



Dato: 11.09.2017
Arkivref: 2016/187

Saksbeh: Helge Stoltenberg
Saksbeh. tlf: 77023128

Saksnr	Utvalg	Møtedato
37/17	Teknisk utvalg	03.10.17 førstegangsbehandling

Reguleringsforslag for hytteområde gnr 61 bnr 91 - Elda. Førstegangsbehandling

Administrasjonssjefens innstilling

1. Teknisk utvalg i Kvæfjord kommune er blitt forelagt forslag til detaljreguleringsplan, som omfatter gnr 61 bnr 91, på Elda i Kvæfjord kommune. Planformålet er omregulering fra LNF-område til fritidsbebyggelse, friområde, friluftsområde, annen veggrunn og kjøreveg med parkeringsplasser.
2. Teknisk utvalg vedtar å legge planen ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker, jfr plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

Vedlegg:

- a. Planbeskrivelse, datert 12.06.17
- b. Reguleringsbestemmelser, datert 12.06.17
- c. Plankart – detaljregulering for hytteområdet 61/91, datert 12.06.17
- d. Oversiktskart - planvarsel, datert 18.02.16

Dokumenter i saken:

- Kvæfjord kommune - Vedrørende søknad om deling, datert 03.04.91
- Kvæfjord kommune - Friluftsnemda – Møtebok – 12.04.91
- Erklæring - Rett til vanntilkobling, datert 09.04.91.
- Troms fylkeskommune, Fylkeskulturetaten, ref 1933/91, datert 30.04.91.
- Universitetet i Tromsø, Tromsø museum, Samisk kulturminnevern – K 284/957, datert 07.05.91.
- Troms fylkeskommune, Kulturetaten - Søknad om deling - 2990/91, datert 26.06.91.
- Fylkeslandbrukskontoret i Troms – Fylkeslandbrukssjefens avgjørelse om deling, datert 31.05.91.
- Statens vegvesen Troms, vegkontoret – Avkjørsel fra veg, datert 19.04.91.
- Kvæfjord kommune - vedtak i Kvæfjord friluftsnemd, datert 12.04.91
- Kvæfjord kommune - Teknisk utvalg – Møtebok - 05.09.91.
- Kvæfjord kommune - Reguleringsplan – Eldaskogen III, vedtatt 27.10.88
- Kvæfjord kommune - Referat fra oppstartmøte med utbygger/tiltakshaver, datert 21.01.16.
- Hålogaland plankontor - Varsel om planstart, utarbeidelse av reguleringsplan m/Vedlegg, datert 19.02.16.
- NVE region Nord - Innspill til varsel om planoppstart, datert 17.03.16.
- Agnar Fredheim - Innspill til varsel om planstart, datert 14.03.16.
- Fylkesmannen i Troms – Innspill til varsel om oppstart av reguleringsplan for hyttefelt Elda 61/91 i

Kvæfjord kommune, datert 17.03.16.

- Troms fylkeskommune – Stabssjef – Innspill til varsel om planstart – Reguleringsplan for gbnr 61/91, Elda i Kvæfjord kommune, datert 18.03.16.
- Hålogaland kraft – Innspill angående reguleringsplan – kraftbehov, datert 27.03.16.
- Statens vegvesen – Høringsuttalelse – Reguleringsplan for gnr 61 bnr 91 Elda i Kvæfjord, datert 31.03.17.
- Statens vegvesen region Nord – Foreløpige merknader til planforslag, datert 12.06.17.
- Hålogaland plankontor – Forslag til detaljert reguleringsplan for Elde gnr 61 bnr 9.1 m/vedlegg, datert 12.06.17.
- Hålogaland plankontor – Risiko og sårbarhetsanalyse, datert mai 2017.

Saksopplysninger

1. Bakgrunn

Innledningsvis har Kvæfjord kommune fått henvendelse fra grunneiere av gnr 61 bnr 91, og gjennomført oppstartmøte (21.01.16) for etablering av et hyttefelt, bestående av inntil 6 hytter med beliggenhet på tomten. Saken har opprinnelse fra en noe eldre sak, angående etablering av en enkeltstående hytte på eiendommen. Teknisk utvalg har i møte 05.09.91, i sak 145/91, vedtatt at en frittstående hytte kan bygges på gnr 61 bnr 91. Både fagmyndigheter og offentlige myndigheter anbefalte søknaden i 1991. Men, av ulike årsaker ble ikke hyttebyggingen realisert.

Et av familiemedlemmene har i ettertid kjøpt tomten, med hensikt å bygge hytte iht tidligere godkjenning. Nå vil de heller utvikle arealet til å omfatte et hyttefelt bestående av inntil 6 hytter, med nær beliggenhet.

I oppstartmøtet, ble det anbefalt at saken først ble fremmet til Teknisk utvalg, for å gi aksept til oppstart av planarbeid. Eventuelle forhold som kan være til direkte hinder for etablering av hyttefelt, vil dermed fanges opp i en tidlig fase av planprosessen. Blant annet, har det planlagte hyttefeltet en lokalisering i nærheten av et fornminne, spredt bebyggelse, Elde boligfelt og LNF-område. Med årsak i at møte i Teknisk utvalg, 16.02.16, ikke ble gjennomført, valgte tiltakshaver å kunngjøre planstart, 18.02.16.

Planarbeidet forutsatte i første omgang at bruk av vegrettigheter i TU-sak 145/91 skulle benyttes som felles adkomst frem til gnr 61 bnr 91. Dvs bruk eksisterende veg over gnr 61 bnr 18 og gnr 61 bnr 90, samt anleggelse av ny veg som ville følge grensen mellom gnr 61 bnr 90 og gnr 61 bnr 104. Denne avtalen skulle inngås og deretter tinglyses. Ved nærmere undersøkelser, viser det seg at denne avtalen aldri ble inngått. Kun i form av en påstått muntlig avtale som senere ikke kan bekreftes. I ettertid er gnr 61 bnr 90 og fritidsbolig, solgt til ny eier, som ikke godtar noen etablering av veg over hans tomt til et hyttefelt.

2. Området

Tomten/Planområdet består av et skogbevakst LNF-område som i vest grenser mot havet, og i øst mot Fylkesveg 1. Grunnforholdene består av grunnlendt mark med fjell i dagen og ca 75 % av eiendommen består av fjell i dagen. Videre, består området av uproduktiv skog, myr og åpen grunnlendt fastmark, uten noen antatt landbruksmessig verdi. For øvrig, er det ingen automatiske fredede kulturminner i planområdet.

Utsiktsforholdene er gode, og på nordsiden av planområdet ligger et par hytter.

Mot øst, er det også noen boliger. Retning sør, er det et ubebygd område på en tomt og et par fritidsboliger som befinner seg ca 150 meter unna.

3. Arealplaner i området

I kommuneplanens arealdel befinner planområdet seg i et LNF-område, og det er ingen kommunale disposisjoner for dette området. Nedre Eldeskogen boligfelt, befinner seg ca 300 meter mot sør og Eldeskogen boligfelt befinner seg i ca samme avstand, men på motsatt side av Fylkesveg 1. Eldeskogen III, er en reguleringsplan fra 1988 som er delvis bebygd, men har ingen opparbeidet kommunal infrastruktur. Dets beliggenhet er rett på den andre siden av Fylkesveg 1. I dette området befinner det seg i dag kun tre eneboliger, som ligger ved hovedveien. Kommunen har så langt ikke avsatt økonomiske ressurser for å bygge ut dette regulerte området. Avslutningsvis, foreligger ingen vedtatt private reguleringsplaner i de omkringliggende områder.

4. Reguleringsforslag/planforslag

Etter «Varsel om planstart» (18.02.17) mottok utbygger innspill og merknader fra hhv naboer og statlige myndigheter/fagmyndigheter. Disse er blitt behandlet og medført at planeier nå har utarbeidet planforslag, der relevante hensyn er medtatt. Planen omfatter 6 stk hyttetomter, med direkte avkjørsel fra Fylkesveg 1. Derfra, en kjørevei ned til parkeringsplass for hytteeiere og besøkende, og videre ned til de enkelte hyttetomter. I reguleringsbestemmelsen er det avsatt 2 plasser til hver enkelt hytte. Mellom hyttene og havet, er det avsatt et friområde. Totalt, omfatter planområdet et areal på 8 dekar, der de enkelte hyttetomter er i en størrelse på ca 900 m². Det forutsettes tilkobling til kommunal vannledning, siden denne befinner seg like ved hovedveien. Etter godkjenning av reguleringsplan, vil det bli utarbeidet en egen plan for vann- og avløpsledning, som fremmes til Kvæfjord kommune for godkjenning.

Hyttetomtene er anlagt, slik at de ikke ligger i veien for fri ferdsel langs strandsonen. De er også anlagt, slik at de gir gode utsiktsforhold til beboerne.

Reguleringsbestemmelsene setter også krav til bruk av farger og materialkrav.

Utnyttelsesgraden for hver enkelt tomt settes til 20 %, som også innbefatter parkeringsareal.

Byggehøyden er angitt til maks 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt fritidshuset, dersom dette bygges med saltak. Dersom det bygges med flatt tak, er gesimshøyden satt til maks 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng, rundt huset.

Det er ikke krav om universell utforming, for fritidsbebyggelse.

5. Mottatte merknader

Fylkesmannen i Troms

Arealet er mindre enn 15 dekar og generer ikke krav om konsekvensutredning (KU).

I sak 145/91, ga Fylkesmannen dispensasjon fra krav om 100-metersbelte fra sjøkanten. Med bakgrunn i de positive vurderinger fra fagmyndigheter, ble det gitt dispensasjon fra lovens bestemmelser angående bygging i 100-metersbeltet, jfr PBL § 17-2 (1985)

I og med at det nå er lenge siden vedtak i sak 145/91, har utbygger sikret seg ved å ta opp saken med Fylkesmannen. Fylkesmannens svar, medførte at tomt nr 2 ble trukket noen meter opp fra sjøen. Fortsatt beholdes 6 stk tomter.

Statens vegvesen

Kommenterer at byggegrensen skal være minst 15 meter fra senterlinjen til Fylkesveg 1. Godkjent avkjørsel må medtas i rekkefølgebestemmelser og plankart. Naboer har ikke godkjent bruk av opprinnelig løsning fra 1991, og ny løsning med direkte avkjørsel fra Fylkesveg 1 er i stedet blitt utarbeidet.

Statens vegvesen har stilt seg positiv til skissert løsning, men forbeholder seg retten til eventuelt å komme med nye merknader, dersom nødvendig.

Troms fylkeskommune – stabssjef

Kulturetaten har tidligere vært på befaring, og ber om at hensyn tas til fornminne.

I og med at det planlegges med ny adkomst fra hovedveien, blir problemstillingen helt uaktuell. Fornminnet blir utenfor planområdet, og berøres ikke.

Innspill – Inger Ann Bendiksen

Protesterer på planlagt trase på hennes eiendom. Protesten medførte at Statens vegvesen ble kontaktet for å finne en ny løsning. Dette problemet er nå løst, siden avkjørselen blir direkte fra Fylkesveg 1. Nabotomten, berøres dermed ikke av foreslått utbygging.

Innspill Per Arne Elde

Gir opplysninger om avløpsledning som går over øvre del av gnr 61 bnr 91, og ønsker nye hytteboere, velkommen.

Innspill Agnar Fredheim

Protesterer på opprinnelig planlagt adkomstveg.

Adkomstvegen er nå endret til en direkte avkjørsel fra Fylkesveg 1 og problemstillingen er dermed uaktuell.

Hålogaland kraft

Ber om å få oppgitt området effektbehov, forbundet med mulig behov for etablering av trafo i området. Hålogaland kraft har fått opplysninger angående kraftbehovet, og konkludert med at noen ny trafo er unødvendig.

Norges vassdrags- og energivesen (NVE)

Vil ha en klar vurdering av området i forhold til fare for kvikkleireskred, og vil samtidig vite hvordan dette er vurdert. Utbygger opplyser at vurderingen er gjort fra tre vinklinger.

- a. Visuell kontroll, som fastslår at planområdet består av grunnlent mark og fjell i dagen, med innslett av bjørkeskog og små beplantede granfelt. Strandlinjen består av fjell og fjell med islett av stein i ulik størrelse. Ca 75 % av eiendommen, består av fjell i dagen.
- b. Av NGU's løsmassekart, fremgår det at området ligger i en sone med tynn hav-/Strandavsetning. Området ligger dermed ikke i et område med marine avsetninger.
- c. Gravearbeider på tomten er gjennomført, samt på tilstøtende eiendom på nordsiden. Det er heller ikke registrert kvikkleire ved denne gravingen.

Som resultat av disse undersøkelser, konkluderes det med at det ikke er kvikkleire, eller fare for kvikkleireskred i området.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Som del av planforslaget, er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse. Vurderingen tilsier at i dagens situasjon uten bebyggelse i området, er det ikke noen risiko til stede.

Etter planutbyggingen vil det være 6 hytter i området, og etablering av avkjørsel kan derfor føre til trafikkulykker, og sikkerhetsmessig blir situasjonen verre enn før.

Ved hjelp av en godkjent utforming av avkjørsel, ref vegnorm N100, vurderes sikkerheten å ligge innenfor akseptable grenser.

Vurderinger

Utgangspunkt for utbygging har sin opprinnelse i vedtak i sak 145/91 angående enkeltstående hytte på gnr 61 bnr 91, som ikke ble realisert. Nye eiere har større planer for å utnytte arealet.

I forbindelse med planarbeidet, har tiltakshaver mottatt innspill fra naboer for å kunne benytte seg av disse til utarbeidelse av planforslag. Med bakgrunn i vedtak i TU-sak 145/91, er offentlige myndigheter kontaktet for å avklare/undersøke dagens forutsetninger omkring tidligere dispensasjon forbundet med strandsonen. Risiko- og sårbarhetsanalyse er gjennomført og viser tilfredsstillende resultater.

Undersøkelser av sedimentære grunnforhold er gjennomført og viser tilfredsstillende resultater.

Det mest vesentlige forhold, retter seg mot planområdets adkomstmuligheter, der forutsetningene i ettertid har endret seg, ref vedtak i TU-sak 145/91.

Forslagsstillers initiativ til etablering av et hyttefelt i området, er å anse som interessant, og vil medvirke til en videre utbygging av området. Området består av tre kommunale reguleringsplaner med formål som boligfelt. Disse er godt utbygd, med unntak av Eldeskogen III, som ble vedtatt 27.10.88, som kun er delvis bebygd av enkelte boliger langs etter hovedveien. Kommunen har ikke prioritert noen planer for fremtidig utbygging av dette boligfeltet.

Etablering av hyttefelt vil skille seg noe ut fra dagens bebyggelse utenfor Eldeskogen boligfelt, som består av hhv spredte boliger og fritidsboliger. Feltet anlegges i nærheten av havet og er i godkjent avstand fra strandsonen. Utsiktsforholdene forventes å bli gode, og omkringliggende åpne arealer skaper luftighet. På flere måter vil en slik etablering av hytter ha likhetstrekk med boligfelt.

Terrenget skråner ned mot havet og bebyggelsen får en forholdsvis lav byggehøyde.

Med hensyn til estetikken, er dagens standard for hytter og fritidsboliger blitt forbedret, i forhold til tidligere. Området forventes ikke å være permanent bebodd, slik at presset på området kan forventes å bli begrenset til helger og høytid. Av denne årsak, vil ikke hyttene virke mye forstyrrende på nærliggende

fritidsboliger, boliger eller eksisterende boligfelt. Muligheten er til stede for tilkobling til vannledning og det finnes flere alternativer for etablering av avløp. Etter et eventuelt vedtak, vil det bli utarbeidet en egen plan for vann- og avløpsledning som vil bli søkt godkjent av Kvæfjord kommune.

Stedlige naboer har hittil kommentert forhold som omfatter adkomsten til hyttefeltet. Aktuell løsning er å etablere en direkte avkjørsel fra Fylkesveg 1 og samtidig løses et annet problem, som relaterer seg til et fornminne. Med ny løsning, vil ikke fornminnet komme i noen som helst konflikt med planområdet. Statlige myndigheter og fagmyndigheter har så langt ikke uttalt seg i noen retning som er til hinder for gjennomføring. I stedet, har de allerede nå kommet med verdifulle innspill, som bidrar til å gjøre planarbeidet enklere. Ved utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn, tyder de foreløpige signaler på at det sannsynligvis ikke vil komme noen merknader av vesentlig betydning fra offentlige myndigheter.

Med hensyn til planen virkninger i forhold til naturmangfold, er det gjennomført en analyse i forhold til naturmangfoldighetslovens § 9. Konklusjonen er at planforslaget ikke vil berøre verneområder, naturtyper, arter, truet naturmangfold, kulturlandskap eller kartlagt livsmiljø i skog. Naturmangfoldighetsloven anses på dette grunnlag å være oppfylt.

Med denne bakgrunn i disse opplysninger og vurderinger, bør teknisk utvalg godkjenne at planen legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker, jf plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11.

Kristin Myreng Grimstad
Kontorleder