

LYNGSEIDET

PLANBESKRIVELSE

OMRÅDEREGULERINGSPLAN MED KONSEKVENsutREDNING

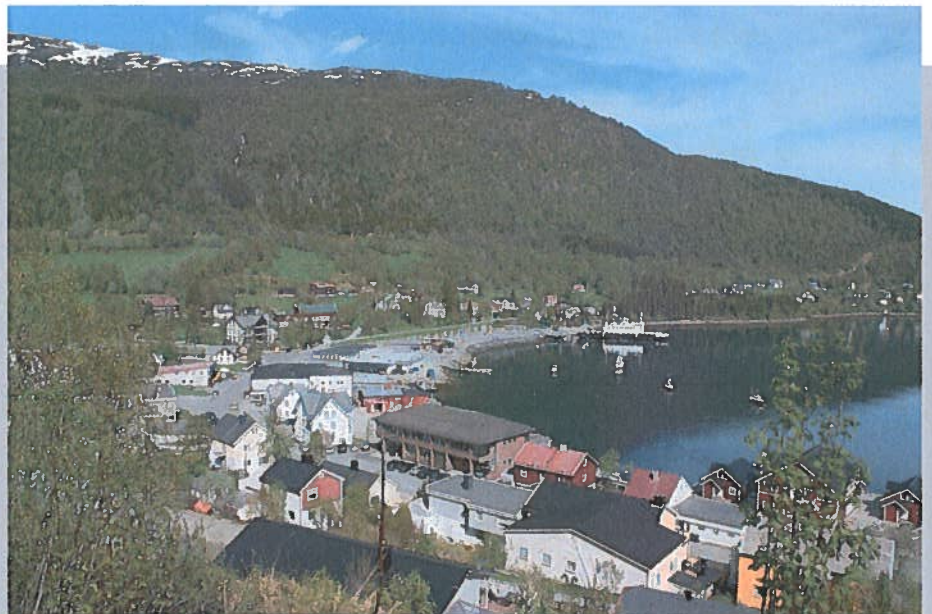
Nasjonalplan id: xxxx

Vedtatt: xx xx xx

Gnr. X, brn.x

Rediger forside

Sist endret 16.04.19



LYNGSEIDET

Innholdsfortegnelse

1. Nøkkelopplysninger	4
2. Bakgrunn for planarbeidet.....	5
Fra en mulighet til en plan	5
3. Områdeplanen - et sammendrag	8
4. Føringer for planarbeidet	10
5. Varsel om oppstart med planprogram.....	14
6. Prosess og medvirkning	15
7. Beskrivelse av dagens situasjon	19
8. Konsekvensutredninger.....	31
9. Beskrivelse og konsekvenser av planforslaget.....	37
<i>Beskrivelse av grep og konsekvenser - delområder</i>	<i>39</i>
10. ROS.....	45
11. Gjennomføring og transformasjon	46
12. Konklusjon og føringer for planen	46

Forslagsstiller: **Lyngen kommune**
Plankonsulent: **Arkitektgruppen Cubus**

Dato:	Tekst:	Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Godkjent av:
XX.XX.XX	Planbeskrivelse til 1.gangsbehandling	xx	xx	xx

Illustrasjoner, kart og øvrig foto: Arkitektgruppen CUBUS, dersom annet ikke oppgitt

1 Nøkkelopplysninger

Kommune:	Lyngen
Gårdsnr./bruksnr.	Gnr. 84 Bnr. 1 m.fl
Plan ID:	
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
Utnyttelsesgrad Boligområde:	xx boliger , xxx BTA
Utnyttelsesgrad Næringsområde:	xxx BTA
Aktuelle problemstillinger:	<p>1) Nærmiljø og friluftsliv: trafikkstøy, 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 vs sentrumsutvikling.</p> <p>5) Natur- og kulturverdier: Sikre hensyn</p>
Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)	Nei
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
Fullstendig planforslag mottatt, dato:	XX.XX.XX

2 Bakgrunn for planarbeidet



a. 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, og mange av innbyggerne i kommunen pendler til nabokommunene Kåfjord, Storfjord og Tromsø.

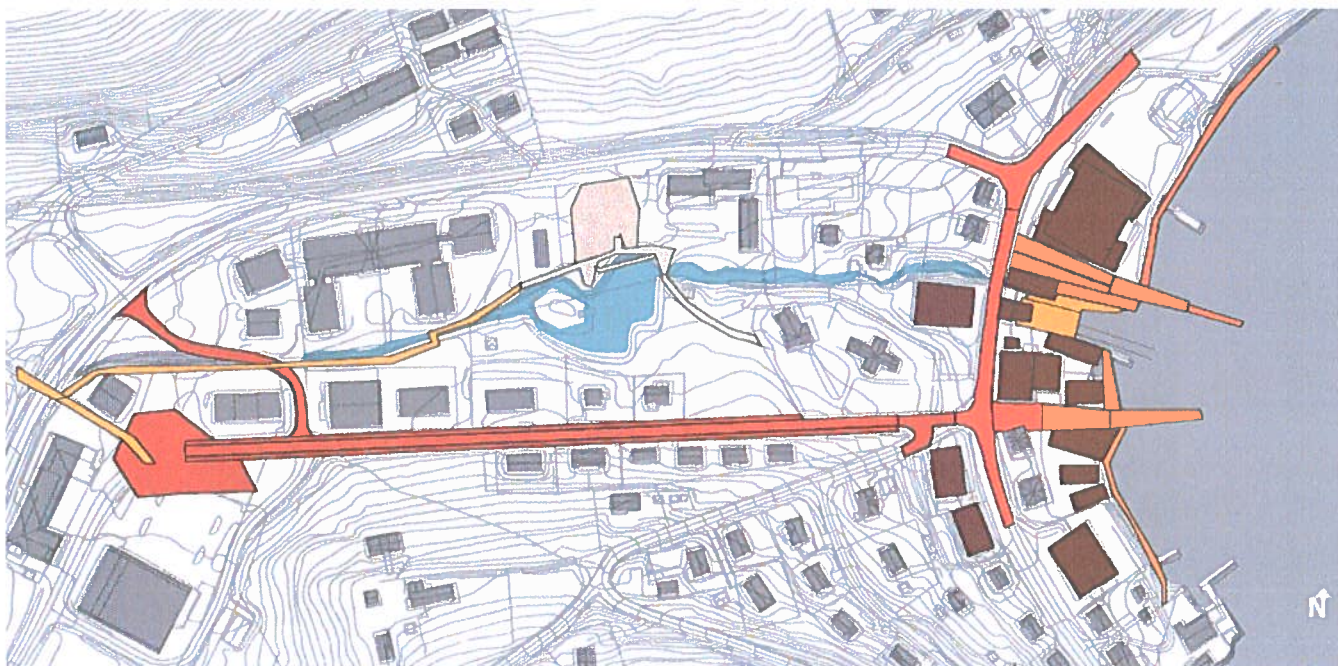
Lyngennområdet er i en blomstringstid som turistdestinasjon, med besøkende fra både inn- og utland. Fjellområdene Lyngsalpan har i over hundre år tiltrukket seg fjellklatrere, men de seinere år har aktivitetene blitt flere og nå tar besøkende like gjerne med seg sykkelen eller trugene så vel som klatreskoene eller skiene når de besøker kommunen. Også fiske- og opplevelsesturisme bidrar til en puls spredt utover året, og tilsier at de besøkende har ulik bakgrunn, alder og familiesammensetning. Samtidig har Lyngen kommune 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. Boligene blir sjelden solgt, men blir beholdt som ferieboliger og ofte leid ut.

Med bakgrunn i kommuneplan for Lyngen kommune ble det i 2014 tatt initiativ til stedsutviklingsprosessen "Lyngenløftet", 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 identifiserte 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

b. Medvirkning

Beslutningen om å lage en områdeplan 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 ville 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 deltagende 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 mellom annet blitt gjort en opprustning av parken med ny gangbro, bredere fortau og ny belysning, 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 gangbroen i elveparken var del av stedsutviklingsprosessen. Barna på Lyngseidet var med på å forme broen med avtrykk av sine egne hender.

3 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 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 vil bli belyst i planprosessen. Sammen med en oppstykket eierstruktur av arealene i sentrum har det 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. **Parkveien** omgjøres til "gate", videreutvikles og forlenges slik at den omfatter området fra Navbygget 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 skitrekke/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**, og blir 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 som strekker seg fra Strandveien til fjorden mellom bebyggelsen.
5. To "**Allmenninger**" etableres med tilhørende kai; "Torgkaien" og "Aktivitetsallmenningen": Nord for slippen en **allaktivetskai** med "Bade- og tørthus, med gjestebrygge med flytebrygge. Åpen elv som avslutting av Elveparken. I sør "**Torgkaien**" 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.

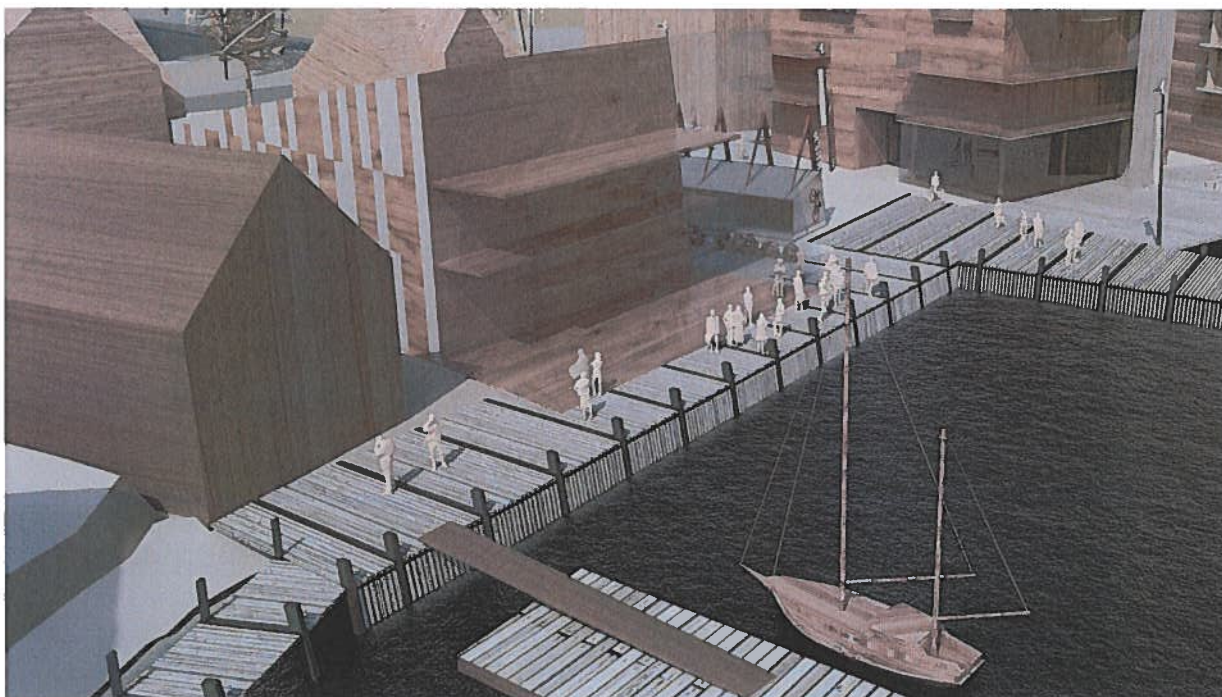
"Alpelandbyen ved havet" har vært et bilde som flere ganger har vært referert til i prosessen. En landsbyatmosfære tilsier bl. a. flere boliger i sentrum, et mangfold av kommersielle og ikke-kommersielle tjenester, og gjerne flerfunksjonsbygg i et gå- og sykkelvennlig sentrum. Dette legger grunnlaget 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. Sentrumsområdene mot sjøen er regulert til offentlige formål som kan bygge opp under egenarten på Lyngseidet og knytte sammen tettstedet fra sjø og til land.

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

Områdeplanen har ulikt detaljeringsnivå. For store deler av området er der lagt opp til et detaljert nivå slik at man skal kunne gå videre til prosjektering og byggesak. Der det per dags dato 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 hotelleablering, 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 Giæverlia 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

4 Føringer for planarbeidet

a. 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)
- Samfunnssikkerhet i arealplanlegging, kartlegging av risiko og sårbarhet (HR 2156. 2011)
- Norsk arkitekturpolitikk «Arkitektur nå» (2009)

b. 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 klimatilak 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- Skjervøy

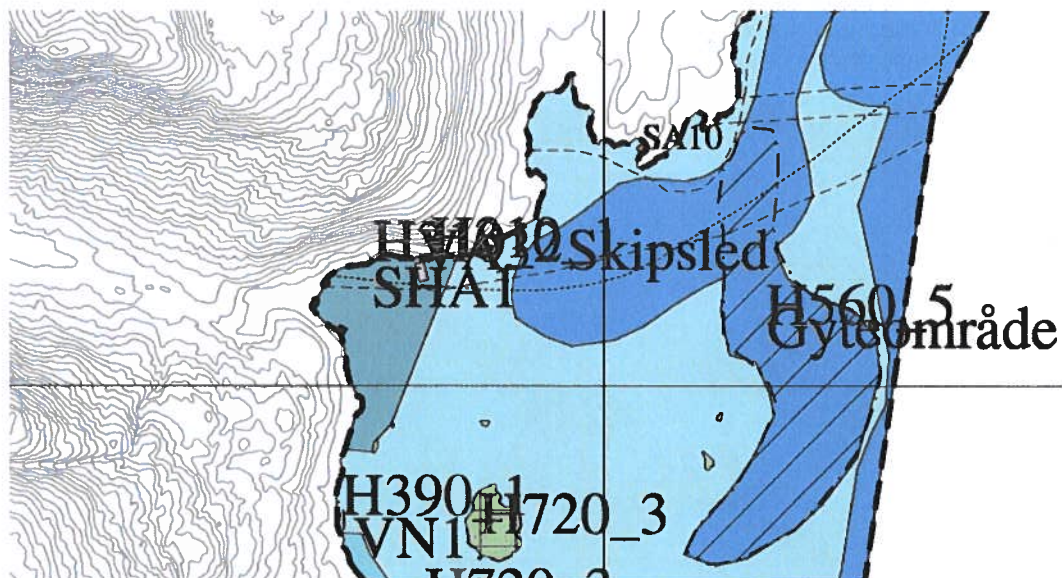
Interkommunal kystsoneplan for Troms

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.

c. 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, Furuflaten og Straumen som sentre) 3.3.1:

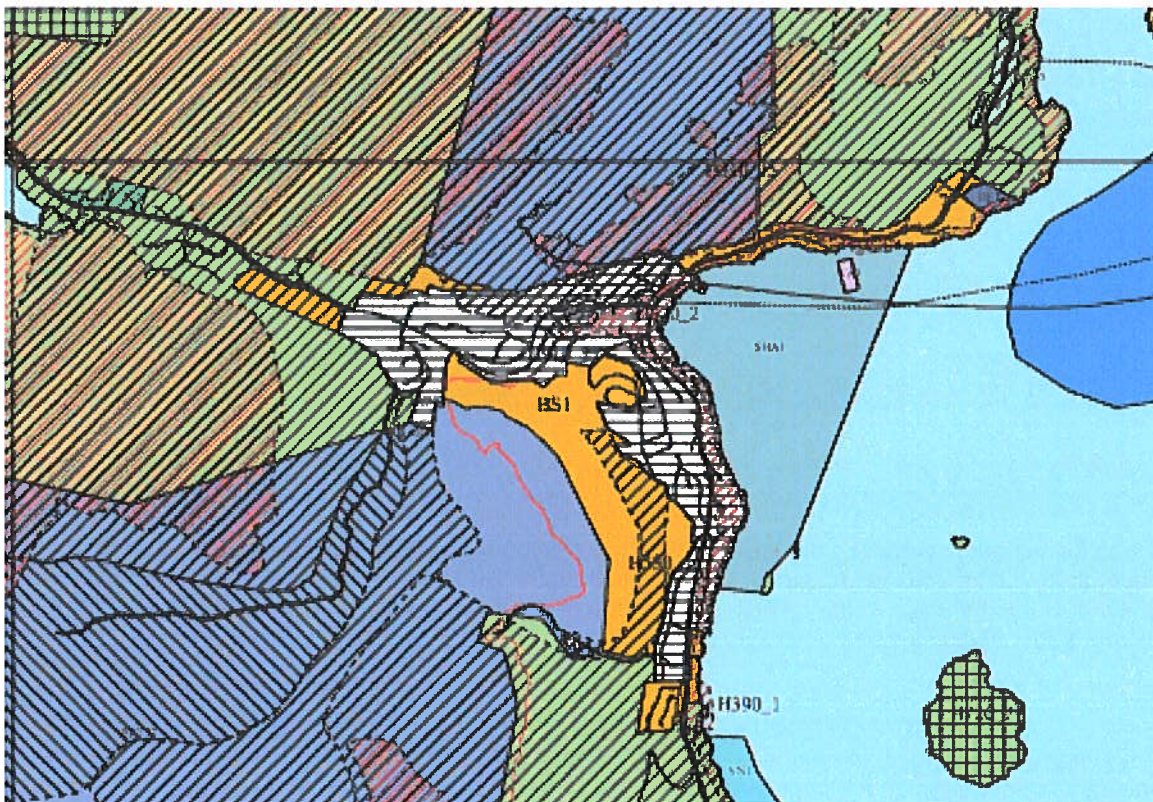
Utvikling av kommunesenteret på Lyngseidet er at av satsingsområdene i forrige kommuneplan og har hatt stor politisk oppslutning og fulgt opp med virkemidler i økonomiplan og handlingsplan. Sentrumsplanen legger til rette for betydelig areal for næringsvirksomheter og boliger og bidrar derfor til overordnede 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

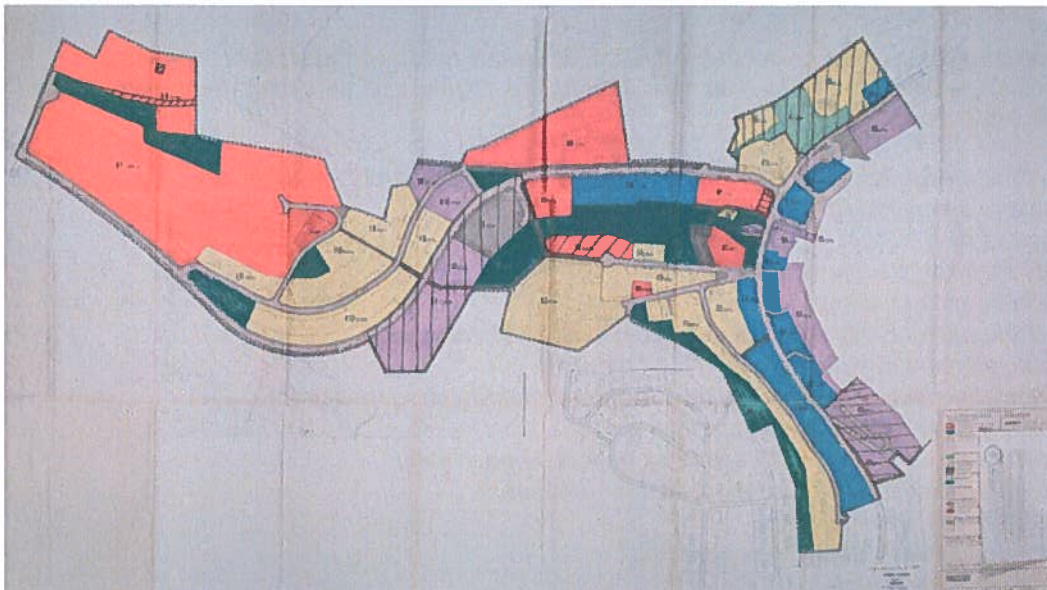
Strategisk næringsplan for Lyngen kommune er et felles prosjekt mellom kommunen og Lyngen næringsforening. Planen har visjon som sier at «Lyngen skal være den ledende næringslivskommunen i Troms med et innovativt, veletablert, variert og lønnsomt næringsliv». I planen er det gitt både mål og delmål, 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.

d. Reguleringsplaner

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 28.04.1999 – Myraområdet

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



e. Andre planer med relevans for planarbeidet

- Beredskapsplan fjellskred Nordnes

6 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 rorbuststruktur*
- *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

7 Prosess og medvirkning

a. 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.

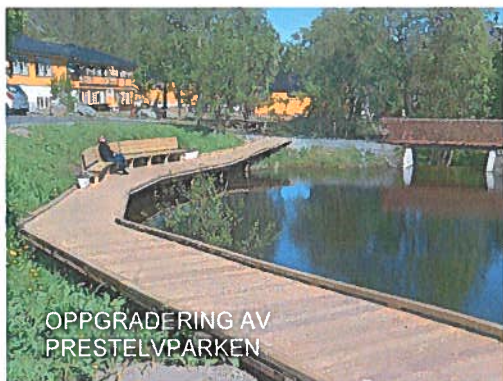
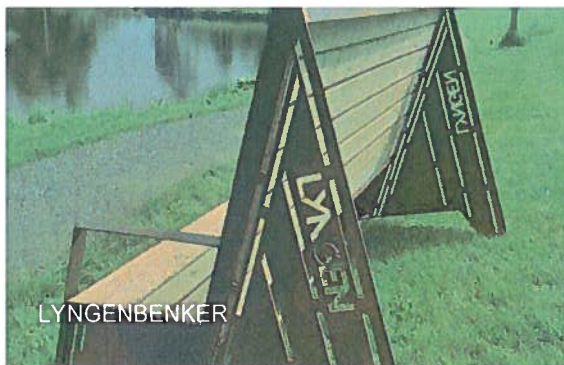
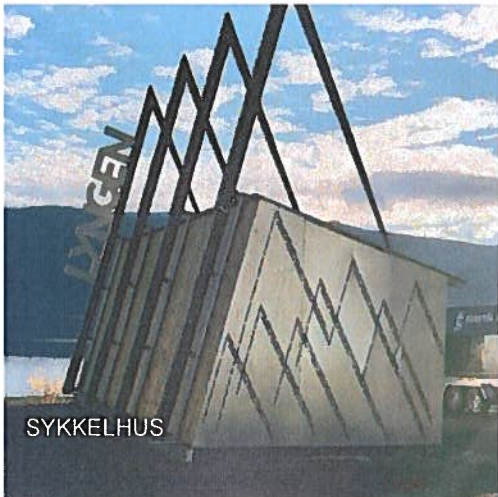


På et av referansegruppemøtene i juli 2016 ble det avholdt møte med grunneiere og næringsdrivende langs strandsonen. Kriterier for deltagelse i referansegruppene var at parter var interessert og berørt av reguleringsplanen. Dette omfattet mellom annet alle som hadde sendt inn merknad ved oppstart, eller de som hadde tatt kontakt med plankonsulent eller kommunen eller 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 plankonsulent fikk viktig informasjon fra deltagerne til den videre prosessen.



b. 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.



c. 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, trafikksikkerhet, 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.

d. 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 - trafikksikkerhet	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	2016-2019

Planbeskrivelse områderegeringsplan med konsekvensutredning for Lyngseidet

	<p>seminar om stedsutvikling for kommunalt ansatte, politikere og utviklingsaktører 20.10.16</p> <p>Dialog med intern arbeidsgruppe i Lyngen kommune og med regionale myndigheter. 2016-2019</p>	
1. gangs behandling		xx.xx.xxxx
Høring av planen		xx.xx.xxxx
Vedtak av planen		xx.xx.xxxx

8 Beskrivelse av dagens situasjon

a. Lyngseidet i Tromsøregionen



Figur 2 Lyngseidet i Tromsøregionen



Figur 3 Plangrense for områdeplanen. Kilde 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.

b. 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 er finnes spor av gammel like ved Lyngseidet. Likevel er samisk kultur sterkt tilstedeværende og en premisseleverandør 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.

c. Eiendomsforhold

Planområdet (ca. 40 daa) eies bl. a. av Lyngen kommune, Bernt Ross, Ola Giæver, Opplysningsvesenets fond (OVF), Elektrospport AS, Statens Vegvesen, Werner Kiil, Sørheim brygger.

d. Landskap og topografi



Figur 6 Fjellene og fjorden danner rammene rundt Lyngseidet. Planområdet sett fra øst med Kjostindane 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 Kjostindane 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

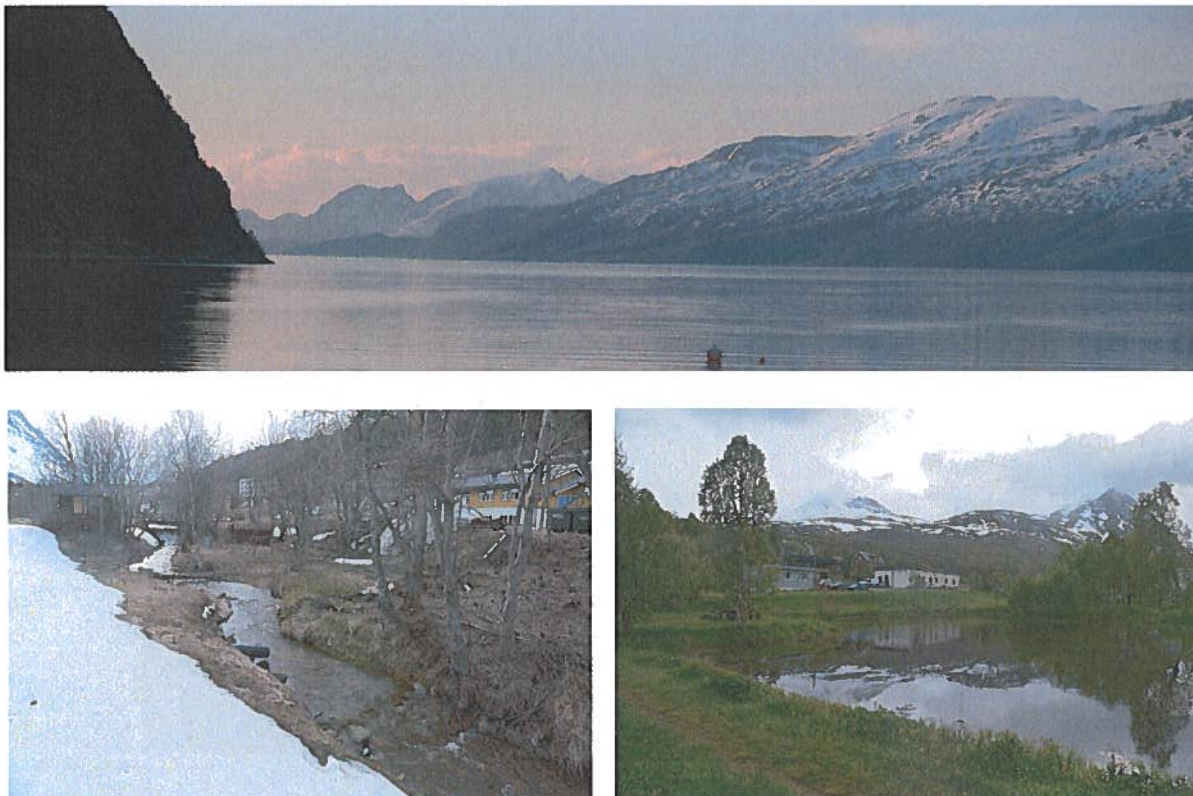
e. Blågrønn struktur

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 7 Blågrønne strukturer på Lyngseidet

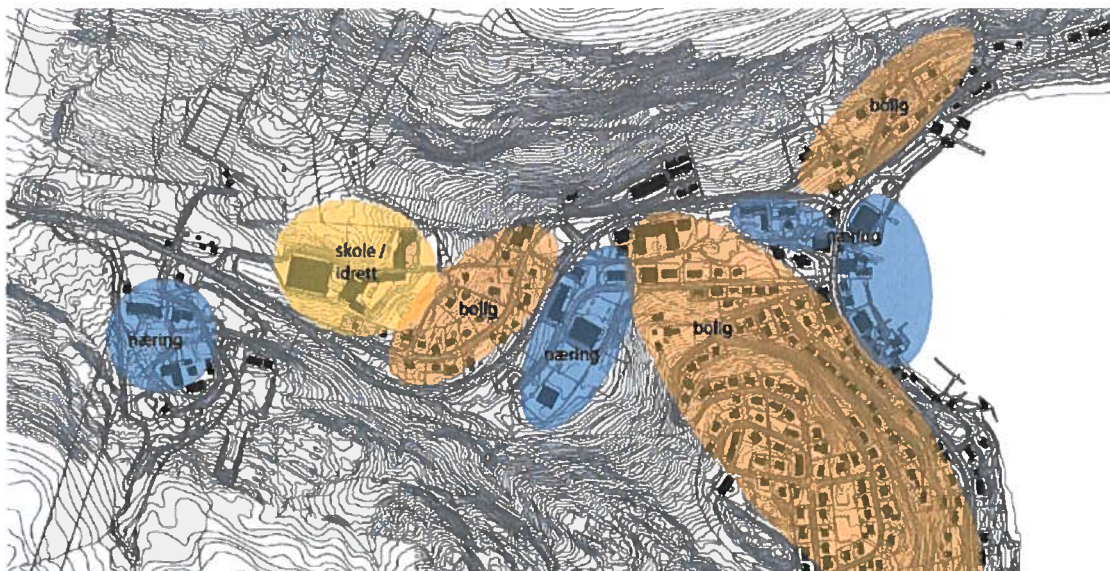
Figur 8 Prestelvparken, elven fra Prestelvparken og fjorden er sentrale blå element



Figur 9 Fjorden, elven og parken er sentrale blågrønne element på Lyngseidet

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 10 Funksjoner på Lyngseidet



Figur 11 Sentrale funksjoner på Lyngseidet

Sentrale delområder

I planprogrammet ble følgende sentrale delområder definert:

Sjøfronten

Havnefronten på Lyngseidet består av fergekai, besøkskai, slip, 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 12 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 Lyngenfjorden. 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, borgstue, 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 borgstua ble flyttet til det nåværende tunet omtrent samtidig. Borgstua, stabburet og fjøset ble fredet i 1991. (kilde: arkitekturguide.no)



Figur 13 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 kledt med hvitmalt stående panel. Taket på kirka er tekket med røde teglpanner, mens tårnet er beslått med kopper. Bygget har fredningsstatus.

f. 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 celcius. Lyngseidet ligger i et område registrert som middels sårbart for klimaendringer (NORKLIMA).

g. Skred

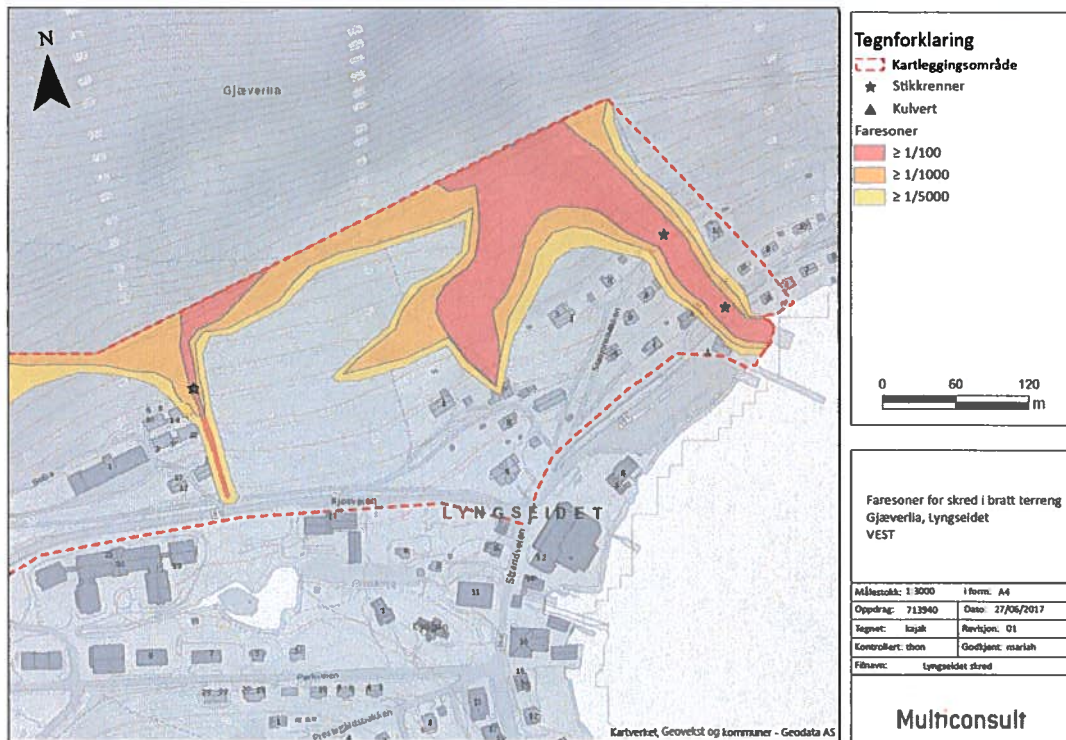
I NGI-rapport 20021370-02 (vedlegg X) er det utarbeidet skredfarekart for alle typer skred for områdene Stigen og Giæverlia ved Lyngseidet. Det er tegnet opp en skredgrense som ligger til grunn for områdeplanen. Innenfor planområdet er det enkelte mindre områder registrert utsatt for steinsprang.



Figur 14 Aktsomhetsområder for snø og steinskrud. Kilde: miljøstatus.no

Gjennom planprosessen er det gjennomført en kartlegging av faresoner for skred i bratt terreng for Giæverlia nord i planområdet (se figur x). 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 15 Faresone for skred i bratt terreng. Grense for kartlegging går utover plangrense for områdeplanen

Skred med virkninger for planområdet

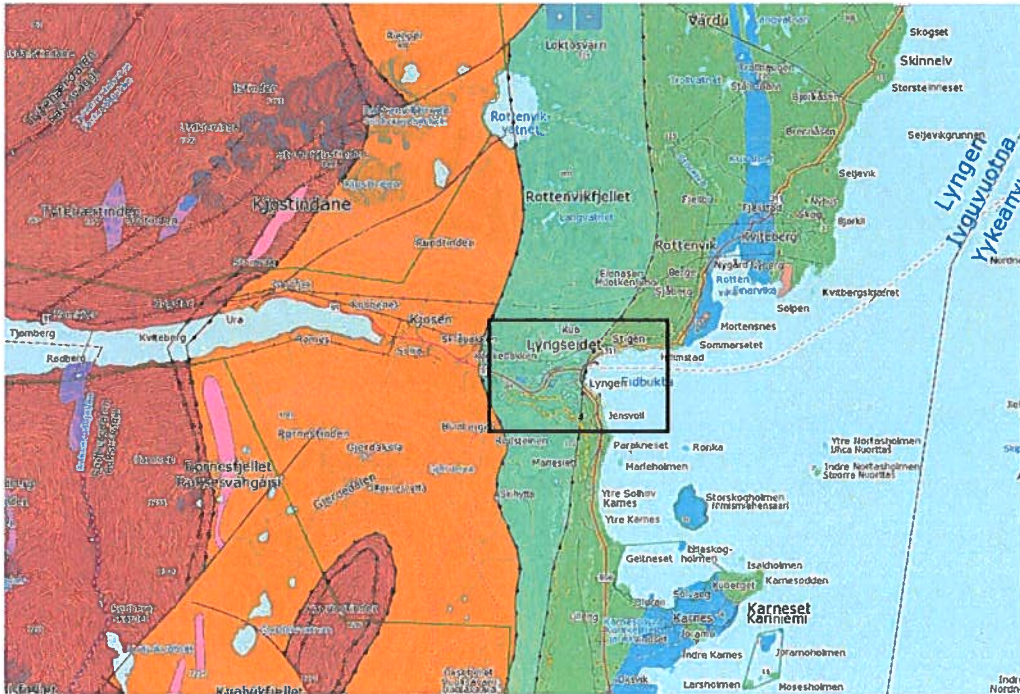
Nordnesfjellet og Revdalsfjellet i Kåfjord kommune er ustabile fjellpartier som kan rase ut i Lyngenfjorden og skape flodbølger med store konsekvenser for Lyngseidet. Nordnesfjellet blir kontinuerlig overvåket av NVE. Revdalsfjellet er i senere tid blitt kartlagt i NVE rapport 2016-77 i oktober 2016.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

I NGI rapport (20120206-01-R) fra 2013 «flodbølger i Lyngen etter mulig skred, Nordnes, Lyngen kommune III» ble det gjort en beregning fra NGI som viste hva slags konsekvenser en flodbølge, som følge av mulige fjellskred fra Nordnesfjellet, ville ha for Lyngseidet. Beregningene viste at Lyngseidet, sammen med Råttenvik og Oksevik er ett av områdene som vil bli sterkest rammet av en eventuell flodbølge.

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.

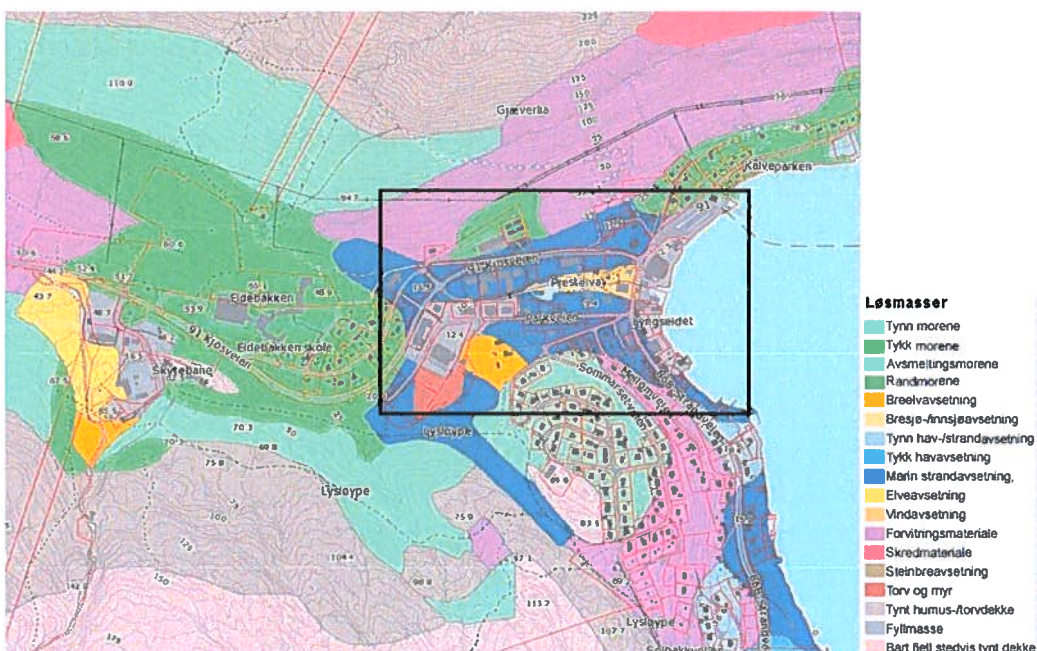
h. Geologi- berggrunn og løsmasser

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



Figur 16 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 fjellsidene finnes det løsmasser fra avsmeltingsmorener (lys grønn farge). Fjellsidene 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 av ny reguleringsplan i Lyngseidet. Denne ligger som vedlegg til reguleringsplanen.



i. 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.

j. Artsmangfold



Figur 17 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
- *Choicocephalus 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.

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 toppturnål 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».



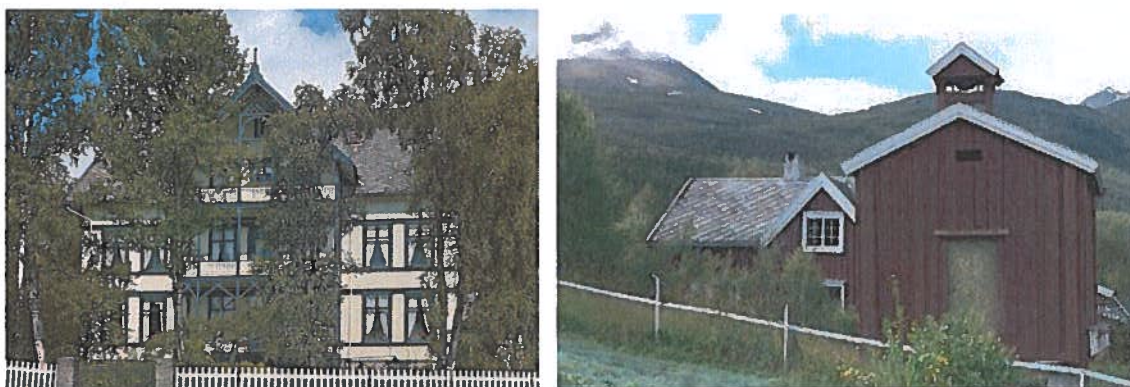
Figur 18 Variert friluftsliv rett utenfor senterområdet

k. Kulturminner

Innenfor planområdet på Lyngseidet finnes automatisk fredede, vedtaksfredede, og SEFRAK-registrerte lokaliteter. Det er gjennomført en konsekvensutredning av kulturminner og kulturmiljø (vedlegg) 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 Gjøvergården.

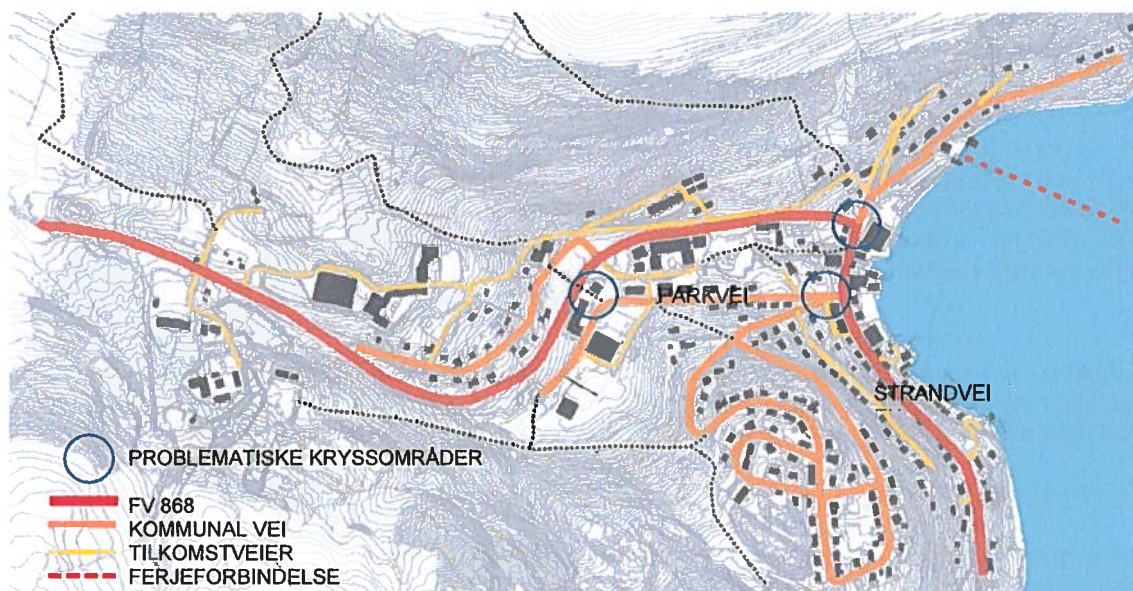


Figur 19 Oversikt kulturminner



Figur 20 Giævergården og stabburet på prestegården, Kilde Arkitekturgiude, UiT

Veg og trafikkforhold



Figur 21 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, menighetshus, 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.

l. 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.

m. 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.

n. Vann og avløp, overvann

I dag får området sin vannforsyning via et vannverk på kommunal eiendom Gnr. xx Bnr. xx. Vannverket omfatter både vannforsyning- og avløpsledninger – sjekk dette. Her må Lyngen kommune fylle ut om dagens situasjon og hvordan de ligger an i prosessen med å lage ny vannforsyning. Vi vet at det er behov for ny vannkilde selv med dagens bebyggelse.

o. Forurensing- slippen

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 slippen da det her har blitt utført reparasjoner og arbeid på båter her over lengre tid.

p. 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.

9 Konsekvensutredninger

a. 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

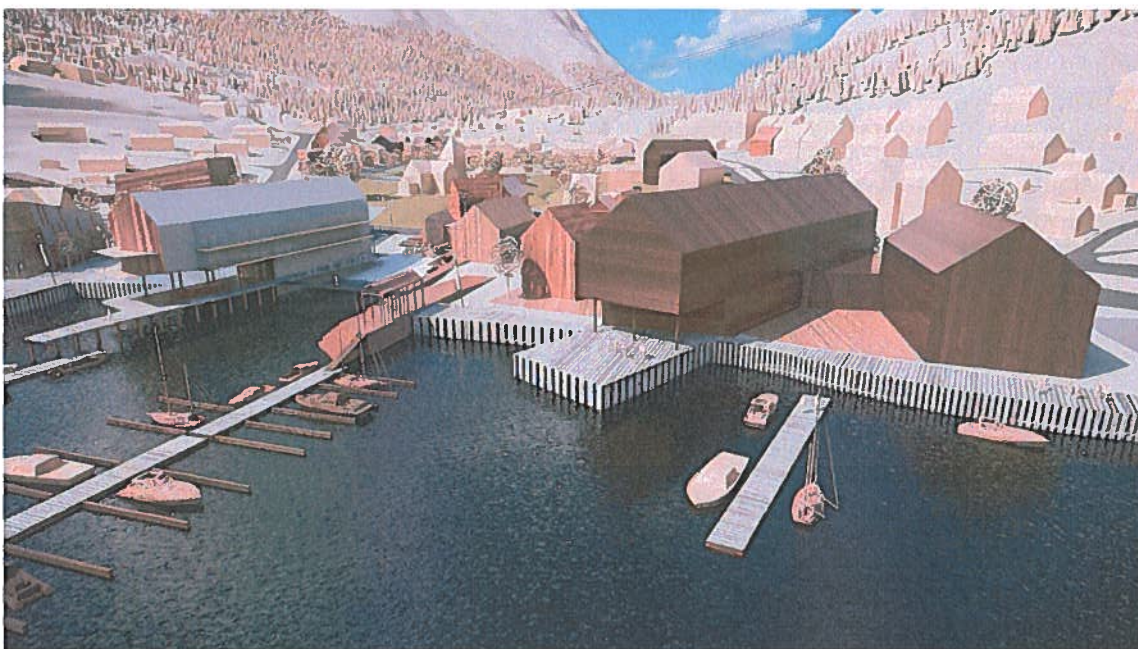
Til grunn for konsekvensutredningene for Lyngseidet er det utarbeidet ett utredningsalternativ for fremtidig utvikling av Lyngen. Dette, sammen med alt.0, representerer hhv liten eller stor fremtidig utvikling på Lyngseidet. Konsekvensutredningene er vedlagt dokument og gjør greie for metodebruk, begrepsavklaring, 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. Dette gjelder mellom annet:

- 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.
- Forurenset grunn (Akvaplan- niva rapport nr . 8941-01)
- Grunnundersøkelser - Geoteknisk
- Risiko og sårbarhet

10 Beskrivelse av planforslaget

a. Hovedgrep: Alpelandsbyen ved havet



Figur 22 Illustrasjon som viser muligheter for fremtiden

Lyngseidet ligger der fjorden møter land og der adkomsten til Lyngsalpene er på sitt beste. Stedet har Lyngseidet, ved fjord og fjell, har i lang tid vært en møteplass mellom landsdelens ulike folkegrupper og et sted for handel, kirke og kultur. Tidligere har bygden strekt seg ut i fjorden med brygger, oppankring for båter og strand for allmennheten.

Her ligger bebyggelse med en klar identitet og historisk forankring klar.

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.

Områdeplanen legger opp til fremtidsrettede grep som forsterker den tette lave bygden og som gir god kontakt med fjorden og fjellene rundt. 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 og 5 minutters bygden er attraktivt både for de som bor i bygda, kommunen og for tilreisende.

De overordnede grepene:

- **Grønndraget:** Gjennom områdeplanen forsterkes Prestelvparken som Lyngseidets «hjerte» og grønne møtested. Fra Prestelvparken strekker grøntområdene i et grønndrag både mot fjellene og mot fjorden. To «grønne armer» fra Prestelvparken etableres, en mot nord med ski, sykkel og gangbro mot verdens ende, og en mot sør mot skihytta. Parkelva binder sammen bygdas to sentrumsområder.
- **Miljøgate i Strandveien og Parkveien:** Ombygging av Strandvegen til miljøgate fører til et mer definert sentrumsområde og legger til rette for gode forhold for gående og syklende. Det etableres parkering rettet mot sentrumsfunksjonene.
- **Havnepromenade og allmenninger:** Ny havnepromenade kobler sammen nye torg og skaper en helhetlig kontakt med sjøen og nye møtesteder langs sjøen. Det legges til rette for variert aktivitet i havneområdet.
- **Nye boligområder:** Nye boligområder både i og nært sentrum skaper areal for vekst og utvikling av Lyngseidet.
- **Sentrum:** Det tilrettelegges for torg og nye sentrumsfunksjoner i det tidligere industriområde rundt slippen.

Sett inn bilde av plankartet

b. Førende dokumenter for utforming

Plankartet

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. Bygningslivet skal tilpasses det bygge og formålsgrensene som kommer frem i reguleringsplankartet. Illustrasjonsplan og formingsveileder gir føringer for utformingen av vegger og gater i sentrumsområdet.

Formingsveileder

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

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

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. Formingsveilederen er i disse områdene førende for å sikre utbygging med kvalitet områder der det er krav om reguleringsplan skal detaljregulering følge opp de prinsipper som er gitt i formingsveilederen.

c. Generelt om byggeområdene

i. Arealbruk

I områdeplanen blir det lagt opp til nye varierte boliger som nye boligområder, som videreutvikling av eksisterende boligområder og som transformasjon av bebyggelse i sentrum til boligformål. Det er lagt opp til havnepromenade, nye offentlige møteplasser og etablering av ny næring og handelsvirksomhet, offentlige tjenester og servicefunksjoner.

ii. Byggehøyder, byggegrensener 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 gjennomsnittlig planert terreng. Byggehøyde og antall tillatte etasjer varierer innenfor planområdet. Det er lagt opp til en noe høyere bebyggelse i senterområdet en i resten av området. Det blir lagt opp til bebyggelse med en skala, høyder og takform som bygger opp under eksisterende bebyggelse.

Der ikke annet er oppgitt med byggegrensener ligger byggegrensen i formålsgrensen.

Utnyttelsesgraden er vist ulikt ut fra hva som er mest hensiktsmessig i de ulike områdene. Utnyttelsesgraden er vist som bebygd areal (BYA), mens det andre steder er vist som prosent BRA (%-BRA).

iii. Leke og uteoppholdsarealer

Det er regulert lekeområder tilknyttet nye boligområder. Ved foretteing i eksisterende boligområder skl det etableres lekeplass der dette er vist i formingsveileder.

d. Beskrivelse av byggeområdene

Sett inn arealtabell

BOLIG

Områderegeringsplanen sikrer flere nye boligområder i sentrum av Lyngseidet, både som nye bygeområder, som fortetting og som transformasjon av eksisterende bebyggelse. Det skal ved utbygging av nye boligområder.

Konsentrert boligbebyggelse

BKS1

BKS 1 er eksisterende boligbebyggelse det det blir regulert mulighet for transformasjon med en økt utnyttelse. Illustrasjonsplanen viser mulig fremtidig utbygging. Området ses i sammenheng med BKS2 og BKB1.

BKS2

Området reguleres til konsentrert boligbebyggelse med en BYA = 20%. Bebyggelsen skal etableres med tre etasjer inkludert underetasje. Maksimal byggehøyde, målt fra gjennomsnittlig planert **terreng er xx**. Boligområdet skal etableres med felles parkeringsanlegg vist som vist i formingsveileder, og romslige fellesområder mellom boligene. Gjennom bestemmelser og rekkefølgekrav er det satt krav om at det skal etableres lekeplass sentralt plassert og gitt rekkefølgekrav som sikrer at skibro innenfor G2, bestemmelsesområde **#xx** skal være sikret opparbeidet før ferdigstillelse.

BKS4 og BKS 5

Reguleres til konsentrert boligbebyggelse med en BYA = 30%. Bebyggelsen skal etableres med tre etasjer inkludert underetasje. Boligområdet omkranser Prestegården på LKM1. Det skal sikres grønnndrag og tursti mellom bebyggelsen på BSK3- BSK4 og LMK1. Turstiene GT2-GT4 er sikret opparbeidet før ferdigstillelse av boligområdene. Boligene skal etableres med møneretning som går parallelt med o_SKV3 og f_SV17. Tilkomstvei til bebyggelse på BSK3 og BSK4 skjer dirkete fra o_SKV3 og f_SV17 som vist i formingsveileder. Parkeringsplassen f_SPA1 er felles for BSK3 og BSK4

BKS5 – BSK7

BKS5 - BS7 reguleres til konsentrert boligbebyggelse med en **BYA= 35%**. Bebyggelsen på BKS5 har tilkomst via f_SV34 og f_SV35. Nye boliger etableres med tre etasjer inkludert underetasje. **Maks byggehøyde fra o_skv2 er xxx**. Boliger innenfor BKS5 inngår i faresone for **flom xxxx**. **Ved etablering av boliger i dette området skal det gjøres særlige tiltak for å redusere konsekvensene av en flodbølge**. F_BLK2 er felles for BKS 5- BKS7 og er sikret opparbeidet gjennom rekkefølgebestemmelser.

Videreutvikling av eksisterende boligområder – frittliggende småhusbebyggelse

Planen viderefører eksisterende felt for boligbebyggelse. Planen inneholder totalt **xx** slike områder. I de eksisterende boligområdene reguleres det slik at det er mulighet for videreutvikling som eplehagefortetting med inntil uten krav om reguleringsplan. Gjennom illustrasjonsplanen blir det vist en **en maks utnytting innenfor områdene**.

BFS8

BFS 8 reguleres til frittliggende bolig. Området inngår i hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Ved videreutvikling av eksisterende boligbebyggelse i BFS8 langs Parkvegen, blir det åpnet opp for at det kan etableres totalt 20% næring innenfor formålet. En eventuell eventuell etablering av næring skal skje i første etasje mot veg o_SKV3. Tilkomst til boligene skjer via o_SKV3. Bakhage etableres mot sør, opp mot grensen til BFS9.

BFS9

I BFS9 åpnes det opp for at det kan videreutvikles med frittliggende eneboliger. Total utnyttelsesgrad er BYA= 25 %. Boligene kan etableres med to etasjer, med løsning for parkering innenfor hvert enkelt felt. Det skal etableres et felles lekeareal som vist i formingsveileder. Opparbeiding av denne er sikret i bestemmelser om rekkefølge.

Kombinerte formål- bolig/forretning, bolig/ forretning/kontor, kombinerte formål bygg og anlegg

Planen inneholder områder regulert til kombinasjonsformål, bolig/forretning, bolig/forretning /kontor og kombinerte formål for bygg og anlegg. Formålene fører til en

BKB17

BKB17 reguleres til blandet formål bolig og næring. Forretning tillates etablert i første etasje, med aktive fasader ut mot fortau xxx og Strandveien o_SKV2. Total BYA er satt til xxx, og maksimal mønehøyde målt fra o_SKV2 er xxm. Gårdsrom for boliger etableres på baksiden av byggene, mot sørvest. Parkering etableres i felles garasjeanlegg med tilkomst fra o_SKV2, etter prinsipp gitt i formingsveileder. Boliger kan ha balkonger etter prinsipp beskrevet i formingsveileder.

BKB 6

Hva er det tenkt her??

BKB7

Grøntområder

Grønnstruktur, turveg og park

Planen legger opp til nye grønne forbindelser mellom kjerneområdet ved Prestelvparken, til fjorden og fjellområdene rundt bygda. Prestelvparken blir regulert til grønnstruktur- park (o_GP3-o_GP4). Hensynssone for flom og hensynssone for kulturmiljø ligger over deler av parkområdet. Reguleringsformålet tydeliggjør og forsterker Prestelvparkens funksjon som tettstedets sentrale grønne møtested og rekreasjonsområde. Koblingen til fjorden blir sikret ved regulering av elveløpet som renner gjennom parken og videre ut i fjorden.

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.

Elveløpet mellom parkdammen og fjorden blir sikret åpen og tilgjengelig, og parkens rolle som økosystem for både flora og fauna styrkes ved at det etableres en laksetrapp fra slippen opp til veien. Elva og laksetrappen skal også oppgraderes til å fungere som flomvern.BYA

Gjennom planen blir det åpnet opp for videre utvikling av næringsformål **BN2, Gjestegården** med bestemmelse som sikrer at det blir tatt hensyn til parken (GP4 og GP3) ved videre utvikling av næringsformålet.

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 sti standard. Gjennom planen blir det innenfor bestemmelsesområde #x lagt opp til etablering av en ski og gangbro som forbinder o_GP2 med 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.

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

Lekeplasser BLK 1-BLK 2

BLK1- BLK2 reguleres til lekeplasser. Disse skal utbygges ved etablering av tilstøtende boligområder. I tillegg til regulerte lekeområder som vises i plankart, blir det gjennom formingsveileder vist lekeområder innenfor BKS2 og BFS9.

Vern av kulturmiljø, LKM1 og LKM2

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

Veier og Gater

Områdeplanen regulerer tiltak som er med på å redusere farten på trafikken gjennom sentrum. Dagnes 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. Romslige fortau og definerte parkeringsareal gir tydelige og tygge gangforbindelser og godt miljø for myke trafikanter. Nye fortau fører til bedre tilkomst til inngangsparti i sentrum og tryggere mellomrom mellom husene.

o_SKV1 Kjosvegen

Fylkesvegen som går gjennom sentrum blir regulert med ny rundkjøring xxx.

Fyll ut mer om rundkjøring

o_SKV2 Strandveien

Hovedvegen gjennom Lyngseidet, Strandveien - o_SKV2 reguleres til veg og strammes opp og forsterkes som Lyngseidets sentrumsgate med definerte plasser for gateparkering og fortau på begge sider. Det blir lagt til rette for et sentralt stopp for kollektivtrafikk innenfor formål SKH2. Ny gang og sykkelvei (XXX) kobles med eksisterende gang og sykkelvei fra sør. Avkjørsler blir tydeligere definert. Ved det nye boligområdet BKS5 er det regulert to nye avkjørsler ut i fylkesvegen. Gjennom bestemmelsene blir det sikret at f_SV34 og f_SV35 ikke benyttes til parkering for boligene.

o_SKV3 Parkveien

Parkveien, o_SKV3, blir også strammet og regulert med fortau xxx, og langsgående gateparkering xxxx.

Sett inn plankart og ev snitt/illustrasjoner fra formingsveileder.

Torg, allmenninger og havnepromenade

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 (xxx) blir regulert gjennom hele sentrumsområdet. Tilknyttet havnepromenaden etableres det torg på o_STI1- o_STI3, offentlige kaiareal. De nye torgene, og havnepromenaden sikrer ny allmenn tilkomst ned til sjøen og nye møteplasser for innbyggere og besøkende på Lyngseidet. Tilknyttet torget o-STI1 og kaien o_SK1 tillates det etablert en sentral og åpen småbåthavn, ved o_SK1, innenfor VHS2.

Gjennom bestemmelsene er det lagt opp til at området kan benyttes fleksibelt til næring, turisme, detaljhandel, offentlige formål, kontor og bolig. Det er gitt bestemmelser som sikrer god arkitektur, utadrettet virksomhet på gateplan, og gode sammenhenger mellom bygningsmiljø og uterom.

Sett inn bilde/illustrasjon

Kombinert bebyggelse og anlegg

Plankartet viser areal satt av til kombinert bebyggelse og anlegg innenfor xxx,xxx,xxxx. For BKB7 legger planen opp til at eksisterende boliger kan videreutvikles med næring i første etasje mot Strandvegen, og bolig i øvrige etasjer. **Kommentere uteareal til boliger.**

Konsekvens: Grepene som blir gjort i planen er positive for den videre utviklingen av Lyngseidet. Ved å definere områder med bladet formål for bolig/næring legger man tilrette for en fleksibel utvikling med variert bruk. Det sikres at næringsetableringer blir lokalisert i første etasje mot vei slik at utadrettet virksomhet kan etableres på gateplan og være med på å fremme mer gateliv. Formålet sikrer også at nye næringsvirksomheter kan etablere seg i området.

Småbåthavner

Plankartet viser areal i sjø (formål) regulert som småbåthavn. Det blir lagt opp til at småbåthavnen skal benyttes som gjestehavn for turister og besøkende. Det sikres gode koblinger til torg/allmenning (xxx, xxx). Fellesanlegg for gjester i småbåthavn etableres innenfor formål (xxxx).

Sett inn bilde/illustrasjon

.

Sett inn bilde/illustrasjon

Parkering og trafikk

Parkeringen i Lyngseidet er i dag utflytende uten klare områder for parkering. I områdeplanen blir parkeringsarealene tydeligere definert. Områder i sentrum som ligger innenfor bestemmelsesområde #XX er felles.

Kirke, rådhus, sykehjem og Giævergården

Kirken (xxx) rådhuset (xxxx) og sykehjemmet (xxx) blir regulert etter dagens situasjon.

Konsekvens: Grepene ikke ha vesentlige konsekvenser for Lyngseidet. Tilrettelegging av miljøgate i Strandveien (xxx) og Parkveien (xxx) er med på å fremme Kirke (formål x), sykehjem og rådhus (formål xx) som sentrale bygg i tettstedet.

Fergekai

Eksisterende fergekai, xxxxx, blir liggende som det er. **Det blir lagt opp til areal langs fergekai til brk av f.eks batteri til ladig av ferge.**

Konsekvens: Plangrepet har ingen vesentlige konsekvenser (?)

Lek- Barn og unge

I nye boligområder er det satt krav om opparbeiding av lekeareal. Plankartet viser areal satt av til lek innenfor () tilknyttet boligfelt. Gjennom bestemmelsene blir lekearealene sikret kvalitet i utforming og sikret opparbeidet gjennom rekkefølgekrav. Det er også satt krav om opparbeiding av lekeområder ved fortetting innenfor etablerte boligområder som etablering av boliger i BSF9 (Presetgårdsbakken)

Konsekvens: Grepene som blir gjennomført i områdeplanen vil ha positiv konsekvens for forholdene for barn og unge. Tilrettelegging av mer uteareal uten trafikk (havnepromenade/torg/ pir/ prestelvparken), bedre tilrettelegging for barn og unge i eksisterende blågrønne områder, samt nye formål som sikrer tilgang til strandsonen vil bedre forholdene for barn og unge.

Kommenter uteareal, parkering

Myra

Planen legger i stor grad opp til en videreføring av eksisterende næringsområder i Myra (xxx,xxx,xxx), men med mulighet for videreutvikling innenfor (xxx, nr. 10). Eksisterende næringsareal blir i stor grad opprettholdt.

Næringsareal ved strandsonen:

Det er lagt inn hensynssone for siktlinje på BS1 for å sikre sikt fra sjøen mot Giævergården.

Konsekvens: Grepene vil ha positiv konsekvens for Lyngseidet. Det sikres tilstrekkelig næringsareal for å fremme et attraktivt tilbud for næringsutvikling på Lyngseidet. Sammen med nye næringsareal i områder avsatt til blandet formål bolig/næring og i sentrumsområder.

i. Byggeområder

Områdeplanen legger til rette for ulike byggeformål. Sentrumsbebyggelsen ligger hovedsakelig langs Strandveien (o_SKV2). Det er lagt til rette for nye boligformål, både i nye boligområder og som utvikling innenfor eksisterende boligområder. I sentrumsområdet er det lagt opp til varierte formål med hotell, bolig, forretning, tjeneste m.m.

Tomteutnytting er gitt som både maks bruksareal (%BRA) og som BYA. Byggehøyden er enkelte steder, deriblant ved BKS2, gitt som høyde fra gjennomsnittlig planert terrengnivå, mens det andre steder, der i blndt bebyggelse langs Strandveien, er gitt som byggehøyder målt fra veg.

Ved fastsetting av byggehøyde er det tatt utgangspunkt i følgende brutto etasjehøyder:

Bolig: 3 m

Næring/ kontor: 4,5m

Bolig/forretning

BKB1 - BKBxx

ii. Grønnstruktur

Planen legger opp til

Sett inn bilde/illustrasjon av utforming. Beskriv tydelig grep

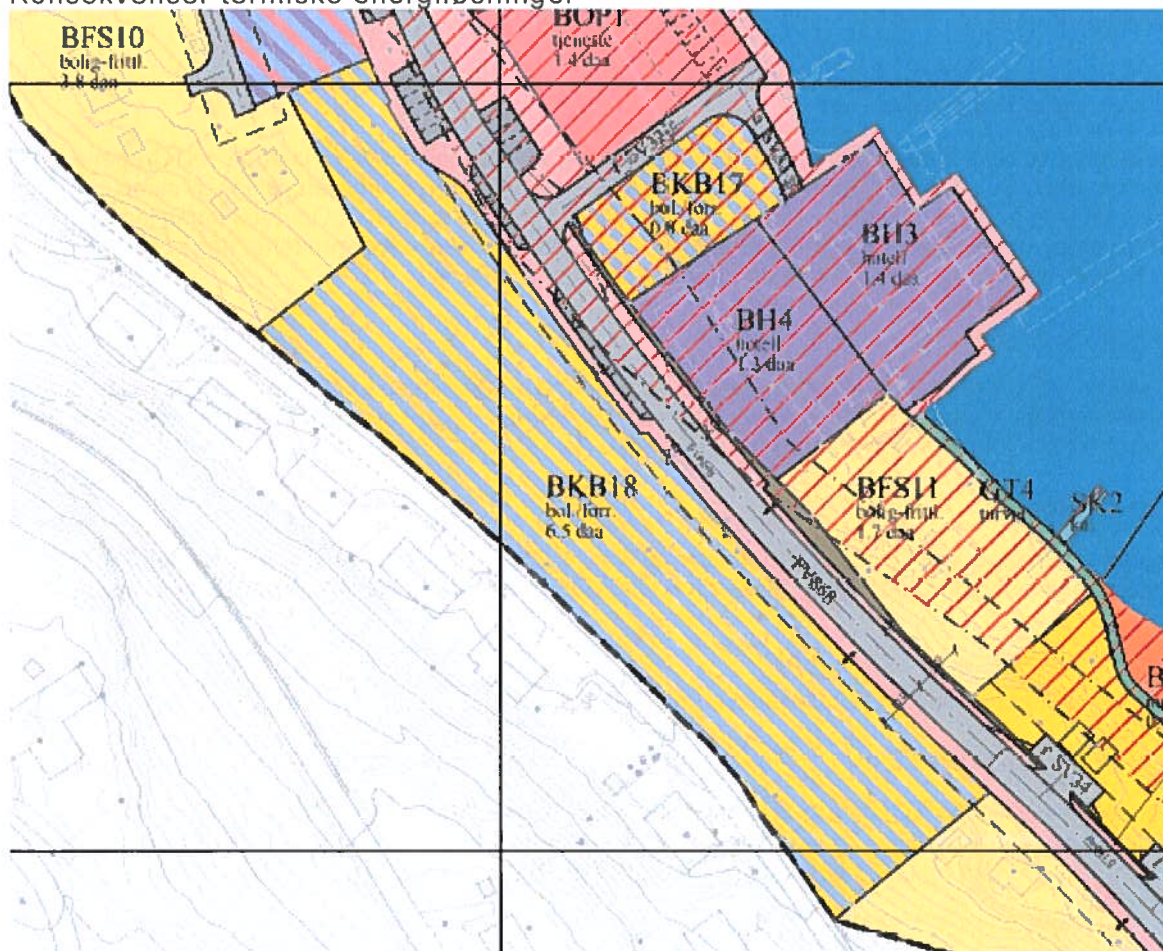
Konsekvenser for kulturminne og kulturmiljø

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

Konsekvenser for naturmangfold

Det er gjennomført KU for vurdering av områdeplanens konsekvenser for Naturmangfoldet. Samlet konsekvens av nye tiltak i området er vurdert til middels negativ konsekvens. For de ulike delområdene blir utbygging av boliger nord i planområdet, på det ubebygde arealet mellom det gamle sykehjemmet og eksisterende boligområder i nordøst (delområde 21), vurdert med høyest negativ konsekvens. Utbygging av arealet vil føre til at engareal bli utbygd og menneskelig aktivitet vil øke. For delområdet blir det vurdert at dette bør reguleres til LNF område. Dersom det skal reguleres til boliger, blir det anbefalt utbygd sist etter at andre regulerte boligområder er bygd ut.

Konsekvenser termiske energiløsninger



Det er gjennomført KU for muligheten for termiske energiløsninger for ny bygningsmasse på Lyngseidet. Se vedlegg XX. I rapporten kommer det frem at det er flere energikilder som kan være aktuelle for Lyngseidet. Sjøvarmebasert varmepumpeanlegg, grunnvannsvarmepumpe, solfangere og flis blir vurdert til å ha de største positive konsekvensene. Energibrønn i fjell, pellets, luft-vann-varmepumpe ble vurdert med middels positiv konsekvens. Ved oppretting av en felles energisentral

for Lyngseidet, blir det foreslått en løsning med sjøvarmepumpe. Ved energiforsyning på bygningsnivå anbefales at man undersøker forholdene for grunnvannsvarme, bergvarme og solfangere.

Renovasjon

Det er satt av areal til renovasjon

Vann og avløp

Energi

Gjøres det tiltak i planen som har innvirkning på energi ?- KU energi.
Skal noe av dette inn i bestemmelsene?

Landskap og terreng

Gjennom områdeplanen blir Lyngseidet bedre forankret i sine omgivelser. Det sikres gode forbindelser mot de omliggende friluftsområdene, bedre tilgjengelighet til blå og grønne strukturer.

Områdeplanen sikrer en utvikling på lag med det ekeisterned terrenget og bebyggelsen på Lyngseidet . Det er sikret siktlinjer til viktige bygg og landskapselement. Ved nye tiltak blir det gjennom områdeplanen sikret løsninger uten store terrenginngrep.

Privat og offentlig service

Planen har positive konsekvenser for privat og offentlig servicefunksjoner på Lyngseidet. Grepene som blir gjort i de ulike delområdene er med på å tilrettelegge for nye servicefunksjoner, samt tilrettelegging for at eksisterende skal ha større grunnlag for sine tjenester. Områdeplanen legger tilrette for byrom og uteareal som fremmer mer liv og aktivitet i sentrumsområdene, noe som er positivt for handel, næring og andre private og offentlige servicefunksjoner.

Skred og flodbølge

Gjennom områdeplanen blir det gjort grep for å minimere innvirkningen av en fremtidig flodbølge som konsekvens av skred fra Nordnes på motsatt siden av fjorden. I plankartet er det satt av hensynssone, faresone-flom i den beregnede oppskyllingshøyden til en fremtidig flodbølge.

Vegetasjon

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

Artsmangfold

Planen har ingen vesentlige konsekvenser for artsmangfold.

Friluftsliv og rekreasjon

Planen har positive konsekvenser for mulighetene for friluftsliv. Planen sikrer bedre tilgjengelighet til eksisterende friluftsområder og legger samtidig tilrette for nye koblinger til de omliggende områdene for friluftsliv. Parken og elvedraget blir bevart og forsterket som ressurs og rekreasjonsområde midt i Lyngseidet.

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 særpreget. Gjennom planen blir det lagt vekt på å fremme eksisterende skjulte elementer som ny verdi for tettstedet (slippen). Tromsø Museum har gjort en marinarkeologisk

vurdering av planforslagets konflikt med kulturminner under vann. Det er vurdert at planlagte tiltak har liten konflikt med dette.

Støy

Planen har positive konsekvenser for reduksjon av støy. Miljøgate i Parkveien og Strandveien er med på å redusere fart og dermed også støy knyttet til fylkesveien. Mer aktivitet og boliger i sentrumsområdet vil kunne føre til mer støy fra mennesker sentralt i Lyngen.

Vann avløp og overvann

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.

1111. Gjennomføring og transformasjon

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

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

Det er satt rekkefølgekrav ved utbygging av nye tiltak slik at områdeplanen sikres gjennomføring. 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 lengdemeter 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.

Der det er satt rekkefølgekrav skal disse være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis tillatelse eller ferdigattest.

Ved opparbeidning av offentlige torg, gangareal (fortau i sentrum, hvanepromenade) m.m er det tatt utgangspunkt i at private aktører skal bidra med opparbeidning. Gjennom utbyggingsavtaleene skal man fastsette hva slags areal og på hvilken måte hver enkelt part skal bidra med.

Gjennomføring av tiltak på privat grunn.

Utbyggingsavtale?

I bestemmelsene til områdeplanen er det gitt rekkefølgekrav til (xxx) som sikrer opparbeiding av tiltakene.

Det er lagt til grunn at private aktører må bidra med midler for å finansiere miljøgate allmenning, gatetun, Gjennom utbyggingsavtalen blir dette fastsatt.

Rekkefølge: Gjennom planen blir det lagt opp til at offentlige arealer....

I andre områder (xxx, xxx,xxx) legger planen opp for utvikling, med en mer åpen tidshorisont.

12

1312. Konklusjon og føringer for planen

Vedlegg

1413. Oversikt planmateriale, vedlegg

Rapport:

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



Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

Områdeplan for Lyngseidet

PlanID <XXXXXXX>

PlanID er kommunens egen planidentifikasjon. I tillegg skal den ha en nasjonal arealplanid som består av administrativenhetsnummeret (kommunenummer)

Saksnummer <xxxxxx>

1. Planens hensikt

Formålet med planen er:

- Å videreutvikle Lyngseidet til et tydelig sted med egenidentitet og attraktivitet for lokalbefolkning og tilreisende
- Å tilrettelegge for en arealbruk som fremmer Lyngseidet som møteplass og lokalsenter
- Sikre et mangfoldig næringsliv, gode boligtilbud og bevaring og videreføring av kulturminnemiljøet.
- Planen skal legge rammene for at Lyngseidet kan utvikles som et sentrum med bygg og uterom som bygger opp under landskap og samfunn.
- Sikre sammenhengen og kontakten med fjorden

2. Felles bestemmelser for hele planområdet

2.1 Forholdet til andre planer

Områdeplan for Lyngseidet erstatter eldre reguleringsplaner innenfor planområdet.

2.2 Illustrasjonsplan og formingsveileder

Illustrasjonsplan datert xx.xx.xx og formingsveileder datert xx.xx.xx utfyller bestemmelsene, og har som formål å sikre en utvikling som bygger opp under landskap og samfunn. Dokumentene skal legges til grunn for videre detaljplanlegging, og er førende for opparbeiding av tiltak der det ikke er krav om reguleringsplan.

2.3 Kvalitet i uterom

Alle offentlig regulerte byrom skal være offentlig tilgjengelig og gis høy kvalitet i utforming og materialbruk. Det skal legges vekt på å skape gode kvaliteter for opphold og rom for aktiviteter. Allmenn ferdsel og god sammenheng mellom uterommene, og mellom uterom og bygg skal prioriteres ved utforming.

2.4 Kvalitet i arkitektur, terrengforming og estetikk

Nye tiltak skal følge opp prinsippene som er gitt i formingsveilederen. Nye tiltak skal ivareta og tilpasses lokal karakter og estetiske hensyn både innenfor planområdet og i området utenfor, og utformes slik at de står i forhold til landskap og terreng. Det skal sikres høy kvalitet i arkitektur og materialbruk, og legges

vekt på miljø og ressursvennlige løsninger. Det skal gjøres minst mulig terrenginngrep i form av sprengning og fylling.

2.5 Byggegrenser

Byggegrenser er vist i plankartet. Der denne ikke er vist, eller der det ikke er gitt spesielle hensyn, ligger byggegrensen i formålsgrensen.

2.6 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.

2.7 Parkering

2.7.1 Antall parkeringsplasser

Ved nybygg, tilbygg over 200 m² BRA eller hovedombygging av eksisterende bygg, skal parkering for tiltaket opparbeides i i samsvar med tabellen i denne bestemmelsen.

Formål	Enhet	Bil
Bolig – Frittliggende småhusbebyggelse	Per enhet	2 p-plasser per enhet, en ekstra p-plass for sokkelleilighet/sekunderbolig
Bolig- konsentrert småhusbebyggelse	Per enhet	1 p-plass per enhet og 0,25 til gjesteparkering
Bevertning	Per sitteplass	0,2
Forretning, handel	Per 100m ²	2
Kontorer	Per 100m ²	2
Industri/håndtverktjenester	Per 100m ²	1
Hotel	Per rom	0,6
Sykehjem	Ansatt	0,5
Forsamlingslokale	Per sitteplass	0,3

2.7.2 Parkering i sentrumssonen

Innenfor sentrumssonen (bestemmelsesområde #1 jf. § 6.1) er alle offentlige parkeringsplasser til felles bruk. Gjeste-/kundeparkering er inkludert i disse parkeringsplassene.

2.7.3 Krav til utforming

Ved opparbeiding av nye parkeringsplasser, skal 5 % av parkeringsplassene utformes som HC-parkering. Parkeringsplasser for bevegelsehemmede skal vær nær hovedinngang. Det skal etableres minimum en HC-parkering per parkeringsplass innenfor o_SPA1-6. I miljøgate, o_SKV5, skal det sikres en jevn fordeling av disse plassene.

2.7.4 Frikjøp av parkering

For manglende parkeringsdekning på egen tomt/fellesareal innenfor bestemmelsesområde # 1 kan det i forbindelse med byggesaken innvilges frikjøp av parkeringsplass. Dette gjelder ikke frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse. Kommunen kan kreve at avtale og innbetaling av frikjøp før igangsettingstillatelse.

2.8 Kulturminner

2.8.1 Generelt

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 tilstrebtes en tilpasning. Tiltak skal ses opp mot hensynssoner for bevaring av kulturmiljø

2.8.2 Automatisk fredede kulturminner

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

2.8.3 SEFRAK registrerte bygg

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

2.9 Strandsone

Strandpromenaden med allmenninger og plasser skal være offentlig tilgjengelig og sikres opparbeidet med god kvalitet og materialbruk. Det er ikke tillatt med tiltak, gjerder eller stengsler innenfor planområdet som hindrer allmennhetens ferdsel i strandsonen.

Ved tiltak i strandsonen skal disse planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse eller miljøskader. Det skal utføres tiltak for å fjerne miljøgifter, forhindre ytterligere forurensing og sikre spredning av miljøgifter i anleggsperioden.

2.10 Renovasjon

Avfallshåndtering skal skje på en måte som ikke er til sjenanse. Nybygg innenfor bestemmelsesområde #1 skal tilrettelegges med innvendig avfallshåndtering.

2.11 Nettstasjon

Nettstasjon tillates etablert innenfor alle formål i planen. Plasseringen skal være minimum 1 meter fra vegkant, med en meter plass på alle sider. Nettstasjon skal ikke komme i konflikt med frisktsoner og tillates plassert i bygg. Behov for, og plassering av, nettstasjon skal avklares med Troms Kraft AS før det kan utstedes rammetillatelse for nybygg.

2.12 Energi

Det skal legges vekt på helhetlige løsninger for miljø og ressurstenkning. Ved etablering av nye tiltak eller utbedring av eksisterende tiltak, skal bruk av alternative energikilder vurderes.

2.13 Vann, avløp og overvann

Overordnet VA-rammeplan skal ligge til grunn for dimensjonering av nye tiltak.

Det skal søkes lokal overvannshåndtering. Håndtering av overvann kan søkes benyttet som element i de offentlige uterommene.

2.14 Støy

Retningslinjene for støy i arealplanleggingen T-1442 skal legges til grunn for nye tiltak i planområdet. Nye boenheter med fasadestøy over 55dB skal være gjennomgående. På stille side skal utendørsnivå være lavere enn L_{den} 55 dB og minimum ett av soverommene skal ha vindu mot stille side. Uteoppholdsareal for bolig skal ha støynivå < L_{den} 55dB

3. Utfyllende planer og dokumentasjon

3.1 Formingsveileder og illustrasjonsplan

Områdereguleringsplanen er supplert av retningsgivende illustrasjonsplan og formingsveileder. Ved tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan tiltaket oppfyller prinsippene i illustrasjonsplan og formingsveileder.

Detaljreguleringsplaner skal utarbeides i samsvar med områdereguleringsplanen og de prinsippene som er nedfelt i formingsveileder og illustrasjonsplan

3.2 Krav om detaljregulering

Det er krav om detaljregulering for BKB9.

For øvrige områder gjelder ikke krav om detaljregulering så fremt tiltakene er i samsvar med områdeplanen. Dersom det skal gis tillatelse til tiltak som ikke er omfattet av, eller ikke i samsvar med områdeplanen med formingsveileder, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

3.3 Dokumentasjonskrav nybygg

3.3.1 Boligformål

Ved søknad om tillatelse til etablering av nye boliger, skal det leveres utomhusplan som viser følgende:

- Plassering av bygg med inngangsparti
- Markering av areal som skal være privat og/eller felles uteoppholdsareal. Fellesareal skal vises med møblering.
- Parkering for bil og sykler
- Interne kjøreveger med høyder
- Gangforbindelser for fotgjengere
- Løsninger for tekniske anlegg og renovasjon

Det skal også innsendes sol- og skyggediagram og snitt som viser hvordan byggene forholder seg til terreng.

3.3.1.1 BKS5- BKS8

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak innenfor BKS5- BKS8 skal det foreligge geotekniske undersøkelser.

3.3.2 Andre formål

Ved søknad om tillatelse til etablering av bygg som ikke omfatter bolig skal det leveres utomhusplan som viser følgende:

- Plassering av bygg med inngangsparti
- Parkering for bil og sykler
- Interne kjøreveger med høyder
- Gangforbindelser for fotgjengere
- Løsninger for tekniske anlegg og renovasjon

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1.1 Byggehøyder, takform og takoppbygg

- A. Maksimal byggehøyde er angitt i tabell 1. Der det ikke er angitt byggehøyder i plankart og bestemmelser gjelder eksisterende byggehøyder.
- B. For områder der antall etasjer er angitt i formingsveilederen, er etasjetall bindende og går foran maksimal byggehøyde.
- C. Delområdene kan bygges ut med byggehøyde gitt i tabell 1. For formål som grenser mot o_SKV5 (Strandveien) og o_SKV3 (Parkveien) skal angitt byggehøyde måles fra tilgrensende vegs gatenivå. For BSK1 – BSK3 måles høyde mot gjennomsnittlig planert terreng. Ny bebyggelse som grenser mot f_SKV5 (Strandveien) skal ha minimum en etasjehøyde i plan 1 på minimum 4,2 meter
- D. Tekniske installasjoner som trappehus, heishus, ventilasjon o.l. tillates å overstige maksimal byggehøyde på deler av takflaten. Slike installasjoner skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte.

4.1.1.2 Grad av utnytting

- A. Delområdene kan maksimalt bygges med den grad av utnytting som er fastsatt i kart og tabell 1. Parkeringsareal inngår ikke som i grunnlaget for beregning av grad av utnytting.
- B. Krav til uteoppholdsareal går foran grad av utnytting.

Formål	Daa	Grav av utnytting	Byggehøyde
BKB9a	5.3	% BRA	18
BKB11	0.4	% BRA	13,5
BKB12	0,3	% BRA	13,5
BKB13	1,1	% BRA	13,5
BKB14	1.8	% BRA	13,5
BKB15	1.2	% BRA	13,5
BKB			
BFL2	0.5	% BRA	13,5
BKB17a	6.5	% BYA?	13,5
BKB17b		% BYA?	10,5
BKS2	11.2	% BYA	9
BKS3	2.8	% BYA	10,5
BKS4	1.3	% BYA	10,5
BFS8	4.0	% BYA	10,5
BFS9	2.6	% BYA	6

Tabell 1: Maksimal byggehøyde og utnyttelsesgrad

Commented [LS1]: Gå gjennom denne når plankartet er på plass

4.1.1.3 Leke- og uteoppholdsareal

A. Arealkrav

Ved etablering av nye boenheter, skal det avsettes tilstrekkelig areal til leke- og uteoppholdsareal. Det skal etableres følgende m2 uteoppholdsareal per boenhet:

	Privat uteoppholdsareal	Felles uteoppholdsareal
Boliger innenfor kombinerte formål (BKB)	7 m2	20 m2
Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)	150 m2	-
Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)	50 m2	30 m2

Det stilles krav om fellesareal innenfor områder for konsentrert småhusbebyggelse (BKS) og boliger innenfor kombinerte formål (BKB)

Ved etablering av sokkeleilighet/sekundærbolig, i frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, skal denne sikres privat uteoppholdsareal.

B. Kvalitetskrav

Fellesareal skal opparbeides som leke- og uteoppholdsareal tilpasses ulike brukergrupper og behov. Lekearealer skal opparbeides med kvalitet og med varierte lekemuligheter for ulike aldersgrupper gjennom hele året. Leke- og uteoppholdsareal skal sikres gode lokalklimatiske forhold skjermet for støy og med gode solforhold.

C. Frikjøp fellesareal

For manglende fellesareal innenfor bestemmelsesområde #1, kan det i forbindelse med byggesaken innvilges frikjøp av fellesareal. Kommunen kan kreve at avtale og innbetaling av frikjøp før igangsettingstillatelse. Midler skal benyttes til opparbeidelse av offentlige formål jf. § 7.4.1.

4.1.2 Bolig - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1- BFS13)

4.1.2.1 Ny bebyggelse

- A. Innenfor områdene kan det tillates oppført nye boliger innenfor maksimal utnyttelsesgrad uten krav om reguleringsplan. Ved nybygg skal disse tilfredsstilles krav til uteoppholdsareal, parkering og støy.
- B. Frittliggende småhusbebyggelse defineres som eneboliger og vertikalt eller horisontaldelte tomannsboliger.
- C. Ny bebyggelse i BFS8 og BFS9 skal følge prinsipper fra formingsveilederen.

4.1.2.2 BFS8 (Parkveien)

Innenfor BFS8 tillates det etablert med 20% BRA til næring og/eller forretning innenfor boligformålet. Ved etablering av næringsformål og/eller forretning skal dette etableres i første etasje mot o_SKV3 Parkveien.

4.1.3 Bolig - konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 – BKS7)

4.1.3.1 Formål

Innenfor BKS1- BKS7 kan det opparbeides konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende uteareal og parkering. Ny bebyggelse skal følge prinsipp i formingsveileder.

4.1.3.2 Kommunalt oppkjøp

I forkant av søknad om rammetillatelse skal utbygger i dialog med kommunen avklare eventuelt behov for kommunale boliger i området og rammer for oppkjøp.

4.1.3.3 BKS1

BKS1 er et eksisterende boligområde. Ved utbygging i hht. illustrasjonsplan/formingsveileder, kan området videreutvikles med den utnytting som er gitt i områdeplanen. Området skal ses i sammenheng med BKB1.

4.1.3.4 BKS2

Innenfor BKS2 kan det etableres konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende uteareal og parkering. Ny bebyggelse skal følge prinsipp i formingsveileder. Det skal opparbeides felles lekeareal lokalisert sentralt i boligområdet. Garasjer og boder innenfor feltet skal tilpasses boligfeltets materialbruk og farge og ha god terrengtilpassing.

4.1.3.5 BKS 3 og BKS 4

Ved utforming av tiltak innenfor BSK3 og BSK4 skal det tas særlig hensyn til hensynsoner for tilgrensende formål LKM1 og LMK2. Ny bebyggelse skal følge prinsipp i formingsveileder. Gangvegen mellom BKS3 og BKS 4 og LMK1 og LMK2 skal opparbeides. Det skal sikres felles opparbeidet lekeareal for feltene BKS3 og BKS4 innenfor f_BLK1.

4.1.3.6 BKS5-BKS7

- A. Innenfor formålene tillates det oppført boliger med tilhørende og uteoppholdsareal og parkeringsplasser.
- B. Boliger innefor BKS5 skal plasseres slik at det er mulig å snu innenfor formålet. Vegaeral f_SV34 og f_SV35 skal ikke benyttes til parkering.
- C. Arealkrav til felles uteareal er gitt i tabell (xxx). Formingsveilederen er førende for plassering av lekeareal og avkjørsel til fylkesveg

4.1.4 Forretning, BF1

Innenfor BF1 tillates videreføring og utviding av forretning. Inngangsareal andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse skal være fysisk adskilt fra kjøre- og parkeringsareal. Areal på nordsiden av byggegrensen mot o_SF4 skal opprettholdes som ubebygde grøntareal.

4.1.5 Tjenesteyting, BOP1-2

4.1.5.1 BOP1

Det er påvist kvikkleire på sørsiden av eksisterende bygg. Dersom det skal gjøres inngrep i de ubebygde delene av tomten, må det gjøres vurderinger knyttet til grunnforholdene.

4.1.5.2 BOP2

Eksisterende parkeringsplass skal videreføres innenfor formålet. Denne skal være offentlige og inngå i fellespotten jf. § 2.7.2, bestemmelsesområde # 1.

4.1.6 Forsamlingslokale, BFL2

Tomten er avsatt til «Lyngenshuset» som skal tilrettelegges med allmennyttige formål som bibliotek, forsamlingslokale, informasjon o.l. Første etasje skal være tilrettelagt for publikum.

4.1.7 Næringsbebyggelse, BN1 – BN5

Innenfor BN1-4 skal det tilrettelegges for næringsbygg med tilhørende parkering og uteareal. Det kan tillates etablert inntil 20 % annet arealbruk, men næringsformålet skal være dominerende. Ubebygde areal skal gis en tiltalende og parkmessig opparbeidelse.

Ved tiltak på BN4, skal skillet mellom kjøreareal og o_SGS6 tydeliggjøres.

4.1.8 Hotell, BH1- BH4

4.1.8.1 Formål

Innenfor formålene tillates etablering av hotell, pesjonat eller lignende med beverning.

4.1.8.2 BH1

Ved nye tiltak innenfor BH1 skal det legges vekt på hvordan nye tiltak sikrer gode funksjonelle og estetiske løsninger mot GP2

4.1.9 Avløpsanlegg, BAV1

Formålet skal benyttes til avløpsrensaneanlegg, men skal også benyttes til servicebygg for småbåthavnen, offentlig toalett og pausefasiliteter for taxinæringen. Avløpsanlegget skal utformes som del av sentrumsmiljøet.

4.1.10 Annen bebyggelse og anlegg, BBA

Det skal etableres bro over formålet som knytter sammen havnepromenaden. Denne skal utformes som en svignbro som kan åpnes når båter skal opp og ned fra slippen.

4.2 Lekeplasser, BLK1-2

4.2.1 Eierform

- Lekeplass f_BLK1 er felles for BKS3 og BKS4
- Lekeplass f_BLK2 er felles for BKS7-9

4.3 Kombinert bebyggelse og anlegg

4.3.1 BKB1

Innenfor formålet tillates det tilrettelagt for hotell/overnatting, bevertning og bolig med tilhørende uteareal og parkering. Felles uteoppholdsareal skal etableres på sørsiden av eksisterende bebyggelse, det tillates etablert støyskjerming ved behov. Nye tiltak på tomten skal vurderes opp mot arealbruk på BKS1.

4.3.2 BKB2-4

Innenfor formålene tillates det tilrettelagt for bolig, hotell/overnatting og bevertning med tilhørende uteareal og parkering.

4.3.3 BKB14

A. Formål og volum

Formålet er avsatt til forretning, kontor, tjenestetyping og bolig. Første etasje skal ha publikumsrettede funksjoner mot o_SVKx med inngang direkte fra gateplan. Det tillates parkering i bakkant av etasjen. Fra plan 2 og oppover skal bygget fremstå som to volumer som vist i illustrasjonsplan.

B. Boliger

Boliger innenfor formålet tillates etablert fra plan 2 og opp. Boliger skal ha sin hovedinngang fra o_SV24. Uteoppholdsareal for boliger tillates etablert på taket av plan 1.

4.3.4 Bolig/ forretning, BKB6, BKB13, BKB17 og BKB18

4.3.4.1 Generelt

Innfor formålet tillates etablert en kombinasjon av bolig/forretning. Første etasje tillates benyttet til foretningslokaler. Boliger skal etableres i øvrige etasjer.

4.3.4.2 BKB10

Eksisterende verkstedvirksomhet tillates videreført, men det tillates ikke tilrettelagt for ny tilsvarende aktivitet/industri.

4.3.4.3 BKB18

Ved etablering av nye felles uteoppholdsareal, skal området ses under ett.

Innenfor BKB18 tillates det etablert parkering i hht. prinsipp angitt formingsveilederen.

4.3.5 Bolig / forretning/kontor, BKB7

Innenfor felt BKB7 kan det etableres bebyggelse med forretning og kontor på bakkenivå, boliger kan etableres i de øvrige etasjene.

4.3.6 Forretning/kontor/tjenesteyting, BKB8

Innenfor formålet tillates tilrettelagt for forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende uteareal og parkering. Bakeriet tillates videreført med eksisterende bruk.

4.3.7 Næring/tjenesteyting, BKB5, BKB9, BKB11-12, BKB15-16 og BKB019

4.3.7.1 BKB5

Formålet tillates utnyttet til kontor og tjenesteyting med tilhørende parkering. Ved tiltak på BKB5, skal skillet mellom parkeringsareal og o_SGS6 tydeliggjøres.

4.3.7.2 BKB9

A. Arealbruk

Formålet er avsatt til næring/tjenesteyting med tilhørende uteareal og parkering. Innenfor formålet tillates oppført bebyggelse til kontor, hotell, bevertning, forretning, tjenesteyting eller lignende. Det tillates ikke etablert støyende virksomhet.

B. Siktlinjer

Detaljreguleringen av formålet skal sikre at det opprettholde sikt fra havnen VHS2 til BKB2 Gævergården. Fjernvirkning av ny bebyggelse på tomten i fht. siktlinjer skal illustreres. Areal innenfor siktlinje/siktone skal opparbeides som uteareal/hage/torg.

C. Midlertidig arealbruk

Frem til detaljreguleringsplan for området er vedtatt, tillates det tilrettelagt for bobilparkering innenfor formålet. Dette vil være et søknadspliktig tiltak som skal godkjennes av kommunen.

4.3.7.3 BKB11-12

Nybygg innenfor de to formålene skal fremstå som ett bygningsvolum med overbygg over havnepromenaden. Det skal sikres gjennomgang for havnepromenaden gjennom bygget. Denne skal holdes åpen og tilgjengelig hele døgnet til alle årstider. Det tillates etablert parkering i hht. illustrasjonsplan.

Ubebyggt areal på kaien skal opparbeides med materialbruk som er tilpasset havnepromenaden på o_SGG3.

4.3.7.4 BKB16

Det tillates etablert parkering i hht. illustrasjonsplan.

4.3.7.5 BKB19

Formålet tillates utnyttet til hotell, bevertning, forretning og kontor med tilhørende parkering og uteareal. Parkeringskravet for BH3 og BKB19 skal løses innenfor formålet.

4.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt x, x, x, etc.)

Alle tiltak skal opparbeides i hht. plankart.

4.4.2 Veg

4.4.2.1 f_SV34 og f_SV35

Formålene skal benyttes som vendehammer og avkjørsel.

4.4.3 Torg, o_ST1-3

4.4.3.1 Felles

Formålene tillates ikke brukt til oppstilling av avfallsbeholdere for tilliggende bebyggelse.

4.4.3.2 o_ST1

Formålene skal opparbeides som offentlige torgareal tilrettelagt for aktivitet og opphold. Arealet skal tilrettelegges for urban lek i tilknytning til gjestehavnen og bruk som er tilpasset ulike aldersgrupper.

Torget skal tilrettelegges for at man kan legge ut småbåt.

4.4.3.3 o_ST3

Arealet skal opparbeides slik at det er tilrettelagt for torghandel.

4.4.4 Gangveg,

4.4.4.1 Havnepromenaden, f_SGG2 og o_SGG3

Formålene skal opparbeides som en sammenhengende, offentlig tilgjengelig havnepromenade. Denne skal holdes åpen for ferdsel hele døgnet og året.

Promenaden skal opparbeides med en gjennomgående minimumsbredde på 2.7 meter. Broen over BBA skal ha en minimumsbredde på 1.4 meter. Belysning skal etableres slik at det ikke ødelegger for nattesyn. Det tillates oppført med rekkeverk der dette er nødvendige av sikkerhetsmessige årsaker.

Formingsveileder angir hvilke deler av promenaden som skal være tilrettelagt for at båter kan legge inntil. Flytebrygger tillates etablert etter prinsipp fra formingsveilederen.

4.4.4.2 o_SK2

Skal opparbeides i tre og tilrettelegges som gjestehavn.

4.4.4.3 o_SK3

Kaien skal dimensjoneres for båter opp til 30 meter. Skal være mulig at fiskebåt kan legge inntil for lossing.

4.4.5 Avkjørsler

Eksisterende avkjørsler skal som hovedregel opprettholdes. Dersom det etableres ny avkjørsel til et felt, skal eksisterende avkjørsel avvikles.

4.5 Eierforhold

Følgende formål er felles for angitte formål:

- Avkjørsler til ett enkelt formål er felles for dette formålet
- f_SPA1: BKS3 og BKS3
- f_SV4: BKB1 og BKS1
- f_SV5: BKS2
- f_SV7: BFS1
- f_SV17: BF1, BFL1, BKS3
- f_SV18: BKS3
- f_SV27: BFS2, BFS3, BFS4, BKB4, BH2
- f_SV28: BKB4, BH2
- f_SV30: BKB13, BKB15, BKB16, BFL2
- f_SV31: BKB15, BKB16, BFL2
- f_SV32: BOP2, BKB17, BKB19, BH3
- f_SV33: BH3, BKB17, BKB19
- f_SV34-5: BKS5
- f_SV36: BKS5, BKS6
- f_SV37: BKS5-7, BFS13, f_SK4, VS2, BUN1
- f_SV39: BKS7 og BFS13

Commented [LS2]: Skal vi si noe om kvalitet, minimumsbredde, belysning

4.6 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.6.1 Grøntareal

4.6.1.1 Felles

G1-G14 skal opprettholdes som naturområder. Det tillates tiltak for vedlikehold og skjøtsel.

4.6.1.2 G2

Innenfor G2 tillates tiltak for opparbeidelse av skibro jf. bestemmelsesområde #2 jf. § 6.2.

Det tillates etablert gruset sti koblet til BKS1 og BKS2.

4.6.2 Turveg, o_GT2-3

4.6.2.1 Krav til opparbeidelse

Turvegene skal opparbeides med grus.

4.6.2.2 O_GT3

Om vinteren skal turvegen tilrettelegges for skisport med trakkemaskin.

4.6.3 Park, o_GP

Innenfor o_GP2 og o_GP3 tillates etablert tiltak for aktivitet og opphold, inkludert lekeareal.

4.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

ELVEN

Innefor formålet tillates det etablert fisketrapp fra fjorden til vannet i Prestelvparken.

4.7.1 Bestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag

Ved utfylling og mudring i sjø skal det sendes søknad til fylkesmannen i Troms og Finnmark for vurdering etter forurensingsloven. Tiltak i sjø som faller inn under havne -og farvassloven skal godkjennes av havnemyndighetene/ Kystverket.

Dersom det skal gjøres tiltak i sjø, skal det innhentes uttale fra Tromsø museum for vurdering om det er behov for marinearkeologis undersøkelser i sjø.

Alle nye tiltak i sjø som utfylling, utlegging av flytebrygger, ledninger mm må søkes om og gis tillatelse etter Havne og farvasslova i tillegg til tillatelse etter plan og bygningsloven.

4.7.2 Farled, VF1

VF1 skal være åpent for båttrafikk til og fra fergekai o_SK1. Det er ikke tillatt med etablering av faste eller flytende konstruksjoner innenfor arealet.

4.7.3 Havneområde i sjø, VHS1-3

Innenfor VHS1, VHS2 og VHS3 tillates utlegging av bølgebryter, flytebrygger, uttrigger og landganger etter prinsipp i illustrasjonsplan.

4.7.4 Småbåthavn, VS1 -2

4.7.4.1 VS1

Innenfor formålet kan det legges ut flytebrygger, uttrigger og landganger for småbåter, og andre konstruksjoner som er nødvendig for drift og vedlikehold av småbåthavnen. Parkering for småbåthavn skal skje innenfor formålet.

4.7.4.2 VS2

Innenfor formålet kan det legges ut utligger og flytebrygger for småbåter, og andre konstruksjoner som er nødvendig for drift og vedlikehold av småbåthavnen.

4.7.4.3 VS3

Innenfor formålet kan det legges ut utligger og flytebrygger for småbåter, og andre konstruksjoner som er nødvendig for drift og vedlikehold av småbåthavnen. Anlegget skal tilrettelegges som gjestehavn. Det tillates ikke at stengsler eller porter som hindrer allmenn ferdsel i småbåthavnen.

4.7.5 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, VNS 1

Forslås regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Innenfor VNS1 (nytt formålsnavn) tillates opparbeiding av strandsti. Denne skal holdes åpen og tilgjengelig for allmennheten.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Fareområde oppskylling, H320

Innenfor fareområdet for oppskylling skal det ikke plasseres bygg av stor samfunnsmessig betydning.

Ved oppføring av nybygg innenfor hensynssonen, skal søknad om rammetillatelse omfatte vurdering av konsekvenser for konstruksjon og tilliggende infrastruktur ved en flodbølge. Avbøtende tiltak skal dokumenteres.

5.1.2 Frisiktsoner

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt fra 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

5.2 Sone for bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c), H570_1-4

5.2.1 Felles

Tiltak innenfor hensynssonene som kan påvirke kulturminneverdien må avklares med kulturminnemyndighetene. For H570_2 gjelder dette alle tiltak i grunnen.

5.2.2 Giævergården, H570_1

Hageanlegget omfattes av fredningsvedtaket jf. § 5.3.1. Tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges kulturminnemyndighetene.

5.3 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1-6

Alle tiltak på bygningsmassen skal forelegges kulturminnemyndighetene, og det skal innhentes uttale før det kan utstedes igangsettingstillatelse. For Gieværegården H730_1 omfatter dette alle tiltak på interiør.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1: sentrumssone

Bestemmelsesområdet markerer avgrensningen for sentrumsområdet på Lyngseidet. Følgende krav gjelder for tiltak som oppføres innenfor bestemmelsesområdet:

6.1.1 Formål

Tillatt bruk er angitt for det enkelte formål. Innenfor bestemmelsesområdet er det ikke tillatt med støyende produktionsvirksomhet. For nye, søknadspliktige tiltak tillates ikke utelagring innenfor formål avsatt til sentrumsformål.

6.1.2 Krav til ny bebyggelse

Innenfor sentrumsområdet skal ny bebyggelse etableres med åpne fasader og henvende seg aktivt til offentlige gater og byrom. Første etasje etableres med takhøyde minimum 4 meter og tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet. Lokaler i første etasje skal ha inngang direkte fra tilliggende gate/byrom. Det er ikke tillatt med boliger på gateplan.

6.1.3 Ubebygde areal

Det tillates ikke etablert permanente gjerder innenfor sentrumsområdet. Ubebygde areal på tomtene skal være allment tilgjengelig. Ubebygde areal innenfor sentrumsformål skal ses i sammenheng med tilliggende formål for å sikre en helhetlig utvikling. Arealene skal gis en tiltalende form og opparbeiding.

6.1.4 Forretning

Ved etablering av nye forretninger innenfor sentrumsformål tillates det ikke etablering av forretning for plasskrevende varer. Plasskrevende varer er definert som biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og byggevarer, planteskoler og hagesentre, lystbåter.

6.1.5 Parkering

Parkering skal skje i hht. § 2.7. Dersom det etableres innvendig parkering, skal denne ikke ha fasade mot offentlige torg, fortau eller gangareal.

6.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde #2

Innenfor bestemmelsesområde skal det etableres bro som er utformet for å sikre sammenhengende skiløype fra grønnstruktur G2 til Prestelvparken o_GP3. Skibroen skal dimensjoneres for trakkemaskin. Illustrasjonsplanen viser én mulig utforming.

7. Rekkefølgebestemmelser

Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye bygg skal følgende tiltak være gjennomført eller sikret gjennomført:

7.1 Generelt

7.1.1 Alle formål

Ved oppføring av nybygg innenfor et formål, skal avkjørsel, tilkomstveg og/eller tilliggende fortau til formålet opparbeides. Det skal være etablert parkeringsplasser i hht. § 2.7 og renovasjonsløsning for tiltaket. Nettstasjon skal være etablert dersom dette er aktuelt jf. § 2.11.

7.1.2 Boliger

Ved etablering av nye boliger skal krav til felles og privat uteoppholdsareal være tilfredsstillt.

7.2 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-7

7.2.1 BKS1-2

BKS1 og BKS2: Skibro jf. bestemmelsesområde #2.

BKS1: f_SV4

BKS2: f_SV5

7.2.2 BKS3-4

BKS3 og BKS4 : Lekeplass f_BLK1
Turveg o_GT2-4
Veg f_SV17 med tilhørende fortau
Parkering f_SPA1

BKS3: Veg f_SV18

7.2.3 BKS5-7

BKS 5, 6 og 7: Turveg GT5
Fortau tilhørende det aktuelle feltet
Lekeplass f_BLK 2
Det sak gjennomføres geotekniske undersøkelser

BKS5: Avkjørsel/vendehammer f_SV34 og f_SV35

BKS6: Veg f_SV33

BKS7: Veg f_SV36

7.3 Næringsformål, BN1-4

Ved etablering av nybygg eller utvidelse av BRA, stilles krav om følgende tiltak:

Etablering av løsning for gående til inngang og parkmessig opparbeiding av ubrukte areal. Ved etablering av nybygg/tilbygg innenfor BN4 skal det gjøres tiltak for å tydeliggjøre avgrensningen av o_SG2.

7.4 Bestemmelsesområde #1

7.4.1 Generelt krav

For alle formål for bebyggelse og anlegg innenfor bestemmelsesområde #1 der det tillates nybygg, skal følgende formål være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Torg: o_ST1-3
- Gangveg: o_SGG3, o_SGG8-15
- Parkeringsplass: o_SPA3
- Busstopp: o_SKH2
- Kantparkering langs o_SKV5

7.4.2 BKB9

For BKB9 gjelder følgende: Detaljreguleringsplanen skal sikre opparbeidelse av gangforbindelsene f_SGG2, o_SGG6 og o_SGG7 samt parkeringsplass o_SPA7.

7.5 Rekkefølge i tid, BKS3-4

BKS4 skal bygges ut før BKS3.

8. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.

Illustrasjonsplan, datert xx.xx.xx

Formingveileder, datert xx.xx.xx

FORMINGSVEILEDER FOR LYNGSEIDET

DELDOKUMENT TIL OMRÅDEPLAN

FORELØPIG UTKAST
23.11.2018

LYNGSEIDET

ARKITEKTGRUPPEN
CUBUS

Lyngen
kommune

LYNGEN
LØFTET

Alpekommunen i nord

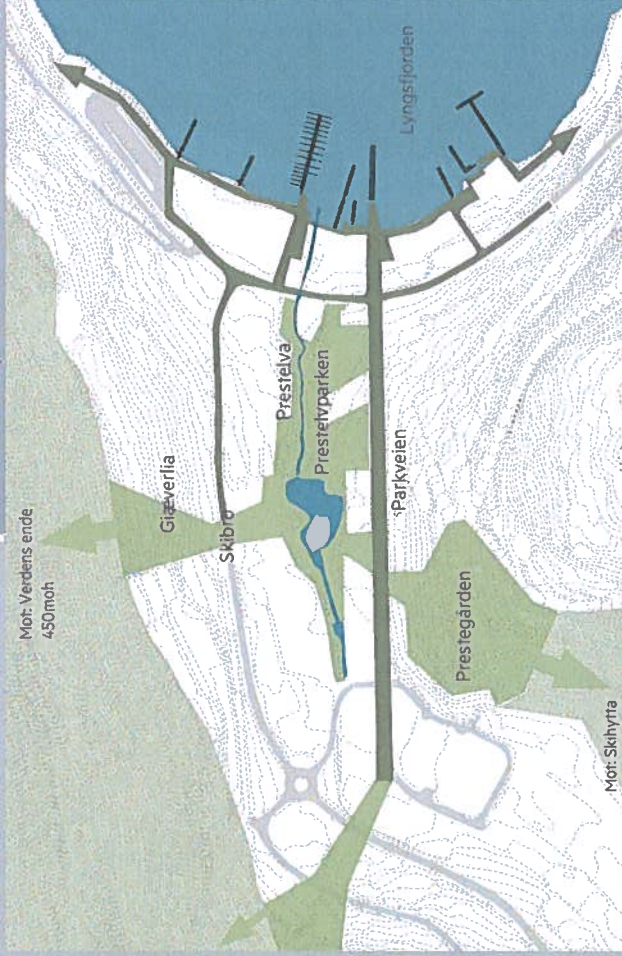


OMRÅDEPLANENS HOVEDPRINSIPPER

- 1. Stedet og naturen**
 - Blå-hvite-grønne hovedgrep _____ s. 3
- 2. Strandsone / Havnepromenaden**
 - Offentlig ryggrad med privat medvirkning _____ s. 4
- 3. Fem miutters bygda**
 - Gå- og sykkelbygda _____ s. 5
 - Miljøgata _____ s. 7
 - Parkering _____ s. 10
 - Tett og historisk bygdesentrum _____ s. 11
 - Bygningstypolog _____ s. 13
 - Nye boliger i sentrum - prinsipper _____ s. 14
 - Turisme og næring _____ s. 24



Prestelva parken ligger som en grønn ryggrad i dalen og er et viktig bindeledd mellom fjord og fjell



Koblingen mellom Prestelva parken og fjellområdene på hver sin side av dalen forsterkes

- Prestelva
- Eidbukra/Lyngsfjorden
- Grøntdrag
- Gånnett



Prestelva, etterat igjennom dalen og binder sammen bygdas grønne hjørne Elveparken med sjøen

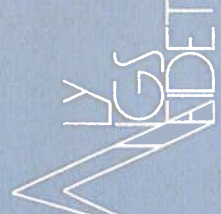
SIKRE OG UTVIKLE BLÅ-HVITE-GRØNNE HOVEDGREP

Planen skal sikre og utvikle nydelige grønne og romslige forbindelser fra kjerneområde til fjellområdene rundt bygda. Prestelva parken ligger som en grønn ryggrad i dalen og er et viktig bindeledd mellom fjord og fjell. Ny sk- og gangbro kobler Prestelva parken med fjellområder i nord og bygger opp under aktiv skimedfart i Gjøverflia. Dette muliggjør en direkte kobling mellom bygdas fjellområde og sentrum med ski på beina.

Prestelva parken opparbeides som en aktiv park tilrettelagt for alle aldre og brukergrupper og forsterkes som en sentral møteplass både for fastboende og besøkende. Prestelva binder sammen parken med fjorden med utløp ved Slippen. Draget forsterkes og blir en hydelig blå åre gjennom bygdeseitrets to sentrale rekreasjonsområder.

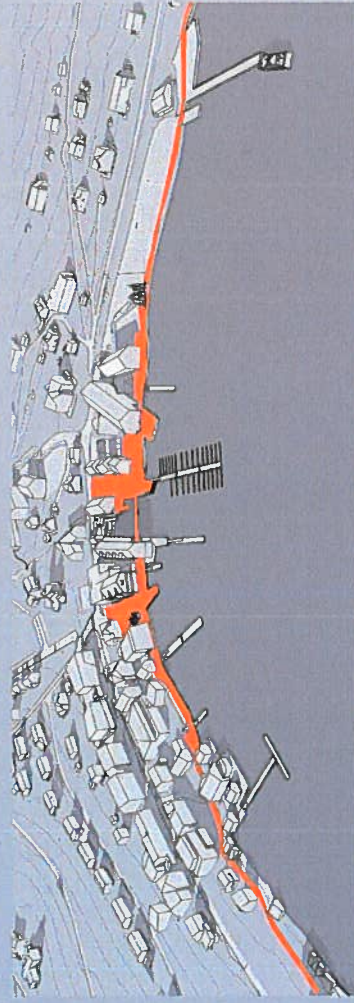
Grøntdraget strekker seg også videre fra Parkveien opp til skoleområdet og bygger opp under en trygg skolevei.

1. STEDET OG NATUREN / BLÅ-HVITE-GRØNNE HOVEDGREP





Zjke tilgjengeligheten til Jorden både for fastboende og besøkende. Offentlig regulering av havnepromenaden, mange private eiere av tomten langs vest sjøfronten i dag.



Sammenhengende og offentlig havnepromenade



Sjøsideområdet ønskes transformert til et fornyet næringsområde med sentrumsfunksjoner og turisme.



Båtslipper forteller historien om et aktivt båtverkted og søkes opprustet og fornyet.



Skinn kontakt med sjøen lined en kontinuerlig promenade med brygger som strekker seg ut og tar i mot de som kommer søveren.

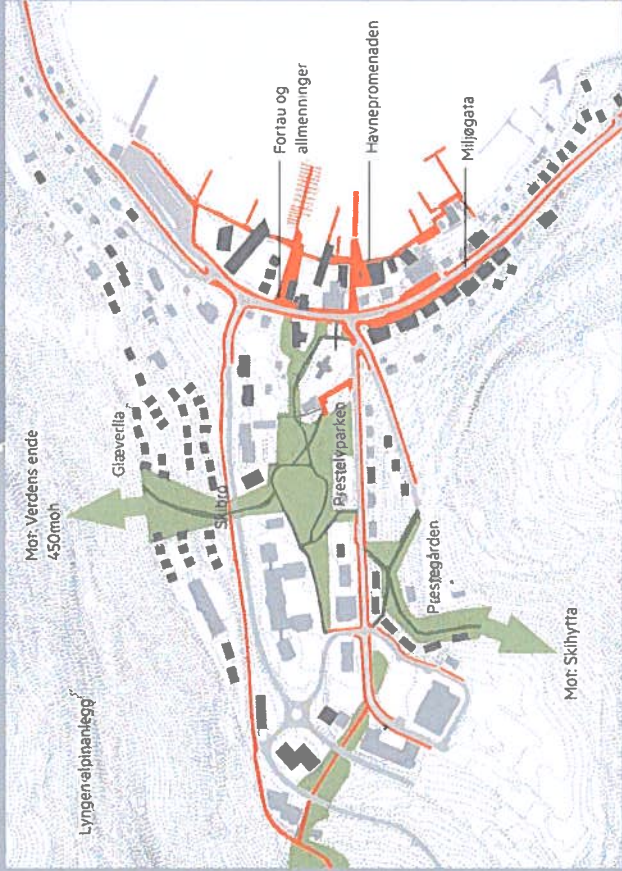
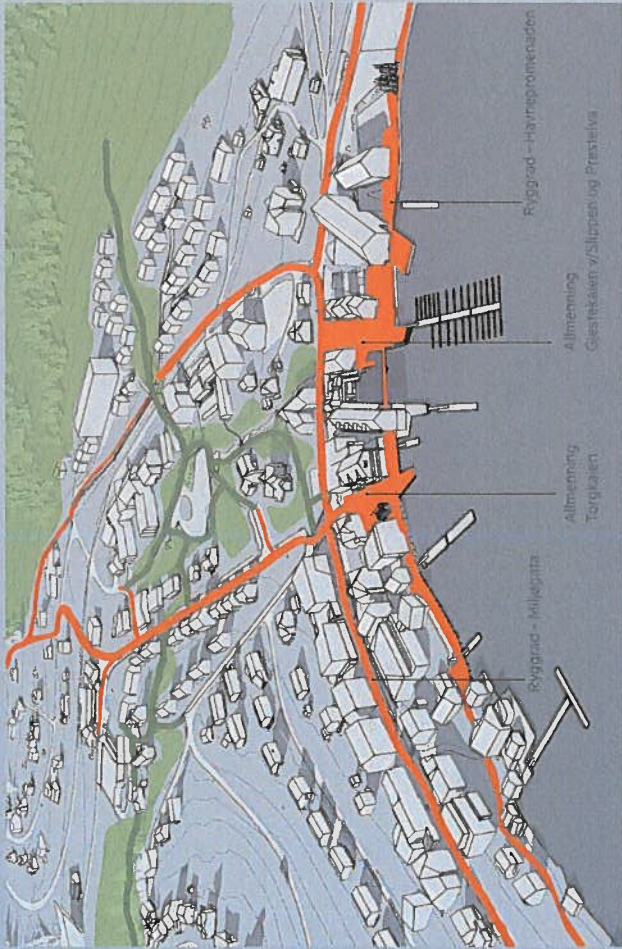


Slippen - et nyere tids kulturminne.

SAMMENHENGENDE OG OFFENTLIG HAVNEPROMENADE

Bygdes viktigste transformasjonsområde er langs sjøsiden. Bygga åpner seg mot Jorden og det etableres en sammenhengende og offentlig havnepromenade med forg, alternativer, nærhets- og distrikal Bolgedependende tiltak kan tenkes inn som en integrert del av designen til promenaden langs sjøen.

Sjøsideområdet transformeres til et fornyet næringsområde med sentrumsfunksjoner og turisme. Næringsarelene kombineres med andre formål som overnattingssteder og følger for å oppnå blandede funksjoner innenfor korte avstander og stimulere til å gå og sykle mellom øender.



Fokus rettes på den myke trafikanten der publikumsrettede aktiviteter legges på bakkeplan langs gateløpet og romslige allmenninger byr til opphold og lek med direkte sjøkontakt.

- Fortau, havnepromenade og offentlige allmenninger
- Gangster/skyløyper grøntområde
- Grøntområde



Bygdes to ryggerader, bindes sammen av offentlige allmenninger.

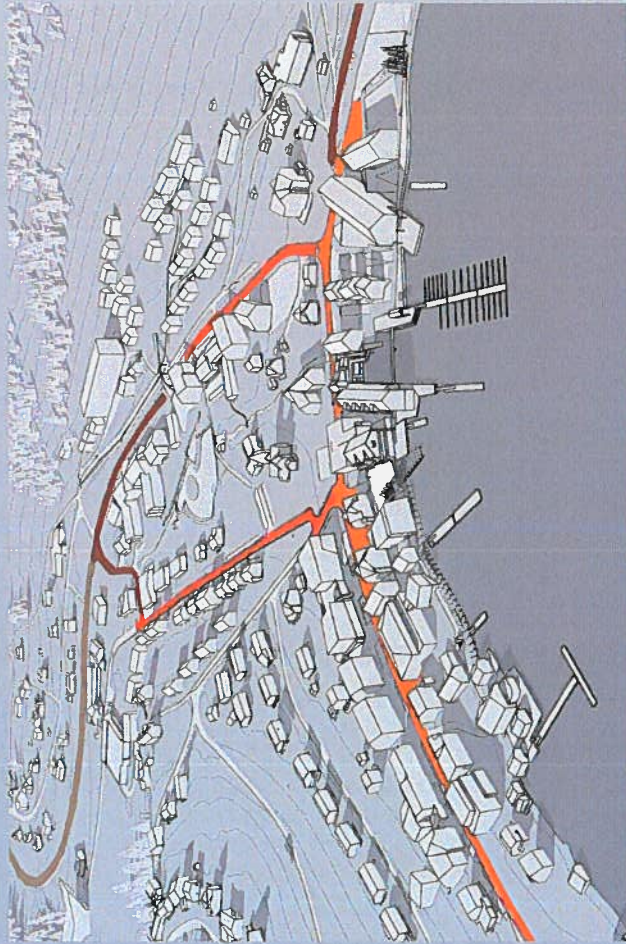
Offentlig tilgjengelige arealer og tilrettelegte gangstier og fortau

TETT OG KOMPAKT BYGDESENTRUM MED NÆRHET TIL NATUREN

Det tilrettelegges for de myke trafikantene på Lyngseidet med turdrag som sikrer god tilgjengelighet til omkringliggende naturområder. Prestelyparken opprustes og knytes til omkringliggende naturområder på en tydelig måte. Bro over Kjosveien nær fra skiløype og tursstier i Gløverlia. Parkdiager kobles videre på turstier på andre siden av Parkveien fortau. Prestegården opp mot skilytta i sørvest.

Publikumsrettede eiendommer langs sjøsiden sikrer aktiviteter mellom bygdas viktige og offentlige ryggerader - Miljøgata og Havnepromenaden. Disse ryggeradene er bundet sammen av to allmenninger - Torgkaien og Gjestekaien ved Slippen der Prestelia løper ut fra. Torgkaien strekker seg allmenninger over til Parkveien og bygdas to sentrumskjerner bindes sammen med et bredt fortau og opplyst gatebelyp.

3. FEM MINUTTERS BYGDA / GÅ OG SYKKELBYGDA



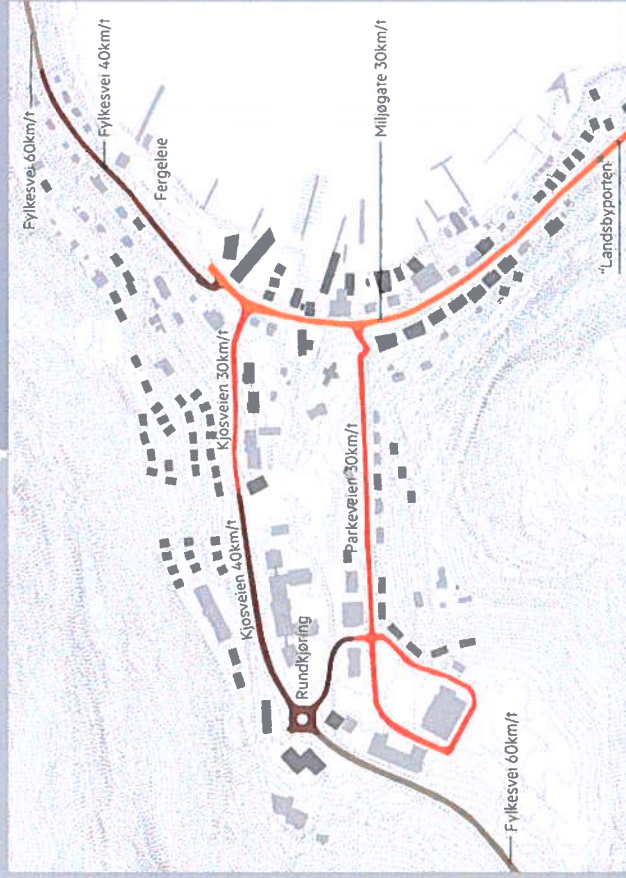
Illustrasjon viser prinsippene for trafikkhastighetene i sentrum av Lyngseidet:

Miljøgate 30km/t

Parkveien/Kjosveien 30 km/t

Innitårtsveier til sentrum og miljøgate, fra plangt rundkjøring og ved fergeleie: 40 km/t

Fylkesvei 60 km/t



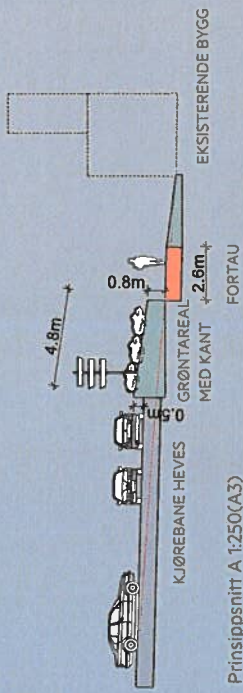
Miljøgate strekker seg fra fergeleie i nord til bygdes innfallsport, sør ved Fjocholmsmårått. Parkveien og Miljøgate blir liggende i 50-sone der det trappes ned med 40-sone i overgangen fra fylkesveien med dagens 60-sone

LAV TRAFIKKHASTIGHET. ATTRAKTIVE GANGVEIER OG KORTE AVSTANDER

Miljøgate med lav hastighet og romslige fortau gjennom bygdas sentrale gater gir trygge gangforbindelser og godt miljø for de myke trafikantene. Det legger til rette for økt handelsvirksomhet i kjerneområdet når tilkomsten til inngangspartiene blir bilfrie og trygge, tilrettelagt for den gående mellom busstene.

En lavere hastighet vil gi bedre bomiljø og muliggjøre et liv på bakkeplan der folk kan møtes og oppholde seg. En reduksjon i trafikkhastighet i kjerneområdene vil legge til rette for den gående, sykklende og spriketide og dermed fasiliteter for en levedyktig og bærekraftig utvikling.

3. FEM MINUTTERS BYGDA / GÅ OG SYKKELBYGDA

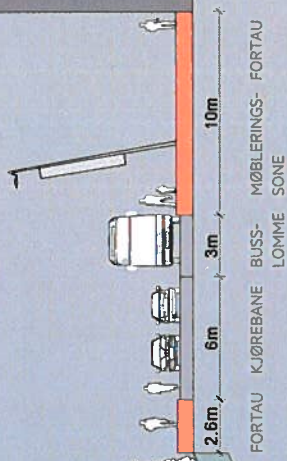




MILJØGATA
30 km/h
På de gåendes premisser

Illustrasjonsplan Miljøgata

3. FEM MINUTTERS BYGDA / MILJØGATA



Prinsippssnitt B 1:250(A3)

BOLIG/NERING

BIBLIOTEK/KULTUR

LANDSBY-PORTALEN

FREDHEIMSSOMRÅDET

STRANDVEIEN

SØRHEIM BRYGGER

RÅDHUSET

ORØKKAIEIN

ELEKTROSPORT

LYNGEN KIRKE

PARKVEIEN

GJESTEKAIEIN

SLIPPEN

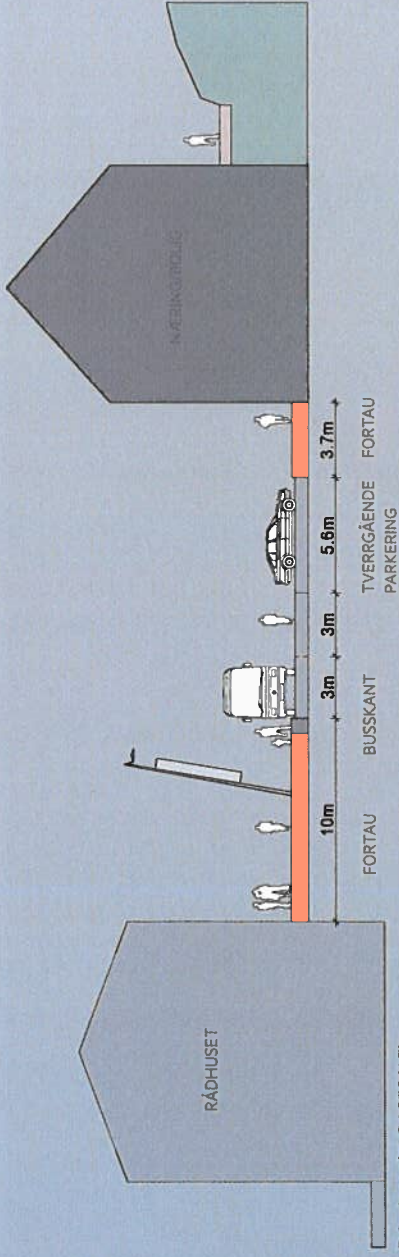
STRANDVEIEN

KJØSVEIEN

GJÆVERGÅRDEIN

LYNGENSKILTET
V/BUSSTERMINAL

FERGELEIE



Prinsippnitt C 1250(A3)

FERGELEIE

MILJØGATA

30 km/h

På de gåendes premisser

STRANDVEIEN

F

SØRHEIM
BRYGGER

RÅDHUSET

TORGKAIEN

ELEKTROSPORT

GJESTEKAIE

SLIPPEN

STRANDVEIEN

GJÆVERGÅRDEN

KJØSVEIEN

LYNGENSKILTET
V/BUSSTERMINAL

LYNGEN KIRKE

BERGVEIEN

FREDHEIMSSOMRÅDET

"LANDSBY-
PORTALEN"

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

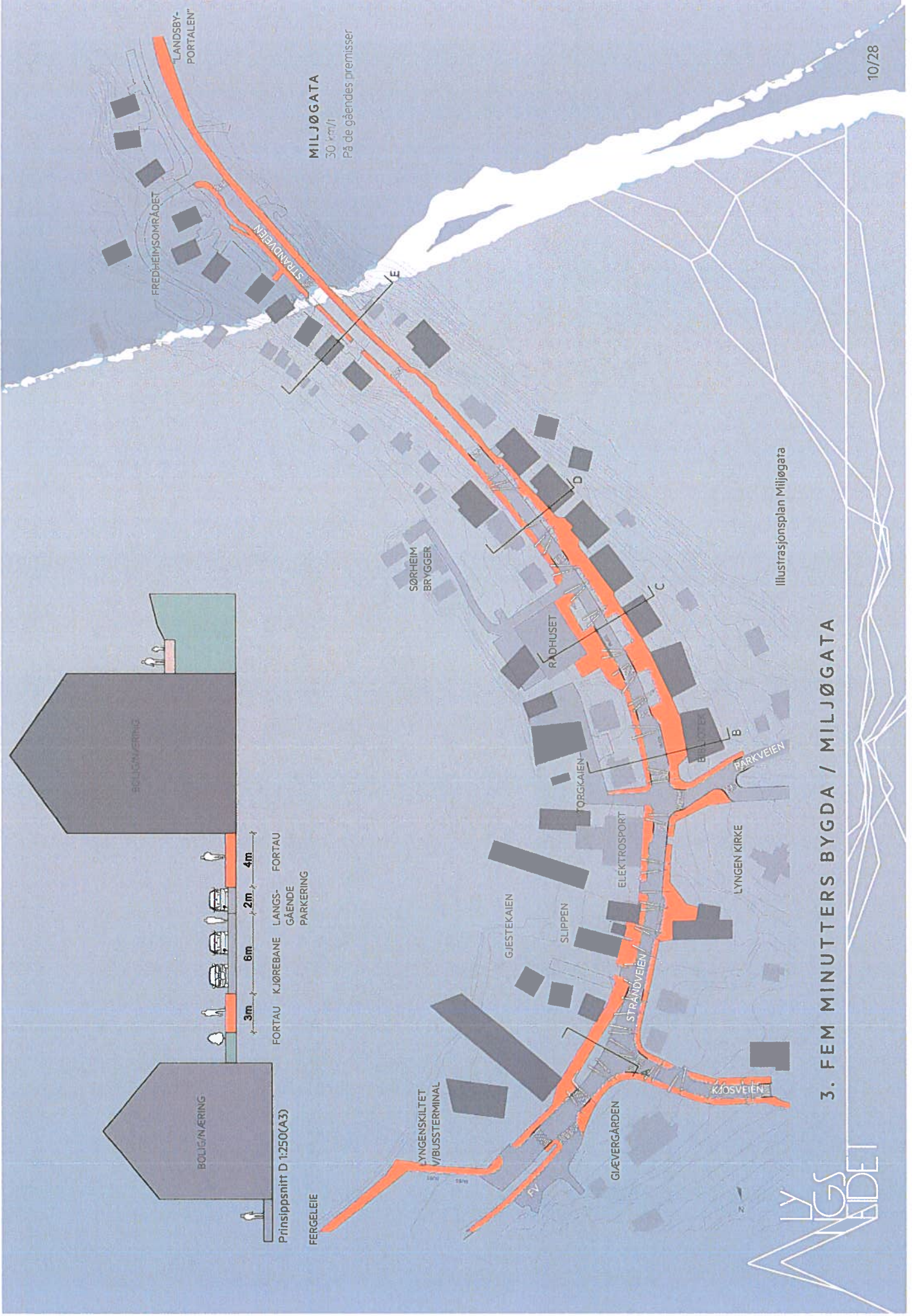
O

P

Q

Illustrasjonsplan Miljøgata

3. FEM MINUTTERS BYGDA / MILJØGATA



"LANDSBY-
PORTALEN"

FREDHEIMSSOMRÅDET

MILJØGATA
30 km/h
På de gåendes premisser

10/28

E

D

C

B

A

BOLIG/ÆRING

3m

6m

2m

4m

FORTAU KJØREBANE LANGS-
GÅENDE
PARKERING FORTAU

BOLIG/ÆRING

Prinsipsnitt D 1:250(A3)

FERGELLEIE

LYNGENSKILTET
/BUSSTERMINAL

GJESTEKAIEN

SLIPPEN

GJÆVERGÅRDEN

ELEKTROSPORT

TORGKAIEN

RÅDHUSET

SØRHEIM
BRYGGER

LYNGEN KIRKE

PÅRØTTEN

ELLOTEN

STRANDVEIEN

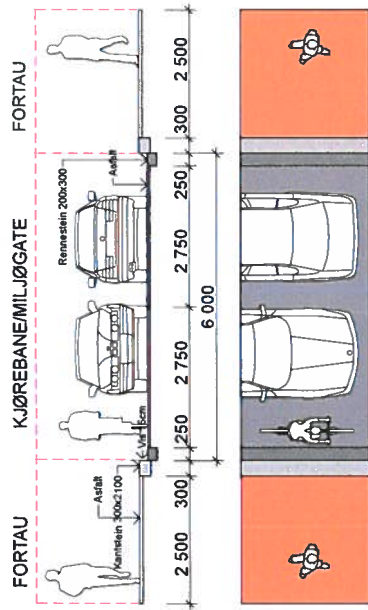
PÅRØTTEN

KJØSVEIEN

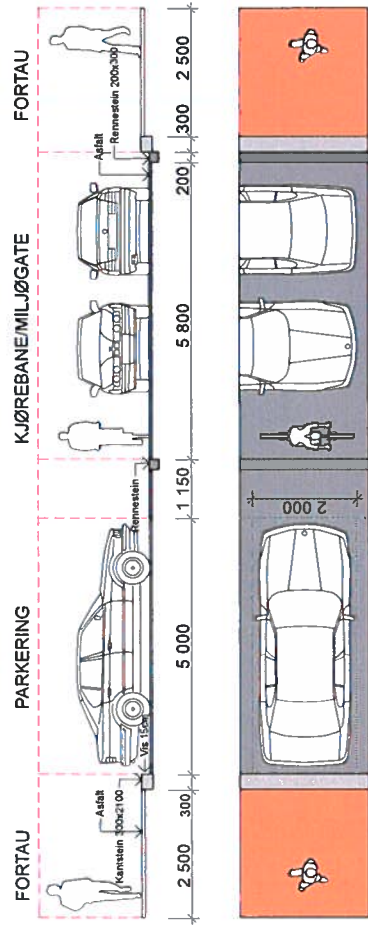
Illustrasjonsplan Miljøgata

3. FEM MINUTTERS BYGDA / MILJØGATA

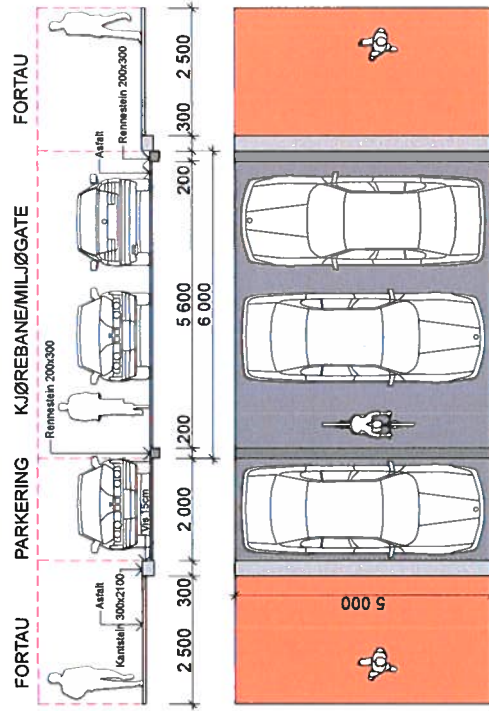
LYNGEN
OMRÅDET



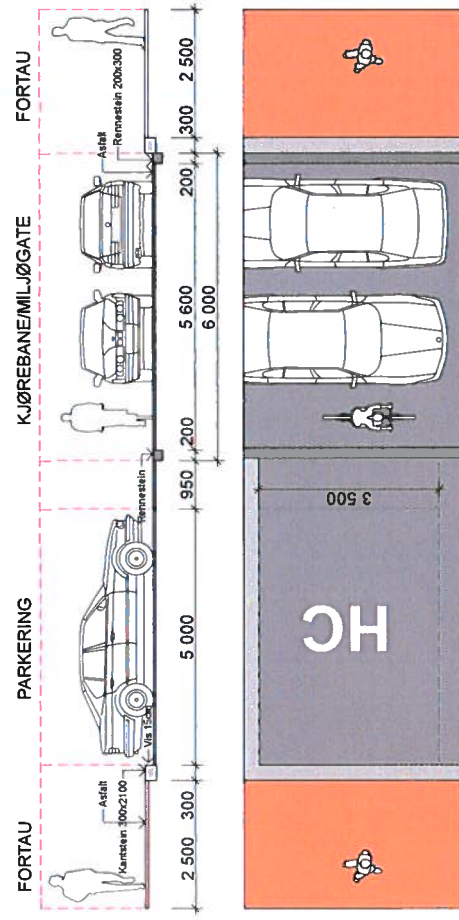
PRINSIPP FORTAU OG KJØREBANE



PRINSIPP TVERRGÅENDE PARKERING



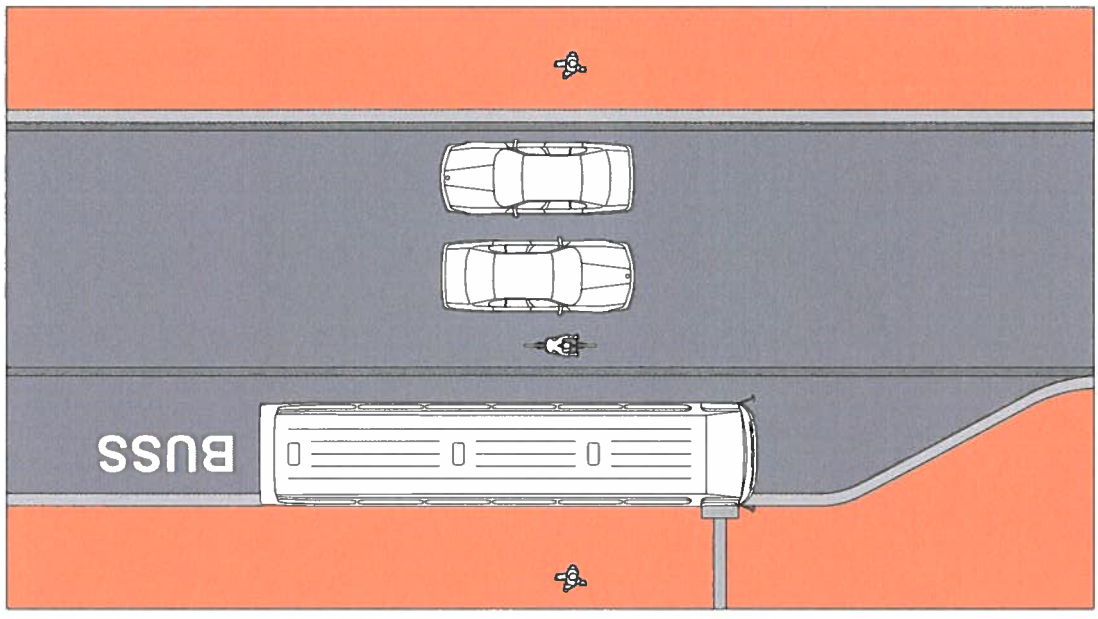
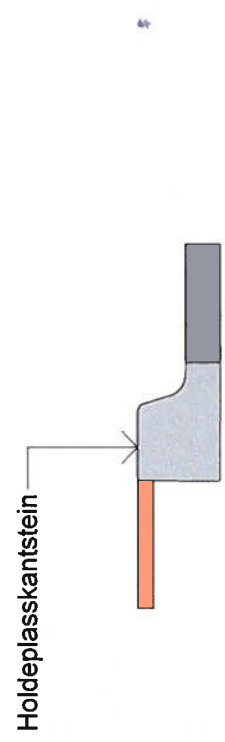
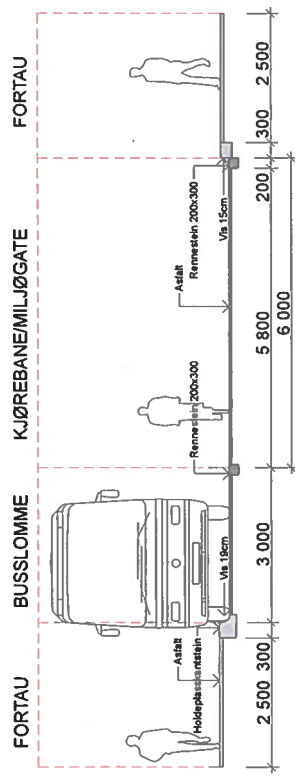
PRINSIPP LANGSGÅENDE PARKERING



PRINSIPP TVERRGÅENDE HC-PARKERING

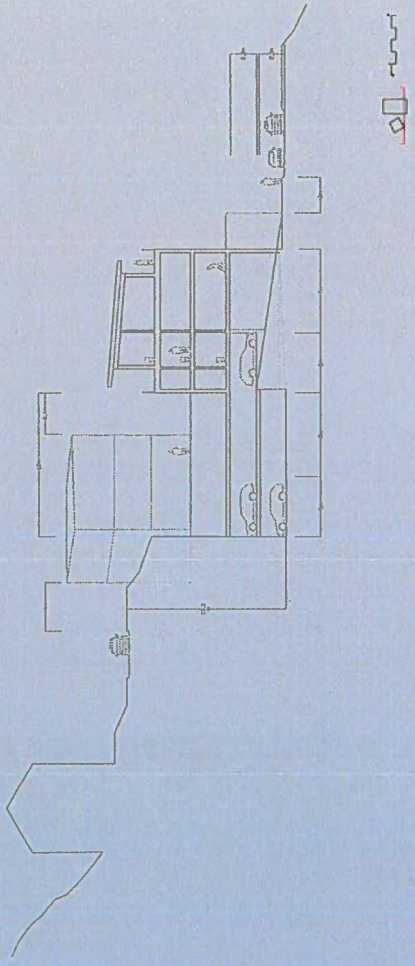
Detailprinsipper i plan og snitt for utforming av miljøgata

3. FEM MINUTTERS BYGDA / MILJØGATA DETALJPRINSIPP



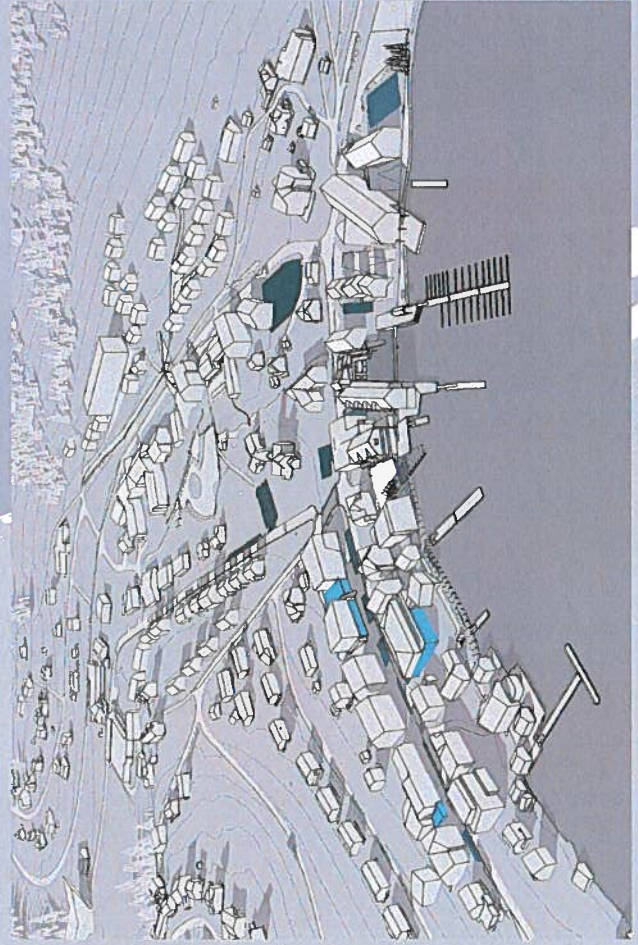
Detaljprinsipper i plan og snitt for utforming av miljøgate

3. FEM MINUTTERS BYGDA / MILJØGATA DETALJPRINSIPP



PRINSIPP PARKERING I FELLES GARASJE

Prinsipp for parkering i kjeller av nye bygg langs Strandveien. Integreerte og felles parkeringsløsninger.



PRINSIPPER OVERFLATEPARKERING

Langsgående korttidsparkering for besøkende. Strandveien, 2 p-plasser per næringsstet. Offentlige parkeringsplasser ved og nedenfor kirken, enkelte besøksparkeringer ved elektrospjerr og nye bygg i strandsonen. Parkering i kjeller av nye bygg langs Strandveien.

- Felles garasje/parkering i bygg
- Besøksparkering næring/korttidsparkering
- Offentlig parkering/langtidsparkering



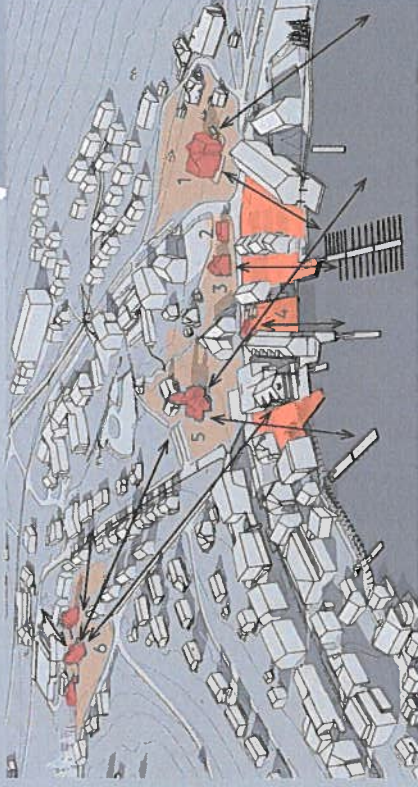
■ Sikraker / kontakt mellom sjø og land / kulturmiljø og fjord

■ Kulturmiljø og bygg av verdi

■ Synliggjøre og forsterke kulturmiljø

■ Ny bebyggelse

Havnepromenade og miljøgate binder sammen områdene i sentrum. Allmenninger og åpninger mellom langstrakte bygg i strandsonen synliggjør sentral bebyggelse/miljø sett fra sjøen og sikrer kontakt med fjorden og sjøutsikt



SYNLIGGJØRE OG FORSTERKE VERDIFULLT KULTURMILJØ

Ivareta synliggjøre og forsterke verditull: kulturmiljø. Allmenninger inn mot sentrale bygg og miljø fra sjøen sikrer åpninger og gjør mellom kulturmiljø og fjord



6 Prestegården



1 Gløveværgården



2 De gamle bakerier



3 Rossgården



4 Slippen



5 Lyngby kirke



Gamle bygningstruktur: urer tas opp igjen, langstrakte sjøhus vender seg mot fjorden



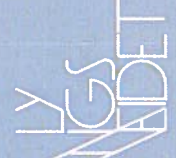
STREKKE SEG MOT FJORDEN

Ny bebyggelse i strandsonen bygger videre på den gamle bygningstrukturen med langstrakte sjøhus.

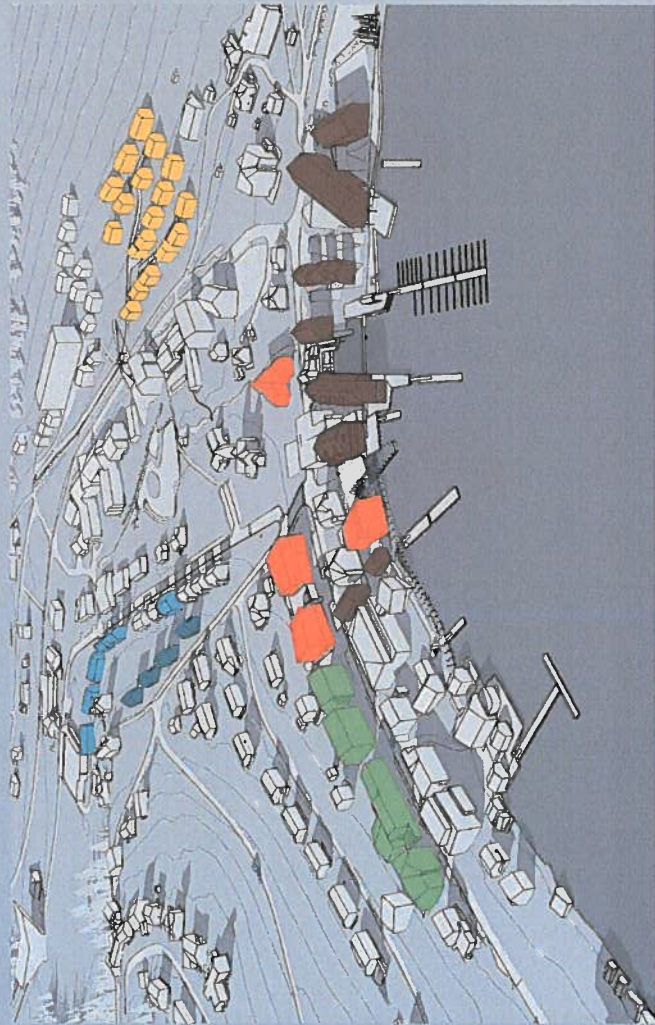
3. FEM MINUTTERS BYGDA / TETT OG HISTORISK BYGDESENTRUM



Sentrumsone med offentlig havnepromenade, miljøgate, allmenninger, kulturmiljø, bolig, utleier, service og offentlige funksjoner samler innenfor et lengdestrekk på ca. 400 m. Et tett bygdesentrum med historisk forankring og tett kontakt med fjord og fjell.



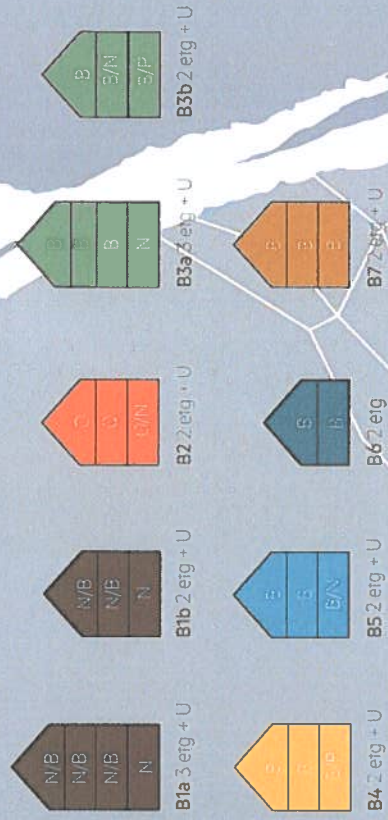
3. FEM MINUTTERS BYGDA / TETT OG HISTORISK BYGDESENTRUM



BYGNINGSTYPOLOGI - NY BEBYGGELSE I SENTRUM

- B1. Næring/bolig Strandsonen**
Langstrakte bygg vender seg mot fjorden og gir utkikk mellom som danner allmenninger og torg
- B2. Karakterbygg/øffentlig/næring**
Bygg som kan skille seg noe ut, øffentlig funksjon med allmenntilgjengelig innhold som bibliotek, kulturarena, Lyngenhuser
- B3. Bolig/næring Strandveien**
Bebygelse vender seg mot gata med næring på bakkeplan og felles p-hjelle, vestvendt gårdsrom for lek/opphold på bakstien, leiligheter
- B4. Bolig Glæverlia**
Langgænde og tverrgående småhusbebyggelse med felles garasje, bilfritt leke- og oppholdsareal med kompakt tursstruktur
- B5. Bolig Prestengmarka/Parkveien**
Tomannsboliger langs Parkveien
- B6. Bolig Prestegårdsbakken**
Mindre eneboliger langs Prestegårdsbakken med vestvendte hager og felles gårdrom for lek/opphold
- B7. Bolig Fredheimsområdet**
Småhusbebyggelse rett på sjøen. Garasje knytter til hver enhet og felles lek- og oppholdsareal med forbindelse til havnepromenaden og fjæra

Gode boliger med sentral beliggenhet. Korn veritill aktivitetsutbud og møteplasser



N. Næring B. Bolig O. Øffentlige funksjoner

3. FEM MINUTTERS BYGDA / BYGNINGSTYPOLOGI

LYNGS
ØYEN



GIÆVERLIA BOLIGFELT

Formål/område: BKB Bolig konsentrert småhusbebyggelse

Boligtype: Småhusbebyggelse med tunstruktur i to kompakte dlynger

Antall enheter: 21 stk

Boareal grunnflate/lehnhet: ca 90-100m² (12x8m)

Maksimal utnyttelsesgrad: %-BYA -20%

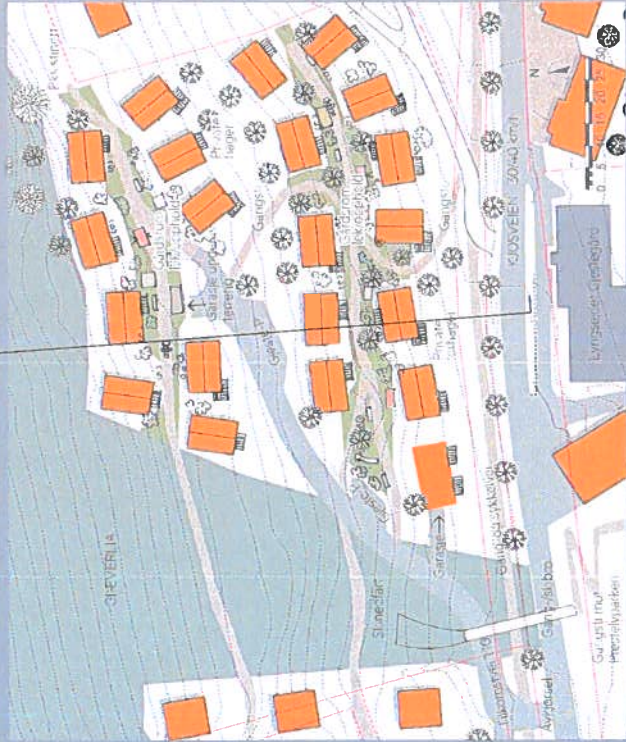
Maksimal byggehøyde: ca 7,5m/3etg

Takform: Skråtak, vinkel min 40°

Møneretning: -fødsakelig parallellt med kotevei/ bakke, husrække og venterende i fremre husrække

Parkering: ca 30 p- plasser i garasje, fordelt på tre steder ca 9 stk gjesteparkeringer langt tilkomstvei

Uteareal: Felles gårdsrom med lek/ opphold ca 1740m² og private hager/ balkonger og terrasser



Illustrasjonsplan prinsipp Giæverlia boligfelt

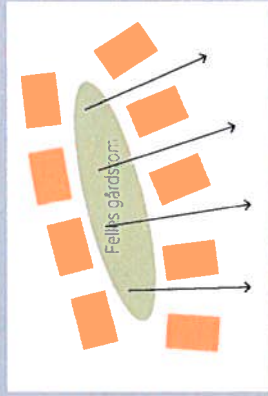
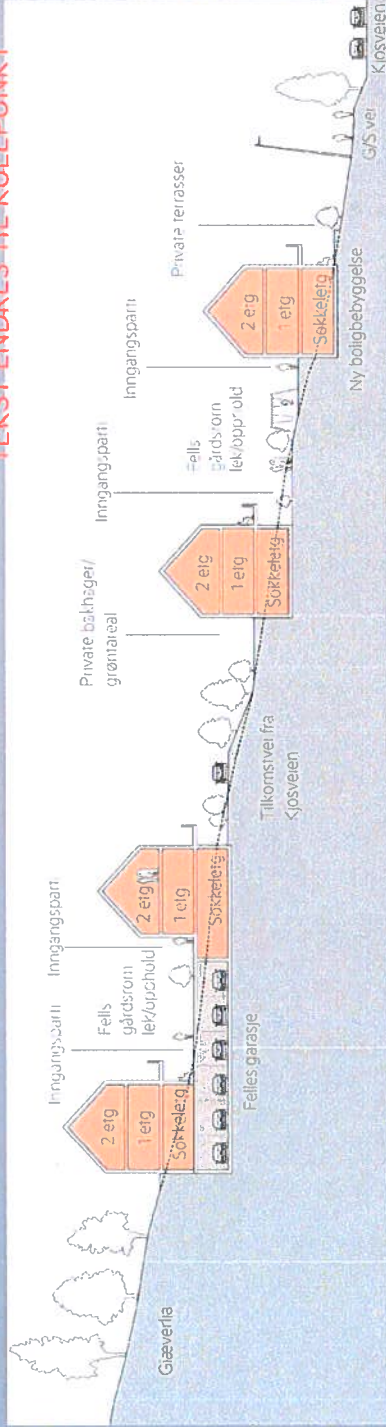


Diagram illustrerer prinsipp for organisering av boligen i terrenger der bakre/ øverste husrække hovedsakelig ligger langs ved koteene og de fremre på ners og gir uttak til de bakkenforliggende

Boligtun med felles garasje og skjermet uteområde mellom husene

Tett og kompakt bebyggelse, godt tilpasset eksisterende terreng, mindre eneboliger/vennekaldete, tomannsboliger med felles garasje og langstrakt tunstruktur. Felles gårdsrom mellom husene med lekeområder og oppholdsplasser. Inngangspartier knytter seg til felles uterom og gir et indre langsgående tun med gode møteplasser. Bilferosel holdes utenfor gårdsrom mellom husene. Felles garasje i underetasjen til eneboliger i nedre husrække ved adkomstveien og i øvre del under terreng. Gangstrier kobler utearealene sammen og knytter seg videre på offentlig gang- og sykkelvei. Trebebyggelse med stående panel relaterer til eksisterende bebyggelse og viderefører alpelandsbyens karakterer i ny form.

TEKST ENDRES TIL KULEPUNKT



Illustrerende prinsippsnitt Giæverlia boligfelt



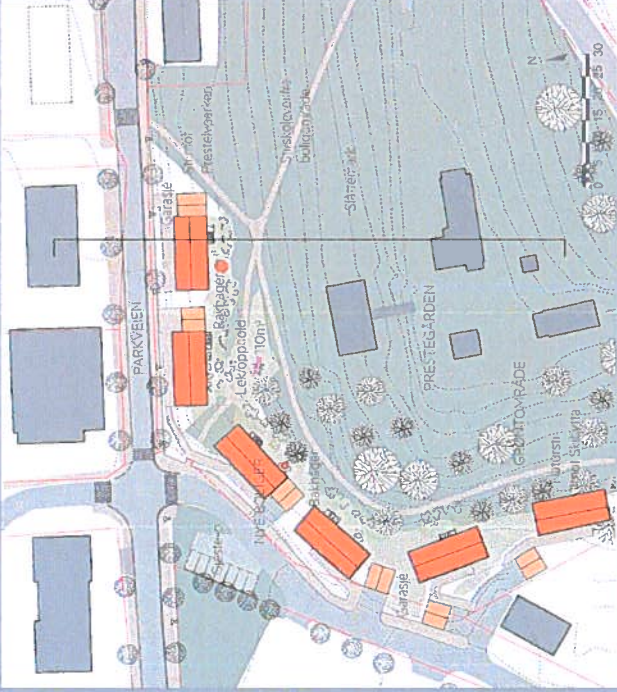
Giæverlia. Framtidig boligfelt skal ligge godt i terreng og ivareta tydelig kobling mellom Prestevplassen og marka. Ny garasjestrøe kobler seg på eksisterende sinert, mørkeblå. Verdensbrøde

3. FEM MINUTTERS BYGDA / NYE BOLIGER I SENTRUM - PRINSIPPER

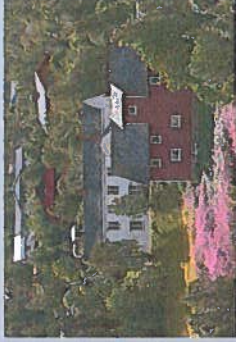




Illustrasjonsplan prinsipp Gæverlia boliger



Illustrasjonsplan prinsipp Prestengmarka boliger

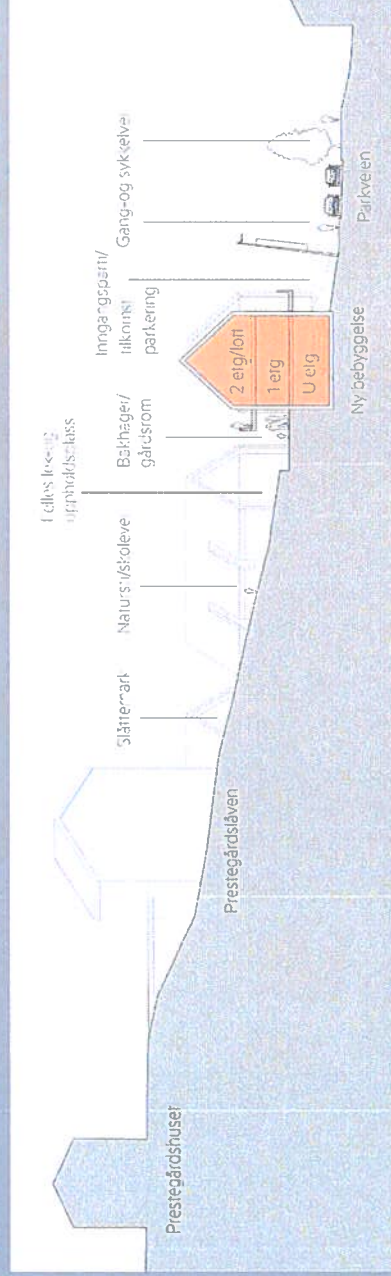


Ny bebyggelse skal ivareta sikten inn mot Prestegården og det grønne landskapsrommet med slåttemarken rundt.

Lavliggende tomannsboliger omkranser Prestegården

Ny bebyggelse ligger lavt i terrenget og skal ivareta sikten inn mot Prestegården på høyden og det grønne landskapsrommet med slåttemarken rundt om. Skrå takform gir retning opp mot Prestegården og relaterer til den eksisterende bebyggelsen i området. Bebyggelsen ligger parallelt med kotene og gir private gårdsrom på byggets bakside vendt inn mot grønndrag. Hvert bygg rommer to enheter med fire etasjer. Parkering med adkomstveier fra Parkveien. Det legges inn mulighet for noe næringsvirksomhet i underetasjen.

TEKST ENDRES TIL KULEPUNKT



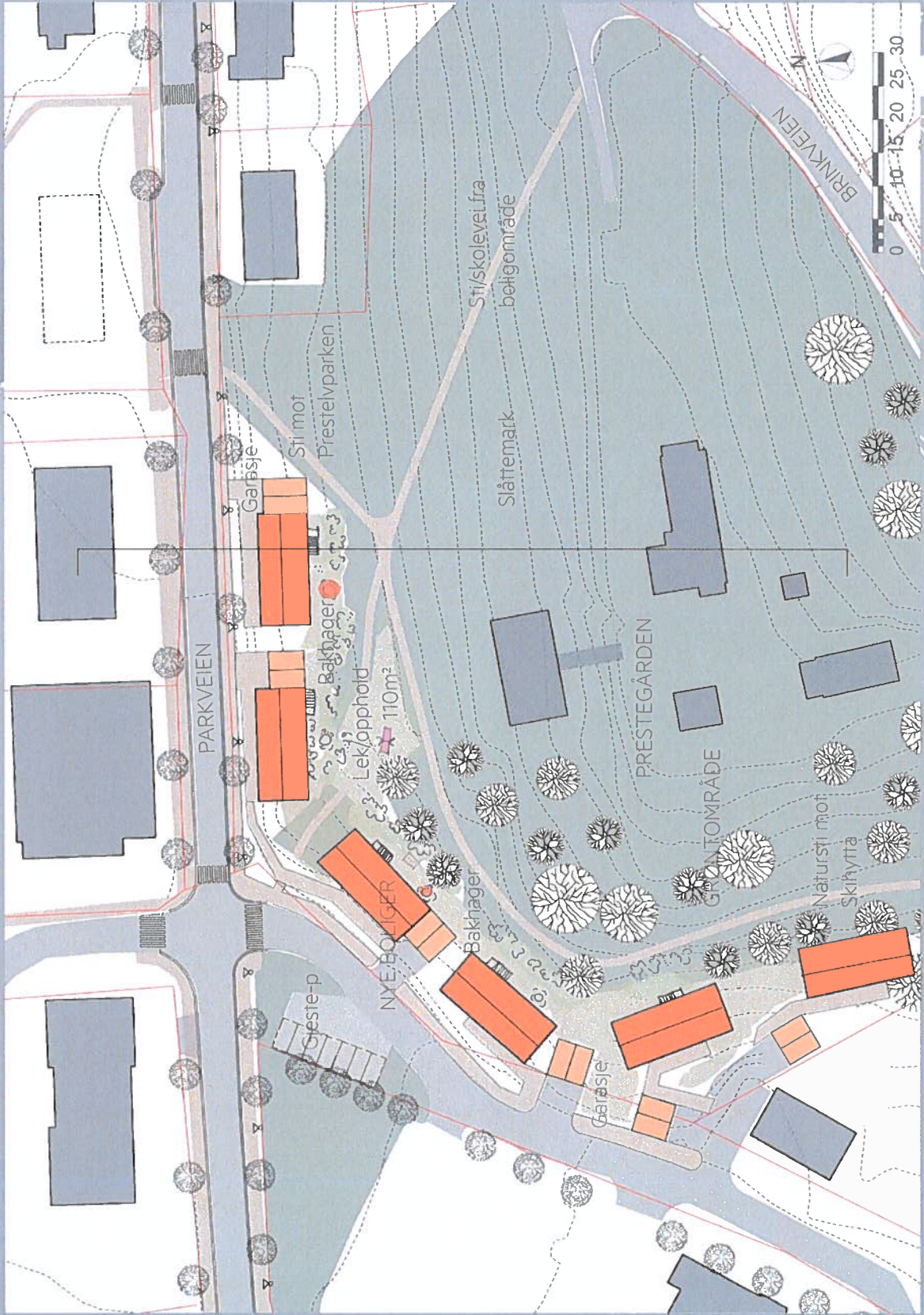
Illustrerende snittpriss Prestengmarka boligprinsipp

3. FEM MINUTTERS BYGDA / NYE BOLIGER I SENTRUM - PRINSIPPER



PRESTENGMARKA BOLIGER

- Formål/område: BKB Bolig/næring(maks 20%)
- Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
- Antall enheter: 6x7=12 stk
- Boareal grunnflate/enhet: ca 72m² (6mx9m)
- Maksimal utnyttelsesgrad: 1/3-BYA 27 %
- Maksimal byggehøyde: 7.5m/3 etg, maks ca 9-9m fra Parkveiens eks. vegg til gesims
- Takform: Skråtak min 40°
- Møneretning: Parallelt med Parkveien/kotene
- Parkering: 12 stk p. i garasje, offentlig gjesteparkering 7 stk
- Utareal: Follis lek- og oppholdsareal 1100m²



Illustrasjonsplan prinsipp Prestengmarka boliger

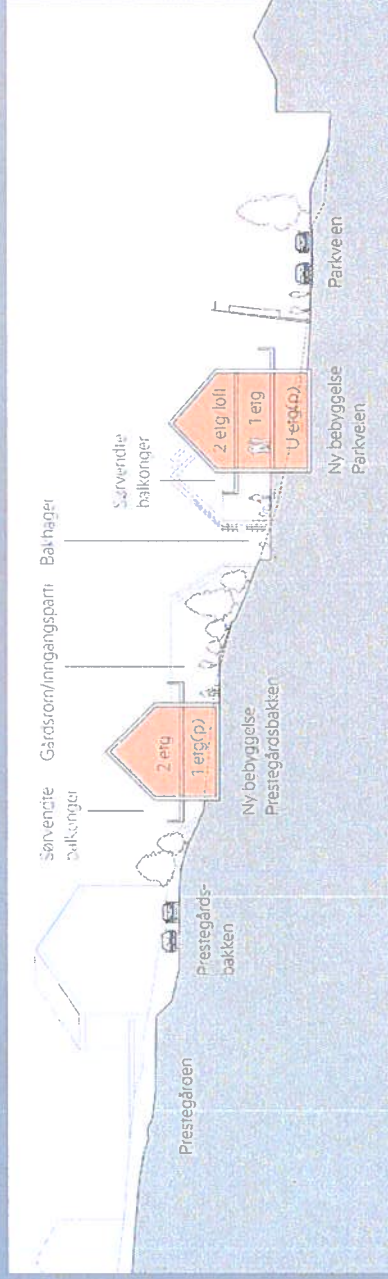


Illustrasjonsplan prinsipp Prestegårdsbakken boliger

Eneboliger langs Prestegårdsbakken

Eneboliger med felles lek- og oppholdsareal. Grønn buffer og terreng mellom boligbyggelsen i Parkveien gir et opplevd større utareal og et skjermet gårdsrom med sol fra vest. Parkering i underetasje/garasje på nedre plan. Sørvendte balkonger med grønn buffer mot Prestegårdsbakken, mulighet for gangbro med direkte tilkomst i 2. etg fra Prestegårdsbakken.

TEKST ENDRES TIL KULEPUNKT



Illustrerende prinsippsnitt Prestegårdsbakken boliger



PRESTEGÅRDSBAKKEN BOLIGER

Formål/område: BFS Bolig i tiliggende småhusbebyggelse

Antall enheter: 3 stk

Boligtype: Eneboliger

Boareal grunnflate/enhet: ca 100m² (12m x 8m)

Maksimal utnyttelsesgrad: %-BYA = 21%

Maksimal byggehøyde: X m til gesims/berg

Takform: Skråtak, min 40° vinkel

Møneretning: Parallelt med Parkveien/kotene

Parkering: Garasje tilknyttet hver østhet

Utareal: ca 1500m² felles lek- og oppholdsareal og private hager

3. FEM MINUTTERS BYGDA / NYE BOLIGER I SENTRUM - PRINSIPPER



Illustrasjonsplan prinsipp Prestegårdsbakken boliger

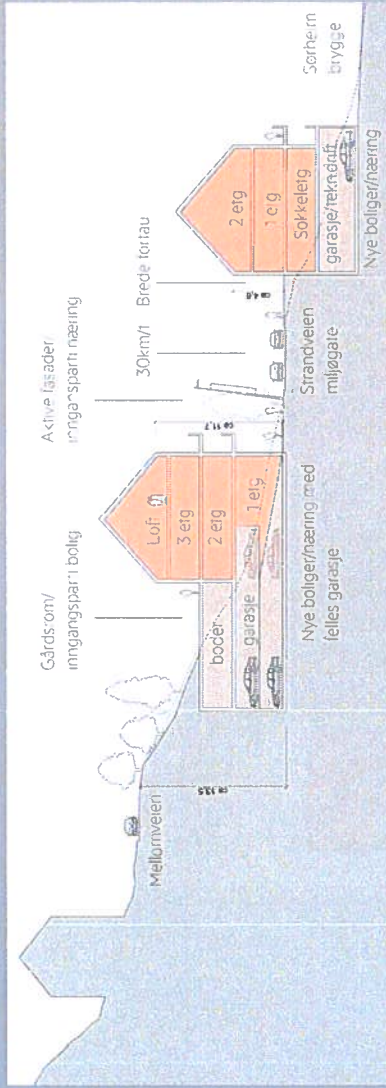


Illustrasjonsplan prinsipp Strandveien bolig/næring

Sentrale leiligheter og næring på gateplan

Større leilighetskomplekser med publikumsrettet virksomhet i 1. etg ut mot miljøgata med direkte ut-/inngang fra gateplan. Felles gårdsrom med lekeareal i bakkant av bygget vendt mot sørvest. Byggets front mot Strandgate utformes med en "aktiv" og innbydende fasade. Balkonger med sjøgløtt ut mot gater etablerer kontakt mellom irne og ute, disse kan være innglassede/ inntrukket på en arkitektonisk måte for å forlenge sesongen. Utvidet hotellvirksomhet for Sørheim brygge med nytt bygg langs Strandveien. Ny tilkomstvei ned til Sørheim brygge ved Rådhuset og parkeringsdekning i byggets underetasje med takhøyde for minibuss. Havnepromenaden går igjennom områder til Sørheim brygger og forsetter langs fjorden.

TEKST ENDRES TIL KULEPUNKT



Illustrerende pinnippsnitt Strandveien bolig-/næring



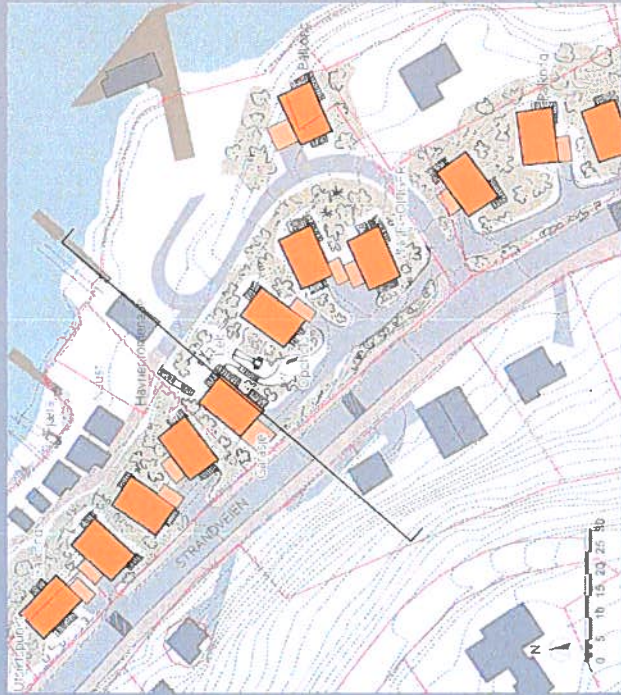
STRANDVEIEN BOLIG/NÆRING

- Formål/område: BKB Bolig/næring
- Boligtype: Leilig hetsbygg
- Antall enheter: 4
- Boareal grunnflate/enhet: ca 250m² (19m x 13m)
- Maksimal utnyttelsesgrad: % - BYA = %
- Maksimal byggehøyde: m/4etg
- Takform: Skråtak, min 40°
- Møneretning: Parallelt med Strandveien/ koflate
- Parkering: Felles p-garasje
- Utareal: ca 280m²

3. FEM MINUTTERS BYGDA / NYE BOLIGER I SENTRUM - PRINSIPPER



Illustrasjonsplan prinsipp Strandveien bolig/næring



Illustrasjonsplan prinsipp Fredheimsområdet boliger

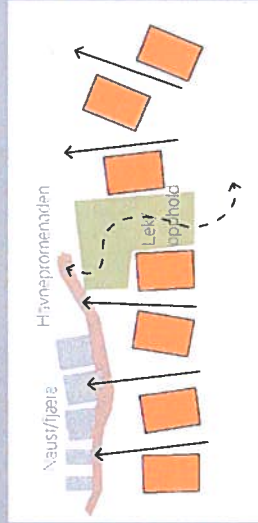
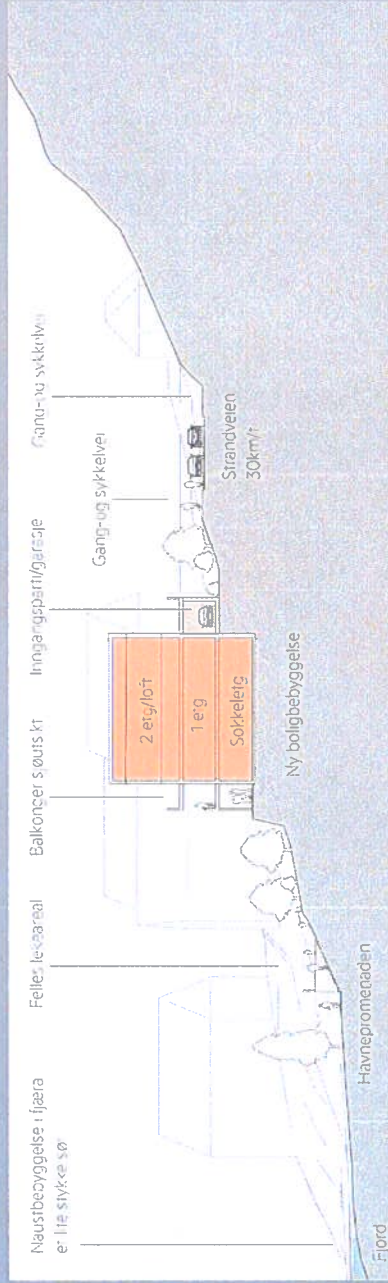


Diagram illustrerer hovedgreper for plassering av boligene i reirenger med en orientering på langs ut mot sjøen og et større felles gårdstom som kobler de to nivåene sammen og skaper forbindelse ned til havnepromenaden

Småhusbebyggelse med sjøutsikt og felles lekeareal

Middre boliger over tre plan med en underetasje og loftsetasje med høyt i tak og skråtak. Garasje med integrert veranda vender seg mot vest og balkonger mot sjøen i øst. Felles lekeområder mellom husene Mulighet for utleie av leiligheter i sokkeleerisen med privat utareal vendt mot fjorden. Felles lekeareal herit på havnepromenaden og med nærhet til fjæra

TEKST ENDRES TIL KULEPUNKT



Illustrerte snittpriss Fredheimsområdet boligprinsipp



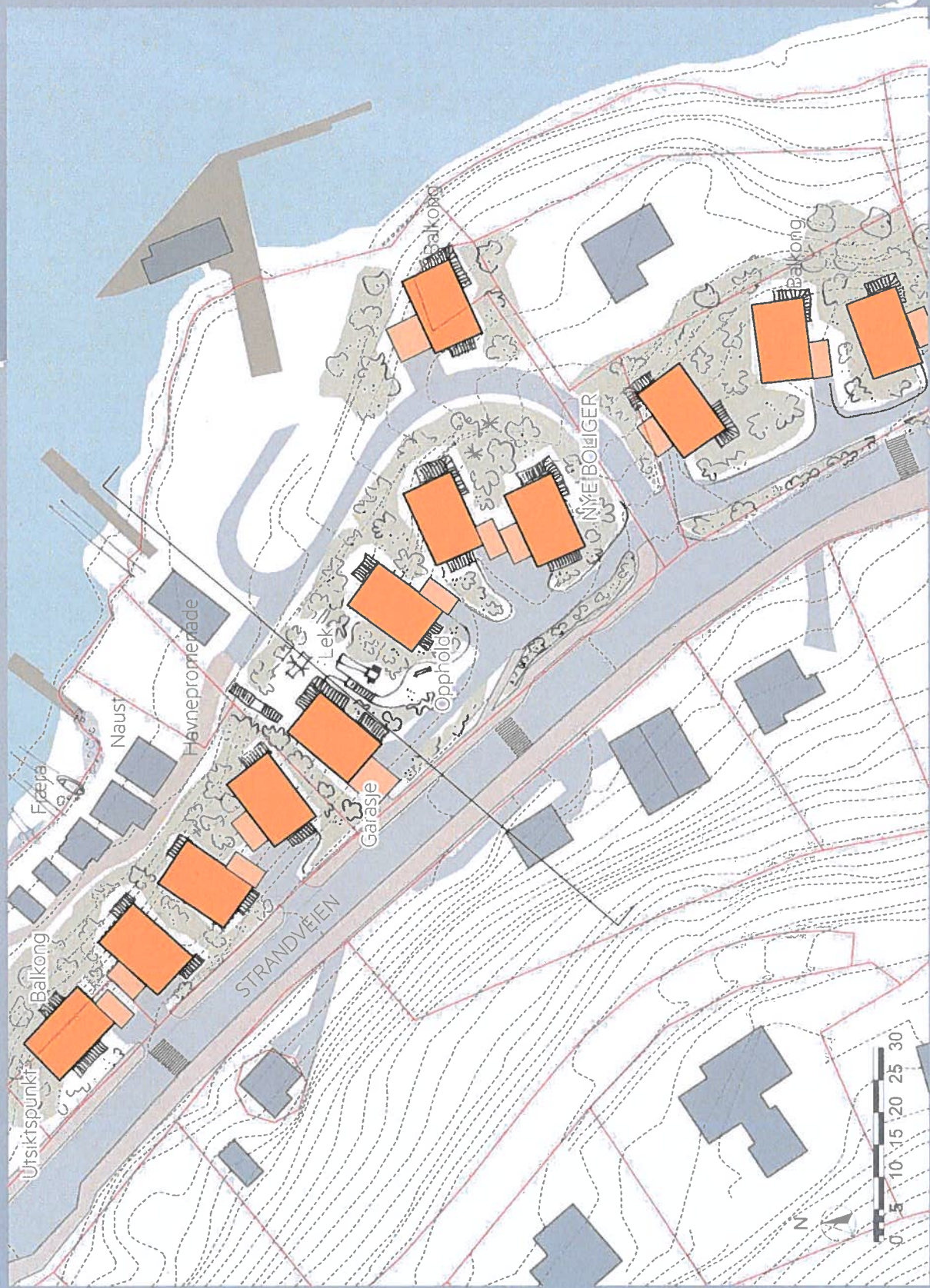
FREDHEIMSOMRÅDET BOLIGFELT

Formål/område: B&B Bolig/næring
 Boligtype: Småhusbebyggelse
 Antall enheter: 12 stk
 Boareal grunnflate/enhet: ca 100 m²
 (12m x 8m)
 Maksimal utnyttelsesgrad: %BVA = 31%
 Maksimal byggehøyde: m/3eig
 Takform: Skråtak min 40°
 Møneretning: Varierende, hovedsakelig
 vinkelrett på Strandveien/korlene
 Parkering: Garasje tilhørende hver enhet
 Utareal: ca 585m² felles leke- og
 oppholdsåreal



Naustfjellebebyggelse i nedkant av område for boligbygging i fjæras og ny bebyggelse relaterer seg til de på en god måte.

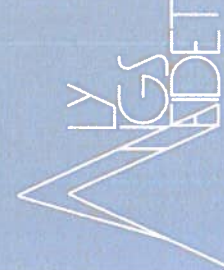
3. FEM MINUTTERS BYGDA / NYE BOLIGER I SENTRUM - PRINSIPPER

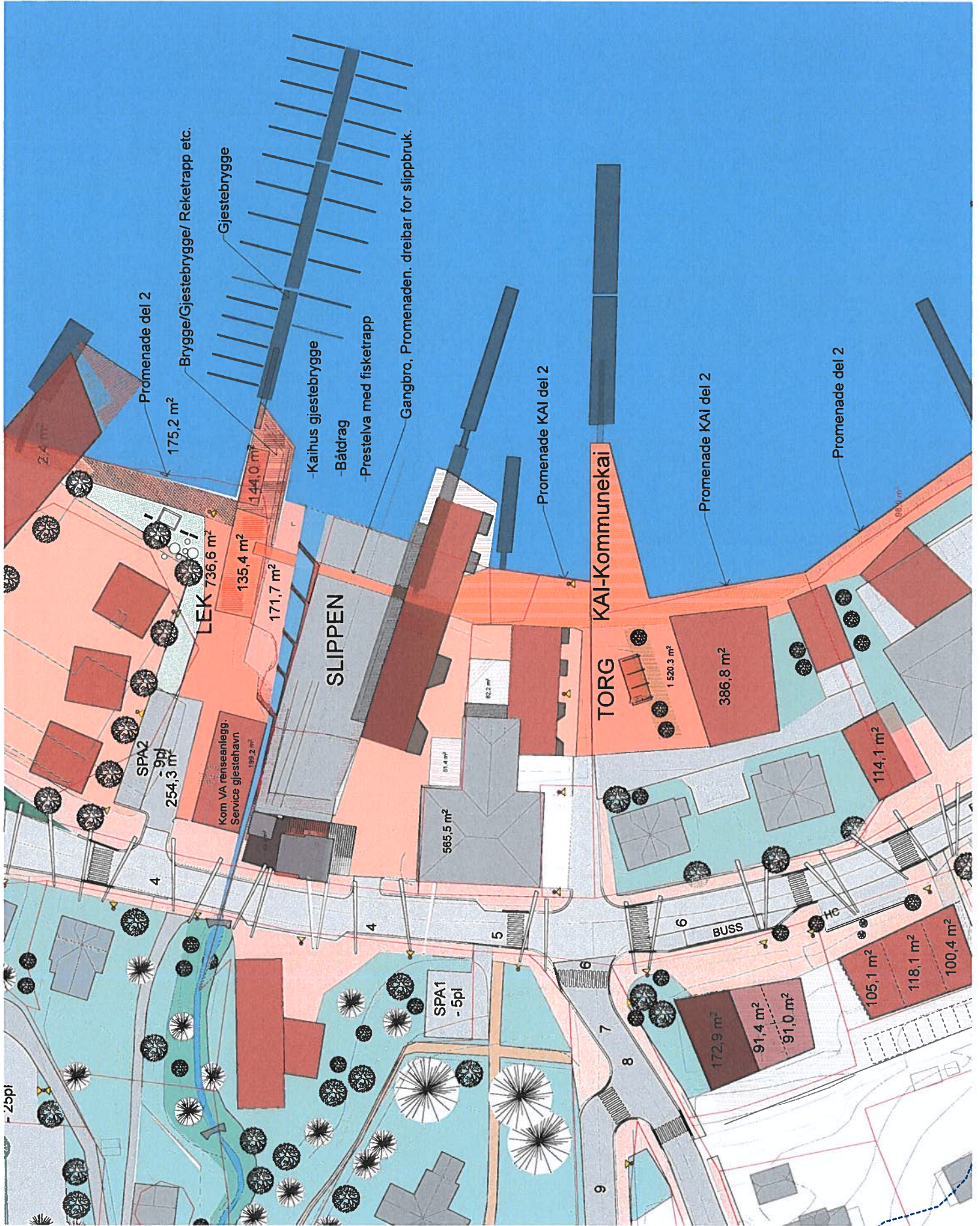


Illustrasjonsplan boligprinsipp Fredheimsområdet

KAPITTEL KOMMER

3. FEM MINUTTERS BYGDA / TURISME OG NÆRING





Promenade del 2

175,2 m²

Brygge/Gjestebrygge/ Reketrapp etc.

Gjestebrygge

144,0 m²

135,4 m²

-Kaihus gjestebrygge

-Båtdrag

-Prestelva med fisketrapp

Gangbro, Promenaden, dreibar for slippbruk.

Promenade KAI del 2

Promenade KAI del 2

Promenade del 2

LEK 736,6 m²

171,7 m²

SLIPPEN

TORG
KAI-Kommunekai

1 520,3 m²

386,8 m²

114,1 m²

SPA2
- 9pl

254,3 m²

Kom VA renseanlegg.
Service gjestehavn

139,2 m²

565,5 m²

91,4 m²

82,2 m²

BUSS

HC

105,1 m²

118,1 m²

100,4 m²

SPA1
- 5pl

172,9 m²

91,4 m²

91,0 m²

- 25pl

4

4

5

6

7

8

9

