

Mona Flåten og Arnstein Westnes

**Detaljereguleringsplan for
Elde, gnr. 61, bnr. 91
Kvæfjord kommune**

Beskrivelse

Innhold

1. INNLEDNING	2
1.1. Oppdragsgiver	2
1.2. Fagkyndige	2
1.3. Planforslagets bakgrunn/hensikt	2
1.4. Planområdets beliggenhet og omfang	2
1.5. Planstatus - forhold til kommuneplanen.....	2
1.6. Planprogram/konsekvensutredning	2
2. INNKOMNE FORHÅNDSUTTALELSER	3
2.1. Varsling	3
2.2. Innkomne forhåndsuttalelser – korte kommentarer.....	3
3. PLANENS INNHOLD OG UTFORMING	6
3.1. Hensikt	6
3.2. Planens innhold	6
3.3. Reguleringsplanens utforming	6
3.4. Bebyggelse og anlegg.....	6
3.5. Samferdsel og teknisk infrastruktur	6
3.6. Grønstruktur	7
3.7. Bruk og vern av sjø og vassdrag	7
3.8. Bebyggelsens plassering - landskapsmessige hensyn	7
3.9. Utnyttelsesgrad og byggehøyde	7
3.10. Grunnforhold	7
3.11. Universell utforming	8
3.12. Landbruksfaglige vurderinger.	8
3.13. Kulturminner	8
3.14. Byggegrense mot sjøen	8
4. RISIKO- OG SÅRBARHETSVURDERING	8
5. VIRKNINGER AV PLANEN	9
5.1. Naturmangfold	9
Vedlegg:	10

1. INNLEDNING

1.1. Oppdragsgiver

Foreliggende forslag til reguleringsplan er utarbeidet etter oppdrag fra grunneierne Mona Flaaten og Arnstein Westnes.

1.2. Fagkyndige

Reguleringsforslaget er utarbeidet av Hålogaland Plankontor A/S i samarbeid med Norconsult AS.

1.3. Planforslagets bakgrunn/hensikt

Kvæfjord kommune ved teknisk utvalg ga i sak 145/91 dispensasjon fra bestemmelsene i plan- og bygningsloven om bygging i 100- meters beltet og godkjente foreliggende søknad om bygging av hytte på denne eiendommen som da ble fradelt fra 61/6 og omfatter 8,5 da jf. vedlegg 1.

Eiendommen fikk gnr. 61, bnr. nr. 91.

Dette etter at alle faginstansene hadde stilt seg positiv, Statens vegvesen i brev av 19.04.91 (vedlegg 2), Kvæfjord friluftsnemnd i sak 2/91 (vedlegg 3), Tromsø museum i brev av 07.05.91 (vedlegg 4), Troms fylkeskommune, Kulturetaten i brev av 26.06.91 som også gjelder for Samisk kulturminnevern (vedlegg 5) og Fylkeslandbruksstyret i Troms, sak 472/91 (vedlegg 6).

Planene for bygging av hytte er ikke blitt realisert og eierne ønsker nå å regulere eiendommen til fritidsbebyggelse med 6 tomter.

1.4. Planområdets beliggenhet og omfang

Planområdet ligger på Elde i Kvæfjord kommune. Inntil området ligger spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse/hytter. Planområdets beliggenhet er vist i vedlegg 7.

Området omfatter ca. 8,5 da.

1.5. Planstatus - forhold til kommuneplanen

Området er ikke tidligere regulert og er i dagens kommuneplan avsatt til LNF-område.

1.6. Planprogram/konsekvensutredning

I oppstartmøte er avklart at kommunen tilrår at det arbeides videre med reguleringsplan for området og at planprogram/konsekvensutredning ikke er nødvendig, jf. vedlegg til vedlegg 7. I denne vurderingen ble det lagt vekt på at det tidligere er gitt dispensasjon for bygging i 100metersbelte langs sjøen og at områdets størrelse på ca. 8,5 da er langt under 15 da som er arealgrensen for krav om konsekvensutredning.

2. INNKOMNE FORHÅNDSUTTALELSER

2.1. Varsling

Varsel om igangsetting av planarbeidet skjedde ved brev av 18.02.16 til berørte naboer og instanser, j.fr. vedlegg 7 og ved annonse i Harstad Tidende, jf. vedlegg 8.

2.2. Innkomne forhåndsuttalelser – korte kommentarer.

I det etterfølgende angis innkomne forhåndsuttalelser til planvarslet, og vi finner det riktig å knytte noen korte kommentarer til disse og redegjøre for hvordan disse er ivaretatt ved planutformingen.

1. Brev av 17.03.2016 fra Fylkesmannen i Troms, jf. vedlegg 9

Kommentar:

Vedr konsekvensutredning (KU) er området under 15 da som er grensen for krav om KU slik fylkesmannen påpeker. Beklageligvis kom ikke dette frem i referatet fra oppstartsmøtet.

Vedr. 100-metersbeltet er det 1991 ble gitt dispensasjon, jf. vedlegg 1 med følgende vedtak:

FORTSETTELSE SAK 145/91

Bendiks H. Arnesen fremsatte flg. forslag til vedtak:

Bygningsrådet viser til de positive vurderinger fra faginstansene og finner å kunne gi dispensasjon fra bestemmelsene i plan og bygningslovens § 17-2 om bygging i 100 meters beltet.

Søknaden innvilges som omsøkt.

Forslag fra bendiks H. Arnesen ble enstemmig vedtatt.

Spørsmålet om plassering av tomtene og bebyggelsen ble tatt opp i egen e-post av 06.12.2016 til Fylkesmannen, jf. vedlegg 10.

Ut fra fylkesmannens svar av 19.12.2016, jf. vedlegg 11, er antall tomter beholdt, men tomt 2 er trukket ytterligere noen meter opp fra sjøen.

I dette planforslaget er strandsonen holdt ubebygd og avsatt til felles friområde, mens det i tilstøtende hyttebebyggelse på nordsiden går tomtegrensen omtrent til sjøen. På sørsiden er området ubebygd de nærmeste 150 - 200 meter.

Byggegrense mot sjø er innarbeidet i planforslaget slik Fylkesmannen har bedt om.

3. Brev av 18.03.2016 fra Troms fylkeskommune, Stabsjef, jf. vedlegg 12.

Kommentar:

Kulturetaten har tidligere vært på befaring og ber om at hensyn tas til fornminne. Etter at området nå får direkte adkomst fra fylkesvegen, kommer man ikke i kontakt med avsatt fornminne på naboeiendom i nord.

4. E-post av 21.03.2016 fra Inger Ann Bendiksen, jf. vedlegg 13.

Kommentar:

Hun protesterer på at adkomsten er planlagt via gårdsveg på hennes eiendom. Det ble derfor tatt kontakt med vegvesenet om direkte adkomst til eiendommen, og etter at planområdet har fått direkte adkomst fra fylkesvegen, blir ikke hennes eiendom berørt.

5. Brev av 10.03.2016 fra Per Arne Elde, jf. vedlegg 14 og vedlegg 15.(kartskisse)

Kommentar:

Han opplyser om avløpsledning som går over øvre del av 61/91 til sjøen og ønsker nye hyttebeboere velkommen til det fine nærområdet.

6. Brev av 14.03.2016 fra Agnar Fredheim, jf. vedlegg 16.

Kommentar:

Han protesterer på adkomstvegen, men etter at 61/91 får direkte adkomst fra fylkesvegen, blir han ikke berørt.

7. Brev av 07.03.2016 fra Hålogaland Kraft, jf. vedlegg 17.

Kommentar:

Hålogaland Kraft ber om å få oppgitt effektbehovet for å avklare om det må avsettes tomt til egen trafo i området. I e-post av 27.03.2017 svarer Hålogaland Kraft at trafotomt i feltet ikke er nødvendig, jf. vedlegg 18.

8. Brev av 17.03.2016 fra NVE, jf. vedlegg 19.

Kommentar :

NVE angir at plandokumentene skal på en tydelig måte vise hvordan fare for kvikkleireskred er vurdert og tatt hensyn til, også for tilgrensede områder. Slik vurdering er gjort ut fra følgende 3 vinklinger:

- a) Ved befaring har vi konstatert at grunnen i planområdet består av grunnlendt mark og fjell i dagen med innslett av bjørkeskog og små beplantede felter med gran. Strandlinjen består av fjell og fjell med innslett av stein med varierende størrelse. Dette fremgår også av flybilder, jf. vedlegg 20 og 21. Ca. 75 % av eiendommen er fjell i dagen.
- b) Av NGUs løsmassekart fremgår at området ligger i **tynn hav-/strandavsetning**, jf. vedlegg 22, og ligger ikke i område med marine avsetninger.
- c) Det er gjennomført graving i området, både over denne eiendommen og tilstøtende eiendom på nordsiden. Det vises til brev av 10.03.2016 fra Per Arne Elde, jf. vedlegg 14 og vedlegg 15. Ved telefonsamtale med Per Arne Elde er avklart at det ikke ble registrert kvikkleire ved denne gravingen.

Ut fra disse forhold vil vi konkludere med at det ikke er kvikkleire eller fare for kvikkleireskred i dette planområdet.

9. Brev av 31.03.2016 fra Statens vegvesen jf. vedlegg 23 .

Kommentar:

Statens vegvesen påpeker at byggegrensen skal være 15 meter fra senterlinje fylkesveg 1 og at det må tas inn rekkefølgebestemmelser om at avkjørselen skal være godkjent av vegvesenet før utbygging igangsettes.

Disse forhold er innarbeidet i plankart og reguleringsbestemmelser.

Siden berørte grunneierne ikke tillot adkomst etter den løsning som var vist i planvarslet, ble forslag om direkte adkomst fra fv.1 til planområdet tatt opp med vegvesenet ved e-post av 15.09.2016. Dette stilte vegvesenet seg positiv til og ba om diverse justeringer på det oversendte forslag, jf. e-postutveksling i vedlegg 24. Disse justeringene er innarbeidet i plankart og reguleringsbestemmelser. Denne reguleringsplanen gir samtidig adkomst til evt. utbyggingstiltak på nedsiden av fylkesvei 1, bl.a. naboeiendommene 61/5 og 61/104.

3. PLANENS INNHOLD OG UTFORMING

3.1. Hensikt

Hensikten med denne reguleringsplanen er å legge tilrette for etablering av et hyttefelt med 6 hyttetomter på 61/91 i Kvæfjord kommune.

3.2. Planens innhold

Planen omfatter derved følgende reguleringsformål og hensynssoner:

BEBYGGELSE OG ANLEGG, jf. § 12-5. 1.

- Fritidsbebyggelse

SAMFERDSELSANLEGG, jf. § 12-5. 2.

- Kjøreveg

GRØNNSTRUKTUR, jf. § 12-5. 5

- Friområde

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, jf.

- Friluftsområde

HENSYNSSONER (PBL §12-6)

a.1) Sikringssoner

- Frisikt

3.3. Reguleringsplanens utforming

Reguleringsplanen er utformet som en detaljert reguleringsplan med angivelse av parkerings- og adkomstforhold, byggegrenser og -høyder, utnyttelsesgrad og tomtedeling.

3.4. Bebyggelse og anlegg

3.4.1. Fritidsbebyggelse

Det eksisterer ingen bygninger i planområdet i dag. På nordsiden av området ligger flere hytter. I reguleringsforslaget er avsatt areal for 6 tomter for hytter/fritidshus. Tomtestørrelsen ligger rundt 900 m². Parkering forutsettes å skje på den enkelte tomt og i reguleringsbestemmelsene er stilt krav om to plasser pr. hytte. Mellom tomtene er avsatt sti til felles friområde ved sjøen.

3.5. Samferdsel og teknisk infrastruktur

3.5.1. Adkomst

På grunn av protester fra naboer på opprinnelig forslag som er vist i planvarslet, har vegvesenet godkjent egen adkomst til eiendommen som samtidig tilrettelegger for adkomst til naboeiendommene på begge sider av 61/91.

Adkomsten til hyttene på 61/91 er direkte fra fylkesvegen med en felles parkeringsplass oppe fylkesvegen og med felles kjøreveg til den enkelte tomt.

3.5.2. Vann og avløp

Kommunal vannledning går langs fylkesvegen og feltet kan tilkoples denne.

For avløpsløsning vil det være flere alternativer, enten felles utslippsledning og felles slamavskiller, felles utslippsledning med slamavskiller på den enkelte tomt, biologisk eller elektrisk toalett med egen løsning for gråvannet eller tett tank for toalett og egen løsning for gråvannet.

Etter at reguleringsplanen er godkjent, vil det bli utarbeidet en egen plan for vann- og avløpsløsning som vil bli søkt godkjent av Kvæfjord kommune.

3.6. Grønstruktur

3.6.1. Friområde

I planforslaget er området ved sjøen avsatt som felles friområde. Området ligger i 100-metersbeltet og vil også være tilgjengelig for allmennheten. Hyttetomtene er lagt slik at de ikke utgjør noen barriere eller hinder for ferdsel langs strandsonen.

3.7. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Dette omfatter friluftsområde i sjø.

3.8. Bebyggelsens plassering - landskapsmessige hensyn

Landskapsmessig består planområdet av ei småkupert skråning som ligger i vesthelning mellom fylkesvegen og sjøen uten sentrale terrengpunkter eller høydedrag. Bebyggelsen vil få gode utsiktsforhold mot et bredt panorama som viser fjernlandskapet med sjø, øyer og fjell mot sør, vest og nord.

Videre er det i reguleringsbestemmelsene stilt krav farger og materialbruk ut fra landskapsmessige vurderinger.

3.9. Utnyttelsesgrad og byggehøyde

Utnyttelsesgraden for den enkelte tomt, er satt til % BYA = 20 %. I dette inngår også areal til parkering. Byggehøyden er angitt som maks. mønehøyde 5,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt fritidshuset dersom dette bygges med saltak.

For fritidshus som bygges med flatt tak er gesimshøyden satt til maks. 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt huset.

3.10. Grunnforhold

Grunnen i planområdet består av grunnlendt mark og fjell i dagen med innslett av bjørkeskog og små beplantede felter med gran. Strandlinjen består av fjell og fjell med innslett av stein med varierende størrelse. Ca. 75 % av eiendommen er fjell i dagen.

Av NGUs løsmassekart fremgår at området ligger i tynn hav-/strandavsetning. Vi har konkludert med at det ikke er kvikkleire eller fare for kvikkleireskred i dette planområdet.

3.11. Universell utforming

Det er ikke krav om universell utforming for fritidsbebyggelse.

3.12. Landbruksfaglige vurderinger.

Planområdet omfatter uproduktiv skog, myr og åpen, grunnlendt fastmark og har ingen landbruksmessig verdi.

3.13. Kulturminner

Kulturetaten i Troms fylkeskommune har avklart at det ikke er registrert automatisk fredede kulturminner i området.

3.14. Byggegrense mot sjøen

Byggegrensen mot sjøen er vist på plankartet.

4. RISIKO- OG SÅRBARHETSVURDERING

ROS-analyse følger som vedlegg 25.

Denne konkluderer med at det er ulykker på veg det er knyttet fare til.

Sikkerheten blir verre som følge av tiltaket. Men med de tiltak som foreslås gjennomført ved utforming av avkjørsel forskriftsmessig utformet og i tråd med vegnormal N100, og det forhold at trafikken til/fra 6 hytter er liten, gjør at sikkerheten vurderes å ligge innenfor akseptable grenser.

5. VIRKNINGER AV PLANEN

5.1. Naturmangfold

Naturmangfoldloven skal legges til grunn som retningslinje for all offentlig forvaltning som angår naturmangfoldet. En skal ved ny utbygging søke å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet (§9).

Det fremkommer videre at nytteformålet skal veies mot skadeomfanget. I vår sak er nytteformålet tilrettelegging for næringsutvikling/utleiehytter.

Av Miljøverndepartementets veileder om Naturmangfoldighetslovens kapittel II fremkommer definisjonen på verdifullt naturmangfold slik:

- *Naturtyper Norge har et særlig ansvar for*
- *Naturtyper det er knyttet internasjonale forpliktelser til*
- *Naturtyper som framgår av DN-håndbok 13-2007 (Kartlegging av naturtyper - verdisetting av biologisk mangfold) og DN-håndbok 19-2007 (Kartlegging av marint biologisk mangfold)*
- *Arter Norge har et særlig ansvar for, som endemiske arter og ansvarsarter*
- *Arter det er knyttet internasjonale forpliktelser til*

Vedrørende hvordan naturmangfold skal behandles ved utarbeidelse av reguleringsplaner, angir veilederen følgende:

Reguleringsplaner som berører naturmangfold skal som et utgangspunkt behandles grundig. Hvor grundig avhenger blant annet av:

n Hvor sterke føringer planen gir for framtidig arealdisponering.

n Hvor mye naturmangfold berøres.

n Om tilstanden i en vannforekomst påvirkes.

n Om det naturmangfoldet som berøres er:

- *verneområder*
- *nærområder til verneområder*
- *utvalgte naturtyper*
- *prioriterte arter*
- *truet, nær truet eller verdifullt*
- *inngrepsfrie naturområder*
- *verdifulle/utvalgte kulturlandskap*
- *kartlagt gjennom Miljøregistreringer i Skog (MiS)*

Det er ikke gjennomført biologisk kartlegging av området, men området er vurdert ut fra kjent kunnskap i kilder angitt i veilederens pkt. 6.2.

Det er ikke funnet opplysninger om nasjonalt viktige naturtyper som det må tas spesielle hensyn til i planområdet.

Det er heller ikke funnet opplysninger om at naturmangfoldet i planområdet berøres av de kriterier som angis i veilederen vedrørende reguleringsplaner.

Konklusjon

Gjennomføring av denne reguleringsplanen berører ikke

- *verneområder eller nærområder til verneområder*
- *utvalgte naturtyper eller prioriterte arter*
- *naturmangfold som er truet, nær truet eller verdifullt*
- *inngrepsfrie naturområder*
- *verdifulle/utvalgte kulturlandskap*
- *kartlagt som livsmiljø gjennom Miljøregistrering i Skog (MIS)*

Naturmangfoldighetsloven anses derved oppfylt.

Vedlegg:

1. Vedtak i teknisk utvalg sak 145/91
2. Brev av 19.04.91 fra Statens vegvesen
3. Vedtak i Kvæfjord friluftsnemnd sak 2/91
4. Brev av 07.05.91 fra Tromsø Museum
5. Brev av 26.06.91 fra Troms fylkeskommune, Kulturetaten
6. Vedtak i Fylkeslandbruksstyret i Troms, sak 472/91
7. Brev av 18.02.2016 med varsel om planstart
8. Annonse i Harstad tidende
9. Brev av 17.03.2016 fra Fylkesmannen i Troms
10. E-post av 06.12.2016 til Fylkesmannen i Troms
11. Brev av 19.12.2016 fra Fylkesmannen i Troms
12. Brev av 18.03.2016 fra Troms fylkeskommune, Stabsjef
13. E-post av 21.03.2016 fra Inger Ann Bendiksen
14. Brev av 10.03.2016 fra Per Arne Elde
15. Kartskisse vedlagt brev av 10.03.2016 fra Per Arne Elde
16. Brev av 14.03.2016 fra Agnar Fredheim
17. Brev av 07.03.2016 fra Hålogaland Kraft
18. E-post av 27.03.2017 fra Hålogaland Kraft
19. Brev av 17.03.2016 fra NVE
20. Flybilde, fjell i dagen
21. Flybilde med eiendomsgrenser
22. Bilde av NGUs løsmassekart.
23. Brev av 31.03.2016 fra Statens vegvesen
24. E-postutveksling med Statens vegvesen
25. ROS-analyse