med svart stjerne, skogbruk med blå.*

**Avbøtende tiltak:**

Utbyggingen planforslag legger opp til vil medføre at dyrka mark vil bli omdisponert, og at ytterligere dyrka mark vil bli uegnet til grovforproduksjon gjennom oppstyking. Det er en mulighet for at resterende jordbruksareal innenfor og utenfor planområdet vil drives videre i fremtiden. Planforslaget slik det fremstår legger til rette for at dette kan la seg gjøre. Det er derfor ikke foreslått avbøtende tiltak i denne utredningen.

**Rapport:**

Miljøgifter i sedimenter- risikovurdering trinn 1 Lyngseidet havn  
 Akvaplan-niva AS Rapport: 8941 – 01  
 Dato 28.08.2017

