

## Detaljregulering for Lyngseidet omsorgsboliger – PlanID: 5536-202401

### Merknadssammenstilling- og behandling etter offentlig ettersyn

Lyngen kommune har mottatt 7 innspill til offentlig ettersyn av *Detaljregulering for Lyngseidet omsorgsboliger*. Disse er oppsummert og kommentert av tiltakshaver, før rådmannen gir sin vurdering i det følgende:

#### Myndigheter

6

#### innspill

##### Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) 16.01.2025

##### Innspill

1. NVEs rolle og myndighet.
2. Fremmer innsigelse, jf. pbl. § 5-4. Flomfare er ikke tilstrekkelig utredet. Dersom Lyngen kommune kartlegger flomfaren, faller grunnlaget for innsigelsen bort.
  - Deler av planområdet er omfattet av aktsomhetsområde for flom.
  - Det framstår som uklart hvilke tiltak som samlet må gjennomføres før areal innenfor H320\_3-4 må bygges ut. Rekkefølgekrav i bestemmelsene § 7.2 (nå §7.3) bør konkretisere dette, slik at det framgår tydelig hvilke tiltak som skal være gjennomført ved utbygging innenfor hensynssonen.
  - Det må skilles tydelig mellom håndtering av overvann i området og flom fra bekken.
  - Reel flomfare er dårlig avklart i planen. Den reelle flomfaren må avklares gjennom modellering. Sikkerhetsklasse F3 med årlig sannsynlighet 1/1000 inkl. klimapåslag må legges til grunn for ny flomberegning. Flomsonekart må utarbeides.
3. Faglig råd om å utforme planen slik at adkomsten er flomsikker.
4. Dersom tilstrekkelig sikkerhet nås iht. kravene i TEK17 § 7-3, er det ikke nødvendig å vurdere tiltaket etter unntaksreglene i TEK17 § 7-4.
5. Faresoner for fjellskredgenerert flodbølge er å anse som skredfare. Hensynssonene i må markeres (endres til) H310 Ras- og skredfare i plankartet.
6. I vurdering av plassering av bebyggelsen er det lagt vekt på fordeler som planområdets sentrumsnærhet, og at det er lite tilgjengelige alternative areal. Ulemper i form av kostnader og arbeid for kommunen i en evakuerings situasjon og ved drift av alternative bosteder er lite kvantifisert og lagt vekt på.
7. Viser til gjennomførte grunnundersøkelser og – vurderinger. Tar disse til orientering.
8. Alle nye naturfareutredninger er bestilt etter 01.01.2025 er pliktig til å melde inn til NVE. Ønsker også å få inn utredninger som er bestilt før denne datoen.
9. Kommunen kan ikke egengodkjenne planen før innsigelsen er frafalt. Oppfordrer kommunen til å ta kontakt for dialog. Info om hva som må oversendes ved anmodning om frafall av innsigelsen.
10. Dersom kommunen vel å ikke etterkomme innsigelsen, kan det bes om mekling hos Statsforvalteren.

##### Kommentar

1. Tas til orientering.
2. VOA-rammeplan, ROS-analyse og plandokumenter er oppdaterte med ny modellert flomsone og informasjon.
3. Planområdet er regulert med adkomst direkte fra Parkveien i nord og i vest. Adkomsten i nord ligger utenfor hensynssonen for flomfare H320. I vest ligger hele Parkveien og avkjøringen inn til planområdet innenfor hensynssonen. Ettersom Parkveien ligger

innenfor hensynssonen, vil det ikke medføre sikrere adkomst å flytte avkjøringen til planområdet.

4. Tas til orientering.
5. Tas til følge. Rettet i plankart og bestemmelser.
6. Tas til orientering.
7. Tas til orientering.
8. Tas til orientering. Utredningene vedlagt planforslaget er bestilt og utført før 01.01.2025. Forutsetter at aktuelle firma som har gjennomført utredningene melder dette inn til NVE.
9. Tas til orientering. Kommune og tiltakshaver har vært i møte med NVE. Plandokumentene er oppdaterte, men innsigelsen har enda ikke frafalt.
10. Tas til orientering.

#### Rådmannens vurdering

1. Tas til orientering
2. Tas til følge. Plandokumenter oppdatert.
3. Tas til orientering. Rådmannen slutter seg til faglig vurdering fra konsulent.
4. Tas til orientering.
5. Tas til følge.
6. Tas til orientering.
7. Tas til orientering.
8. Tas til orientering.
9. Tas til orientering. Kommunen behandler planen politisk, med betingelse om at planen ikke har rettskraft før NVEs innsigelse frafaller, jf. § 12-13 i pbl.
10. Tas til orientering. Kommunen ønsker å etterkomme innsigelsen, så ingen behov for mekling hos Statsforvalteren.

### **Mattilsynet 17.01.2025**

#### Innspill

1. Mattilsynets rolle. Uttaler seg om drikkevann i denne saken.
2. Kommunal vannforsyning i området skal oppgraderes, samt at det ikke er nok vann til slokkevann. Usikkert om vannforsyningsplanene er i rute. Med tydelige krav i rekkefølgebestemmelsene vurderes det likevel at forsyning av nok og trygt drikkevann er sikret.

#### Kommentar

1. Tas til orientering.
2. Tas til orientering.

#### Rådmannens vurdering

1. Tas til orientering
2. Tas til orientering

### **Samediggi 17.01.2025 og 19.02.2025**

#### Innspill

1. Uttaler seg om kulturminner.
2. Viser til gammel kirkegård, kulturminne ID 87946-1. Viser til at gravplassen må avsettes med hensynssone d) og har forslag til planbestemmelser. (Framstår som uklart, sammenholdt med planforslaget.)
3. Lite sannsynlig at tiltaket eller i komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner.
4. Viser til kml. § 4 annet ledd, §§3 og 6 og § 8 annet ledd.

#### Kommentar

1. Tas til orientering.

## Merknadssammenstilling og - behandling per 13.03.2025

2. Plankonsulent har vært i dialog med Sametinget. Nytt innspill mottatt 19.02.2025. Planforslaget kan beholdes som det er. Ønsker å gjennomføre overvåkning ved graving i området med kulturminnet.
3. Tas til orientering.
4. Tas til orientering og følge. Ivaretatt i planforslaget.

### Rådmannens vurdering

1. Tas til orientering.
2. Tas til orientering. Det forutsettes at kommunen også informeres dersom det framkommer gjenstander med kulturverdi under gravingen.
3. Tas til orientering.
4. Tas til orientering.

## **Statens vegvesen (SVV) 27.01.2025**

### Innspill

1. SVVs rolle. Uttaler seg som forvalter av riksvei på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor veitransport.
2. Tidligere innspill er ivaretatt. Ingen merknader.

### Kommentar

1. Tas til orientering.
2. Tas til orientering.

### Rådmannens vurdering

1. Tas til orientering
2. Tas til orientering

## **Troms fylkeskommune 30.01.2025**

### Innspill

1. Troms fylkeskommunes rolle og ansvar.
2. Positiv til at planforslaget har føringer for at ny bebyggelse skal ivareta og tilpasses lokal karakter.
3. Ikke tilfreds med konklusjon om at trappehus/heishus er planlagt plassert mot Lyngen prestegård. Anbefaler som tidligere uttalt heistårn ikke plasseres mot prestegården.
4. Bemerket at i de nye illustrasjonene er heistårnene tegnet med skrå tak på en side, men i planbestemmelsene er det tillatt med flatt tak.
5. Innspill ved planvarsel synes ellers i det vesentlige ivaretatt i planforslaget.

### Kommentar

1. Tas til orientering.
2. Tas til orientering.
3. Tas ikke til følge. Helheten og totaliteten i området tilsier at trappehusene må ligge på baksiden av byggene.
4. Trappehus/heistårn er planlagt med skrått tak som illustrert. Planbestemmelsene sikrer mest mulig fleksibilitet.
5. Tas til orientering.

### Rådmannens vurdering

1. Tas til orientering
2. Tas til orientering
3. Tas ikke til følge. Dette punktet er diskutert med tiltakshaver/konsulent. Terreng, byggegrense veg og faresoner gjør utbyggingsområdet trangt og man fant ikke en tilfredsstillende løsning for å flytte trappehusene.
4. tas til orientering.
5. Tas til orientering.

### **Statsforvalteren i Troms og Finnmark 29.01.2025**

#### Innspill

1. Statsforvalterens rolle inkl. ansvaret for å koordinere innsigelser fra regionale statsetater.
2. NVE fremmer innsigelse. Statsforvalteren finner ikke grunnlag for å avskjære innsigelsen.
3. Statsforvalteren fremmer innsigelse mht. samfunnssikkerhet og manglende dokumentasjon på stabile grunnforhold – viser til rundskriv H 5-18.

#### Kommentar

1. Tas til orientering.
2. Tas til orientering. Se egen behandling av innsigelse fra NVE.
3. Innsigelse frafalt i brev datert 10.03.2025. Tilstrekkelig dokumentasjon var vedlagt planforslaget. Ordlyden i planbestemmelse 8.1 a) er endret i dialog med og etter innspill fra Statsforvalteren.

#### Rådmannens vurdering

1. Tas til orientering
2. Tas til orientering.
3. Tas til følge. Planbestemmelse 8.1 a) endret. Innsigelsen frafalt i brev 10.03.2025.

### **Andre interessenter**

#### **1 innspill**

### **Pål Eskil Sneve 30.01.2025**

#### Innspill

1. Innspill fra Sneve til planvarsel er ikke tatt på alvor. Forslagsstillers kommentarer og vurderinger framstår uten innhold. Overflatisk tilnærming til innspillet og avvisning av problemstillinger. Det er ikke initiert en helhetlig prosess omkring fasadeutforming. Savner aktiv medvirkning og samarbeid med allmenheten.
2. Skuffende at forslagsstiller konkluderer med at det finnes få/ingen realistiske alternativer. Innspill var eksplisitt med å gjelde visuelle kvaliteter som fasadebruk, materialbruk og estetiske løsninger.
3. Vanskelig å skjønne prosessen omkring det estetiske i planforslaget. Reagerer på ordlyden i planbeskrivelsen mht. foreløpige dokumenter – samtidig som det skal være en parallell behandling av plan og byggesak. Kommunikasjonen rundt illustrasjonene framstår som uklar.
4. Medvirkningsprosessen er en fallitterklæring. En mer inkl. tilnærming kunne fremmet kreativitet i planleggingen og resultert i en bedre plan, samtidig som det ville forankret planene hos berørte parter.
5. Planen adresserer ikke estetiske og visuelle kvaliteter på bygningene. Bygningenes påvirkning på omkringliggende miljø, spesielt Lyngen prestegård er uviss. F.eks. er ikke fargebruk hjemlet i planbestemmelsene.
6. For et tiltak som skal prege et bygdesentrum i all overskuelig fremtid, koker det ned til at dette er en svak, nærmest uredelig form for planprosess - og noe som grenser til en statlig overkjøring av lokaldemokratiet.
7. Planforslaget er blottlagt for bestemmelser som omhandler visuelle kvaliteter. Kommer med forslag til spesifikke planbestemmelser mht. bygningsdesign, belysning, materialer og farger.
8. Forslag til endring og presisering av planbestemmelsene til turdrag o\_TD.
9. Hva er bakgrunnen for at saltaks-formen avviker fra tilstøtende bebyggelse?
10. Hvorfor ønsker man ikke å involvere brukere når det kommer til visuelle kvaliteter?

11. Hvordan kan man gjennomføre enn konsekvensutredning av planlagt tiltak mot et fredet bygg når man ikke har annet enn volum og plassering og støtte seg på?
12. Vil det bli en terreng-skjæring i bakkant av formål vegetasjonsskjerm/overvannstiltak?
13. Plankartet viser ikke skråningsutslag eller skjæring på turvei/overvannstiltak. Vanskelig å vurdere terrenngrep og skaper usikkerhet om stiens framtidige brukbarhet.
14. Uklart hvordan turveien skal forseres for å komme seg opp til Prestjordet.
15. Potensielt behov for støttemur er ikke hjemlet i planbestemmelsene.
16. Det bør være krav om tiltak for revegetering av skjæring(er).
17. Kartet bør suppleres med skråningsutslag mot Prestjordet.
18. Det bør være en bestemmelse som sikrer nødvendige tiltak, som trapp eller støttemur, kan bli gjennomført dersom det er påkrevd.
19. Støttemurer bør utformes med materialer som harmonerer med områdets estetikk og ikke virker visuelt skjemmende.
20. En bestemmelse bør hjemle at revegetering eller annen visuell tilpasning skal utføres umiddelbart etter arbeidets slutt.
21. Nødvendig rekkefølgekrav: før det gis brukstillatelse skal trapp som tilknytter planområdet med bakenforliggende Prestjordet og sti/snarvei være ferdigstilt.
22. Forslag til hvordan en kunne vist ulike alternativer til fasadeutforming.
23. Planforslaget inneholder kun vage beskrivelser og ikke-bindende illustrasjoner. Mediedekningen har trolig skapt en oppfatning av hva som skal bygges. Uheldig.
24. Synd at ikke planforslaget inneholder en faglig vurdering av hvordan byggene vil innordne seg på Lyngseidet. Det er heller ikke vurdert hvordan byggene påvirker den fredete prestegården estetisk.
25. Vil fraråde Lyngen kommune å vedta planforslaget. I så fall vil videre utvikling av området ikke være styrt og planlagt (staten får ingen klare retningslinjer). Tapt mulighet til å styrke stedsattraktiviteten.

#### Kommentar

1. Planforslaget redegjør i tilstrekkelig grad for utforming av planlagt utbygging. Kravene til medvirkning, jf. pbl. er fulgt i planprosessen.
2. Tas til orientering.
3. Dette kunne vært bedre beskrevet i planbeskrivelsen. Likevel, detaljerte illustrasjoner av mulig bebyggelse fulgte planforslaget på høring. Ved produksjon av planforslaget var ikke disse endelig landet.
4. Kravene til medvirkning i pbl. er fulgt. Krav til utforming, materialvalg m.m. er tatt inn i planbestemmelsene, men balansert mot nødvendig fleksibilitet i en reguleringsplan.
5. Skisser som viser hvordan Lyngen prestegård sammenholdt med mulig bebyggelse følger planforslaget. Se også kommentar til punkt 4.
6. Tas til orientering. Planprosessen har fulgt lovkravene.
7. Dette er ivaretatt i planbestemmelsene § 4.1.2, men uten detaljnivået som ønsket i innspillet – ikke hensiktsmessig mht. fleksibilitet og nivå på planbestemmelsene.
8. Tas ikke til følge. Krav om universell utforming ansees som tilstrekkelig.
9. Takutforming er gitt ut fra terrenget i planområdet og at bebyggelsen skal ha tre funksjonelle etasjer.
10. Det er benyttet egen arkitekt ved planlegging av mulig bebyggelse. Dette er ansett som tilstrekkelig.
11. Vurderinger av påvirkning på Lyngen prestegård er visualisert iht. dialog med Troms fylkeskommune før planvarsel. Illustrasjoner følger av planforslaget.
12. Overvannshåndtering skal opparbeides som åpen grøft. Tiltaket er ikke prosjektert og endelig løsning foreligger ikke, men det må holde seg innenfor formåls grensene i plankartet. Det er ikke planlagt skjæring i bakkant av vegetasjonsskjermen.

13. Løsning for turvei framgår av illustrasjoner og snitt vedlagt planforslaget. Her er det tegnet inn en støttemur i bakkant av turveien. Turveien og føringer for denne er i stor grad videreført fra gjeldende regulering.
14. Ikke vurdert konkret i planforslaget. Trapp e.l. tillates etablert innenfor formålet avsatt til turvei o\_TV (planbestemmelse § 6.2 er oppdatert).
15. Planbestemmelsene § 3.8 er presisert mht. at støttemur tillates innenfor alle formål.
16. Sikret i planbestemmelsene § 3.2.
17. Tas ikke til følge. Se punkt 13.
18. Tas til følge se punkt 14 og 15.
19. Sikret i planbestemmelsene § 3.8.
20. Tilstrekkelig sikret i planbestemmelsene § 8.4 e).
21. Dette vil være aktuelt ved opparbeidelse av turveien o\_TV, som det ikke er knyttet noe rekkefølgekrav til.
22. Tas til orientering.
23. Tas til orientering. Redegjørelsen i planforslaget er ansees som tilstrekkelig.
24. Tas til orientering. Se punkt 25.
25. Tas til orientering. Planlagt tiltak er utformet i dialog med Lyngen kommune, og må gjennom byggesaksbehandling.

#### Rådmannens vurdering

Rådmannen støtter seg til konsulentens vurdering av dette innspillet i sin helhet. Dialogen mellom forslagsstiller og administrasjonen har vært god, men man ser at den bredere medvirkningen kunne vært bedre, selv om det er gjennomført innenfor lovkravene. Det er lettere å avklare mange av disse punktene på et folkemøte enn gjennom merknadsbehandlingen.

Likevel er det kommunens vurdering at innspillene er vurdert korrekt av forslagsstiller. Dersom kommunen ønsker medvirkning utover det som er lovkravet, så må man avklare det i en tidlig fase med forslagsstiller. Det ble ikke gjort i dette tilfellet.