



Arkiv:

JournalpostID: 25/2826

Saksbehandler: Daniel Høgtun

Dato: 13.03.2025

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 20/25	Formannskapet	07.04.2025
PS 06/25	Kommunestyret	07.04.2025

### Detaljregulering for Lyngseidet omsorgsboliger

#### Henvisning til lovverk

Plan- og bygningsloven §12-12 og §12-13

#### Saksopplysninger

##### Generelle opplysninger om saken

Detaljregulering for Lyngseidet omsorgsboliger inneholder 24 nye heldøgns omsorgsboliger, dag- og aktivitetssenter og kontorlokaler for kommunens helse- og omsorgstjeneste, fordelt på 3 lavblokker. Det vises til plankart og bestemmelser for rammene for utbygging. Vedlagt tegningshefte gir et bedre visuelt uttrykk for utformingen enn selve plandokumentene.

Planforslaget ble lagt ut for høring og offentlig ettersyn 06.12.24 med høringsfrist 31.01.25. Lyngen kommune mottok to innsigelser innen fristen, en fra Statsforvalteren og en fra NVE. Statsforvalterens innsigelse gikk ut på en bestemmelse for sikker byggegrunn, mens NVE fremmet innsigelse fordi flomfaren ikke var tilstrekkelig ivaretatt. Endringer ble gjort i plandokumentene for å imøtekomme innsigelsene, og kommunen sendte anmodning om å frafalle innsigelsene til Statsforvalteren og NVE 04.03.25. Statsforvalteren frafalt sin innsigelse 10.03.25, mens NVE enda ikke har frafalt sin innsigelse. Gjennom dialog med saksbehandler hos NVE vet kommunen at det er lite trolig at andmodningen om å frafalle innigelsen blir behandlet i tide til å rekke politiske møter i mars. Fordi omfanget av tiltaket er nokså stort, og fordi barmarksesongen så langt nord er nokså kort, så har tiltakshaver uttrykt et ønske om å få et så tidlig som mulig vedtak i denne saken. Administrasjonen har sagt seg villig til å behandle planen politisk, med betingelse om at planen ikke har rettskraft før NVE fratrer sin innsigelse.

##### Forhold til overordnet plan og øvrige vedtak

Detaljreguleringen er i tråd med det som var gjeldende kommuneplanens samfunnsdel ved planoppstart, og da spesielt for satsningsområde boligutvikling, delmål 2, strategi c) "Det skal satses på bokollektiv for eldre nær fellestilbud som park, friluftsområder, butikk etc.". Omsorgsboligene er også i tråd med føringer fra Sektorplan for helse og omsorg 2023-2033. Flere mål og strategier kan nevnes, men den mest presise føringen ligger i satsningsområde for boligpolitikk og boligsosialt arbeid, strategi L3, tiltak L3-1 "Bokollektiv for eldre (eldretun) nært fellestilbud som park, friluftsområde, butikk".

I gjeldende kommuneplanens arealdel er området avsatt til sentrumsformål. Gjeldende reguleringsplaner for området er Detaljregulering for Myra (vedtatt 2023) og Reguleringsplan for Lyngseidet (vedtatt 1982). Planforslaget erstatter boligformål BK1 i Detaljregulering for Myra og erstatter delvis område av kulturhistorisk og antikvarisk verdi D3 i Reguleringsplan for Lyngseidet.

### **Økonomiske konsekvenser**

Som man kan se i punktet om forhold til overordnet plan, så er denne type utbygging et strategisk grep fra kommunen. Hensikten er å tilpasse seg demografisk utvikling i en framtid der vi blir nødt til å gjøre mer med færre hender i helsesektoren. Forbedret fysisk og sosial helse hos eldre har en verdi i seg selv, men det finnes også økonomisk gevinst i redusert antall institusjonsplasser, redusert behov for helsetjenester, bedre treffsikkerhet for frivilligheten og for helsetjenesten sammenlignet med om de eldre bodde hjemme, etc.

### **Risiko- og sikkerhetsmessige konsekvenser**

Innsigelsen fra Statsforvalteren om sikker byggegrunn er frafalt. Det er gjort endringer i plandokumentene for å ivareta flomfare i tråd med innsigelsen fra NVE, men den innsigelsen er enda ikke formelt frafalt.

### **Folkehelse/friluftsliv**

Turdraget som skal sikre ferdsel opp i fjellet på sørsiden av Lyngseidet er til dels innenfor planområdet, og er ivaretatt i plankart og bestemmelser.

### **Vurdering av alternativer og konsekvenser**

Den alternative arealbruken for dette området kan vurderes å være den arealbruken som finnes i de reguleringsplanene som denne planen erstatter, altså konsentrert småhusbebyggelse for vestlig del av området, og spesialområde for kulturhistorisk og antikvarisk verdi for delen under prestegårdsbakken. I Områderegulering for Lyngseidet som ble opphevet av Statsforvalteren i desember 2021, var dette området avsatt til 6 boliger. Siden den gang har kommunen forankret strategien om å bygge boliger for eldre i sentrumsnære områder både i overordnet plan og i sektorplan for helse og omsorg. 24 boligheter til en brukergruppe som kommer til å være viktig å ivareta på riktig måte i framtiden, må vurderes som en bedre bruk av området enn det som eksisterer i gjeldene plan, særlig da eksisterende interesser ikke vurderes å bli vesentlig belastet, og da først og fremst med tanke på kulturverdiene i prestegården, og utfartstraseen til utmark sør for Lyngseidet.

Når det gjelder alternative plasseringer av byggene, så finnes det få utbygde områder på Lyngseidet, eller kommunen for øvrig, som kan fylle kriteriene av strategien i samfunnsdelen og sektorplanen for helse og omsorg; altså områder som er nært fellestilbud som park, butikk etc. Alternative utbygginger på Lyngseidet vil nødvendigvis måtte gå ut over annen viktig arealbruk, slik som ulike typer næringsarealer, parkering, eller lignende.

De ønskede konsekvensene av planen handler om flere friske eldre, både fysisk og sosialt. For å oppnå dette bør man ikke se på denne planen isolert sett, men som en av flere strategier og tiltak for å omstille seg til framtidens demografiske fordeling, med færre innbyggere og en større andel eldre. Tilrettelegging for friluftsliv, møteplasser, frivillighet og mange andre faktorer blir viktig i denne omstillingen, men kommunen ser også omsorgsboliger med nær tilgang til friluftsliv og møteplasser som et klokt strategisk grep for å øke andelen av friske eldre i tiden som kommer. En økt andel friske eldre vil kunne gi flere positive ringvirkninger. De økonomiske konsekvensene er allerede nevnt, men man bør også forvente at denne modellen vil lette trykket på boligmarkedet også, da flere eldre kan velge å selge huset for å bo på omsorgsbolig.

### **Rådmannens innstilling:**

Detaljregulering for Lyngseidet omsorgsboliger vedtas jf. § 12-12 i plan- og bygningsloven under følgende forutsetninger:

1. Planen får ikke rettslig bindende virkning før NVE frafaller sin innsigelse jf. § 12-13 i plan- og bygningsloven.
2. Dersom NVE opprettholder sin oppsigelse eller krever vesentlige endringer i arealbruk, så må endret plan opp til ny politisk behandling.

**Kommunestyret 07.04.2025:**

**Behandling:**

**VEDTAK:**

Lyngen kommunestyre tiltrer formannskapets innstilling 17 stemmer for (FL, AP, V, SP, PP, KRF, H) , 1 stemmer mot (Lene Granli FRP)

**KS- 06/25 Vedtak:**

Detaljregulering for Lyngseidet omsorgsboliger vedtas jf. § 12-12 i plan- og bygningsloven under følgende forutsetninger:

1. Planen får ikke rettslig bindende virkning før NVE frafaller sin innsigelse jf. § 12-13 i plan- og bygningsloven.
2. Dersom NVE opprettholder sin oppsigelse eller krever vesentlige endringer i arealbruk, så må endret plan opp til ny politisk behandling.

**Vedlegg:**

Vedlegg 1\_VAO-rammeplan Lyngseidet omsorgsboliger\_10257888-RIVA-RAP-001\_Multiconsult 28-02-2025

Vedlegg 2\_Detaljregulering Lyngseidet omsorgsboliger\_ROS-analyse\_ROS-100\_Norconsult 03-03-2025

Vedlegg 3\_Detaljregulering Lyngseidet omsorgsboliger\_PLANKART\_ planforslag \_rev etter off ettersyn\_A3\_L\_03-03-2025

Vedlegg 4\_Detaljregulering Lyngseidet omsorgsboliger\_PLANBESTEMMELSER\_ planforslag\_rev etter off ettersyn 03-03-2025

Vedlegg 5\_Detaljregulering Lyngseidet omsorgsboliger\_PLANBESKRIVELSE\_ planforslag\_rev etter off ettersyn 03-03-2025

Lyngseidet omsorgsboliger - merknadsbehandling

Detaljregulering Lyngseidet omsorgsboliger\_Risikovurdering av flodbølge (DokID 116599)

Lyngen omsorgsboliger\_Datarapport-geotekniske undersøkelser (DokID 116596)

Lyngen omsorgsboliger\_Geoteknisk vurdering-utredning av områdestabilitet (DokID 116597)

Vedlegg 1\_Detaljregulering Lyngseidet omsorgsboliger\_Tegningshefte

Statsforvalterens svar til anmodning om frafall av innsigelse til plan 202401: Lyngseidet omsorgsboliger - Lyngen kommune

Anmodning om frafall av innsigelse for sikker byggegrunn for detaljregulering Lyngseidet Omsorgsboliger

Anmodning om frafall av innsigelse knyttet til flomfare for detaljregulering Lyngseidet Omsorgsboliger