



Mattilsynet
Postboks 383
2381 BRUMUNDDAL

Deres ref:	Vår ref:	Løpenr.	Arkivkode	Dato
	22/515 - 7 / DH	22/6268	PLID-200801, PlanNavn- Årøybukt, PlanType-31, FA-L12, GBN- 98/12	03.06.2022

Vedtak endring reguleringsplan for Årøybukt

Generelle opplysninger om saken:

Reguleringsplan for Årøybukt (plan ID: 200801) ble vedtatt i 2008, og er en plan som viser utbygging av turistnæring og hytteutbygging på Årøybukt, ca. 8 km nord-øst for Lyngseidet. Kommunen har de siste årene notert at det søkes om mange dispensasjoner innenfor planområdet. Dette kan skyldes at det har skjedd et skifte i hva folk forventer fra en hytte, både når det gjelder adkomst, parkering og størrelse. Kommunen har også godkjent etablering av et destilleri i turistnæringsdelen av området, og også tilhørende lagerbygg. Både destilleribygget og lagerbygget fungerer i dag som en del av et turistnæringskonsept, der man kan få omvisning, prøvesmaking, kjøpt suvenirer og lignende. Kommunens bekymring har vært at mengden dispensasjoner i området vil føre til en uforutsigbar og lite smidig utvikling, der man mister den helhetlige oversikten og vil være avhengig av dispensasjoner for de fleste tiltak, både innenfor hyttedelen og turistnæringsdelen. Kommunen har gjennom dialog med tiltakshaver blitt enig om at en endring av reguleringsplanen er det beste på sikt for alle parter, da både eksisterende og framtidige hytteeiere vil ha en plan som ivaretar adkomst, hyttestørrelse og hytteplassering på en forutsigbar måte, samt at bestemmelser for næringsdelen er mer i tråd med det som er konseptet på området i dag. Hovedformålet for planen vil ikke endres, men man vil i planendringen se at man for eksempel har gått bort fra fellesparkeringer for hytter, og heller lagt opp til adkomst med bil til hver enkelt hytte. På næringsdelen har tiltakshaver i større grad lagt til rette for en kombinasjon av utleieenheter og det som tilhører driften av destilleriet.

Årsakene bak endringen i reguleringsplanen er nærmere beskrevet i følgebrev til reguleringsendring (se vedlegg *Årøybukt reguleringsplan – følgebrev*). Verken større hytter, adkomstveg til hytter, eller turistnæringskonseptet med destilleri vurderes å motsette seg den opprinnelige hensikten med planen. Planen vurderes heller ikke å være konfliktskapende for eksisterende interesser i området, da hensikten med planendringen i stor grad er å tilrettelegge og skape forutsigbarhet for både framtidige og eksisterende interesser/eiere, både i hytte- og næringsdel.

Om vedlegg:

Merknader

Statsforvalteren i Troms og Finnmark

Merknad	Rådmannens vurdering
I denne saken ser ikke Statsforvalteren at foreslåtte endringer er av slik karakter at de må underlegges ordinær planprosess. Det understrekes at dette er gjort etter en vurdering av endringens virkning opp mot Statsforvalteren ansvarsområder i plansaker, og at andre sektormyndigheter vil kunne ha en annen oppfatning etter en vurdering av deres saksfelt.	Tas til orientering.
Det understrekes videre at Statsforvalterens vurdering av prosessform i plansaken ikke er bindende for statsforvalteren som klageinstans i et tilfelle der valg av prosessform er gjenstand for vurdering i en klagesak.	Tas til orientering.

Troms og Finnmark Fylkeskommune (innspill mottatt etter høringsfrist)

Merknad	Rådmannens vurdering
Det bør tegnes inn byggegrense langs fv. 7920 på hele strekningen der planen grenser til vegen. Tiltak som f.eks. parkering omfattes av byggegrense bestemmelsene. Frisiktsoner i avkjørsel må tegnes inn på plankartet som hensynssone og tilknyttes bestemmelser.	Det er ikke planlagt tiltak nær grensen til fylkesvegen i planendringen. Siktlinjer til avkjørsel fra fv. 7920 er hensyntatt i plankartet.
Fylkeskommunen er, basert på våre fagområder enige i kommunens vurdering om at endringene kan gjøres som en forenklet prosess, og har ingen øvrige merknader til endringene.	Tas til orientering.

Statens vegvesen

Merknad	Rådmannens vurdering
Vegarealene innenfor planområdet bør bygges i henhold til Statens vegvesen sine vegnormaler. Spesielt bør siktkravene i avkjørsel og kryss ivaretas.	Tas til følge. Områdets typologi gjør det vanskelig å oppfylle siktkrav for kryss i hele feltet, men man klarer å oppfylle siktkrav for innkjørsler. Se vedlegg 13 og 14 <i>Vurdering innspill SVV og A10-3 Oversikt frisktlinjer</i> .

Sametinget

Merknad	Rådmannens vurdering
Sametinget har ingen kulturminnefaglige merknader til søknaden om endringene i reguleringsplanen.	Tas til orientering.

NVE

Merknad	Rådmannens vurdering
Reelle farer skal være avklart på siste plannivå. Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for mulig marin leire. Vi kan ikke se at det er utført	Tas til følge. Kommunen vurderer etter prosedyren beskrevet i NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, kap. 3.2.

<p>vurdering av grunnforhold i planområdet.</p> <p>Vi minner om at det er det konkrete området med planlagt utbygging som skal vurderes etter dagens krav. Det er sannsynlig at det er grunt til fjell i området, men det må vurderes om de planlagte tiltakene i området kan utløse eller ligge i en utløpssone for et mulig kvikkleireskred. Det er spesielt viktig da det også planlegges en molo i området. Vi anbefaler å bruke prosedyren som ligger i kap. 3.2. i NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.</p> <p>Grunnforholdene skal være vurdert og det skal være dokumentert at sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-3 er tilfredstilt for planlagte byggetiltak.</p>	<p>Det er ikke lengere planlagt molo eller annen form for utfylling i sjø i området. Dette er rettet opp i plankart og bestemmelser. Det er bare tillatt med flytekonstruksjoner i de to havneområdene. Det er etter befaring funnet fjell i dagen på utbyggingsområdene, men det er, etter råd fra NVE, også lagt til en fellesbestemmelse for feltet om geoteknisk undersøkelse dersom man finner masser med sprøbruddegenskaper i feltet.</p> <p>Se vedlegg 5 til 12 for dokumentasjon for funn av bart fjell i utbyggingsområdene. Se også eget punkt i saksfremlegget <i>Risiko- og sikkerhetsmessige konsekvenser</i>.</p>
<p>Eventuelle fareområder skal avmerkes som hensynssone (pbl § 12-6) med tilhørende bestemmelser (pbl § 12-7) i plankartet. Eventuelle nødvendige tiltak (sikringstiltak) skal være beskrevet.</p>	<p>Tas til orientering</p>

Klimaendringer, havnivåstigning og flodbølge som følge av fjellskred

Planendringen vurderes ikke å gjøre klimaendringer eller havnivåstigning mer problematisk. Der det er planlagt bygg nært sjøen på østsiden av planområdet, så er det høyt og bratt ned til havet, og bygg vil ikke bli berørt av havnivåstigning. Av samme årsak kommer heller ikke flodbølge som følge av fjellskred fra Jettan, Nordnes eller Revdalsfjellet opp til eksisterende bebyggelse. Nye næringsbygg i østlig del må vurderes opp mot krav i TEK17 §7-4, dersom det vurderes tiltak i faresonen for flodbølge. Områder for flytebrygger (SMB og SH1) vil berøres av flodbølge som følge av fjellskred og havnivåstigning, som de nødvendigvis må, siden de formålene må ligge langs havet. Det er ikke lagt opp til S2 tiltak områdene for kaianlegg, og det er heller ikke tillatt med konstruksjoner utover utsett av flytebrygger.

Utsnitt 200 års stormflod 2090:



Utsnitt flodbølge som følge av fjellskred sannsynlighet 1/1000:



Naturmangfold og karbonrike områder

Planendringen vurderes ikke å gi noen vesentlige konsekvenser for naturmangfold. Området består i stor grad av bart fjell, eller tynt eller usammenhengende forvitningsmateriale over berggrunn. Det er noe vegetasjon, og noe myr i sørlig del av feltet. Planendringen legger ikke opp til å ytterligere bygge ned disse områdene. Planområdet, som hele Lyngenthalvøya for øvrig, er i temakart et interesseområde for geologisk arv.

Utsnitt fra Miljødirektoratet (vegetasjon i grønt, myr i blått):



Risiko- og sikkerhetsmessige konsekvenser - grunnforhold

Lokal kunnskap tilsier at dette er et område preget av bart fjell. Området har tidligere vært benyttet som et militæranlegg. Et bunkersanlegg med et nettverk av ganger, og diverse skytestillinger, er bygd inn i fjellet.

Temakart fra NGU viser området som bart fjell, men har målestokk 1:250000, og er i så måte ikke egnet for å gjøre en tilstrekkelig vurdering av grunnforhold. I NVEs kartløsninger ser man at planområdet er i aktsomhetsområde marin leire, og i tråd med innspill fra NVE, så legges prosedyre beskrevet i kap. 3.2 i veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred (nr. 1/2019) til grunn for kommunens vurdering.

Planområdet er ikke berørt av faresoner for kvikkleire, som beskrevet i punkt 1 i prosedyren for utredning av områdeskredfare, men er i aktsomhetsområde for kvikkeire som beskrevet i punkt 2 «Avgrens områder med mulig marin leire», og som vist på NVEs temakart. I tredje avsnitt i punkt 2 sies det:

«ved påvist berg i dagen eller grunt til berg (<2 m), er det ikke fare for at det vil utløses områdeskred»

Ettersom kommunen hadde kjennskap til at det var mye berg i dagen i dette området, var vi på befarings- og utbyggingsområdene sammen med tiltakshaver 18.05.22. Fra kommunen stilte kommuneplanlegger Daniel Høgtun, og fra tiltakshaver Magnus Heiskel. Det ble funnet fjell i dagen i alle feltene for utbygging (se vedlegg 5,6 og 7). Man ser også fjell i dagen opp ved fylkesvegen vest i planområdet, og nede med sjøen øst i planområdet. Tiltakshaver var også kjent med at entreprenører som hadde laget infrastruktur på området, rapporterte at man hadde funnet bart fjell (se vedlegg 8 til 12).

Området i overkant av planområdet, mot Vedhaugbakken, og videre mot Sørnhaugen og Skarhøgden, er ikke innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire, og vurderes i så måte ikke å utgjøre en risiko for at planområdet skal ligge i utløpsområde for kvikkleire, som beskrevet i fjerde avsnitt punkt 2.

Med grunnlag i prosedyren beskrevet i kap. 3.2 i NVEs veileder (herunder punkt 2), samt lokal kunnskap om området, og tilbakemelding fra entreprenører som har gjort grunnarbeid i området, vurderer kommunen grunnforholdene i området som sikkert for de tiltak vist i regule ringsplan.

Folkehelse/friluftsliv

Planendringen vurderes ikke å ha negative konsekvenser for folkehelse eller friluftsliv. Området er til dels inngjerdet da dette tidligere var et militært anlegg. I temakart fra Geonorge er området del av et sammenhengende felt med *Stort turområde uten tilrettelegging*. Innenfor feltet vil planlagte internveger gjøre det mer fremkommelig for ikke-motorisert ferdsel, og man vil i så måte ha noe mer tilrettelegging i planendringen.

Samlet vurdering av alternativer og konsekvenser

Opprinnelig plan hadde noen forutsetninger i bunn som ikke viste seg å være i tråd med det folk i økende grad forventer av en hytte, særlig med tanke på løsninger for adkomst, parkering og hyttestørrelse. I tillegg kom destilleriet inn i området på en dispensasjon, og det er et tiltak som endrer måten man må tenke utvikling av næringsdelen på. Planendringen vurderes å legge til rette for en forutsigbar videre utvikling av feltet, og fortsatt ivareta eksisterende interesser.

Vedtak:

Endringer i kart og bestemmelser for Reguleringsplan for Årøybukt (plan ID: 200801) vedtas i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven.

Kunngjøring og klageadgang:

Plandokumentene er lagt til dette vedtaksbrevet som vedlegg, og er også mulig å finne på kommunens hjemmesider. Berørte parter har også klageadgang på vedtaket etter Forvaltningsloven § 27. Klagefristen er på 3 uker. Frist for klage er 1. juli, og det er kommunen som er klageinstans. En klage må inneholde hvilket vedtak det gjelder (bruk gjerne referansenummer 22/515-7), og sendes til post@lyngen.kommune.no.

Med hilsen
Lyngen kommune

Daniel Høgtun
planlegger

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.
Du kan besvare brevet digitalt ved bruk av eDialog.*

Vedlegg:

R01_Årøybukta reguleringsplan-31.05.22

Årøybukt reguleringsplan planbestemmelser

A10-2 Reguleringsendringer Årøybukt

Årøybukt reguleringsplan - følgebrev

Områdeoversikt

Dokumentasjon grunnforhold

dok2

dok3

faktura Kåre Isaksen AS

faktura Lundvoll

fjellgrøft Kåre Isaksen AS

Fjellgrøft, dok4

Årøybukt reguleringsplan - vurdering innspill SVV

A10-3 Oversikt frisiktslinjer

Mottakere:

Anne Grethe Jensen	Toftvegen 9 D	9017	TROMSØ
Ann-Peggy Hjerte Nordberg	Ersfjordvegen 68	9107	KVALØYA
Aslaug Jakobsen	Ryllikvegen 61	9102	KVALØYSLETTA
Björg Irene Skogvang	Øvre Jensvoll vei 4	9060	LYNGSEIDET
Cathrine Merete Nyvoll	Brinkvegen 47	9012	TROMSØ
Celine Hovdenes Roche	Harald Hårfagres Gate 12 A	0363	OSLO
Elin Synøve Maaren	Rønningmyra 16	3153	TOLVSRØD
Frode Rolness Hansen	Østersvegen 24	9100	KVALØYSLETTA
Grete Torgersen	Bamsestien 3	9016	TROMSØ
Grethe Berg Johnsen	Dalbergvegen 5	9020	TROMSDALEN
Gøril Tårnes	Ryllikvegen 54	9102	KVALØYSLETTA
Helge Thorleif Jakobsen	Ryllikvegen 61	9102	KVALØYSLETTA
Hilde Hansen Fagerborg	Ringvegen 240	9017	TROMSØ
Jan Bendik Bendixen Hovdenes	Harald Hårfagres Gate 12 A	0363	OSLO
Jan Isak Mikalsen	Bamsestien 3	9016	TROMSØ
Jeremy Hugh Burrows	Langvollhaugen 12	9060	LYNGSEIDET
John Roar Mikkelsen	Lyngsalpeveien 671	9060	LYNGSEIDET
Johnny Eliassen	Øvre Jensvoll vei 4	9060	LYNGSEIDET
John-Oskar Nyvoll	Brinkvegen 47	9012	TROMSØ
Kai Inge Johansen	Storvolltunet 2	9104	KVALØYA
Kristian Tårnes	Ryllikvegen 54	9102	KVALØYSLETTA
Lasse Schøning	Olsgårdvegen 18	9015	TROMSØ
Lena Schøning	Maristuen 15	9011	TROMSØ
Lyngen Resort AS	Årøybuktneset 44	9060	LYNGSEIDET
Marita Gjuvsland	Østersvegen 24	9100	KVALØYSLETTA
Merethe Anita Samuelsen	Skarvegen 61	9020	TROMSDALEN
NVE REGION NORD	Capitolgården Kongens gate 52	8514	NARVIK
Samediggi/Sametinget	Ávjovárgeaidnu 50	9730	KARASJOK
Sarah Louise Burrows	Langvollhaugen 12	9060	LYNGSEIDET
Statens vegvesen Region nord (Bodø)	Postbok 1403	8002	BODØ
Statsforvalteren i Troms og Finnmark	Postboks 700	9815	VADSØ
Tone Isabell Hansen	Strandvegen 12	8700	NESNA

Mottakere:

Torben Halvar Nyvoll Rognmo	Skarvegen 61	9020	TROMSDALEN
Troms og Finnmark fylkeskommune	Postboks 701	9815	VADSØ
Trond Espen Steinbru Wollan	Ringvegen 240	9017	TROMSØ
Årøybukt Eiendom AS	Årøybuktneset 44	9060	LYNGSEIDET