



BARDU KOMMUNE

Møtebok

Saksbehandler: Thorstein Lundberg/Per Åke Heimdal Arkiv: L05
Arkivsaksnr.: 13/498-48

Detaljregulering hyttefelt I,II og III ved Altevatn

Innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas ” Detaljregulering hyttefelt I,II og III ved Altevatn” med bestemmelser og beskrivelse.

Vedlegg: (ligger på kommunens hjemmeside):

Plankart alle delområder, datert 31.1.2014
Reguleringsbestemmelser alle delområder, datert 14.2.2014
Planbeskrivelse, datert 14.2.2014
Konsekvensutredninger, datert 30.9.2013
Parkeringsanalyse, datert 2.1.2014
Konsekvens drikkevann Innset, datert 28.9.2013
Rapporter fra Mattilsynet og Sametinget
Referat fra møte med reindrifta(Hjertind, Saarivuoma, Talma)
Innspill/merknader til offentlig ettersyn

Andre dokumenter (ikke vedlagt):

Saksmappe

Saksgang:

1 PTU
2 Kommunestyret

Kort sammendrag av saken:

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fortetting i eksisterende hyttefelt. I tillegg ønsker en å tilrettelegge arealer for næringsaktivitet, naustområder og foreningshytter.

Planarbeidet er en oppfølging av krav fastsatt i vedtatt områderegulering for hyttefelt I, II og III ved Altevatnet. Forslag til detaljplaner er videre utarbeidet på bakgrunn av planprogram vedtatt i kommunestyret 19.6.2013.

Varsel om oppstart av planarbeidet, høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram ble kunngjort i Nordlys og Nye Troms 4.4.2013. Offentlige instanser, naboer og rettighetshavere ble tilskrevet med brev 3.4.2013. Planforslaget ble behandlet i Plan – teknisk utvalg den 11.3.2014 med vedtak om utlegging til offentlig ettersyn i perioden 14.3 – 9.5.14. Det er kommet 17 tilsvar/merknader til planforslaget.

Saksopplysninger:

Merknadsbehandling:

Oversikt over innkomne uttalelser og merknader:

Saksnr.	Datert	Avsender	Off.Myn (M)
13/498-31	25.4.2014	Direktoratet for mineralforvaltning	M
13/498-32	27.4.2014	Marit og Kurt Gundersen	
13/498-33	29.4.2014	Ann Jorunn Sjøgren og Rune Eggen -	
13/498-34	29.4.2014	Trond Engebakken	
13/498-35	28.4.2014	Arild Ingdal og Eli Ch. Nordmo	
13/498-36	5.5.2014	Statens vegvesen	M
13/498-37	-	Halvor Eggen, Rune Eggen og Bjarne Indseth	
13/498-38	7.5.2014	Sametinget	M
13/498-39	7.5.2014	Sigmund Nyborg	
13/498-40	17.3.2014	Fylkesmannen i Troms	M
13/498-41	7.5.2014	Norvald Strand	
13/498-42	6.5.2014	Nils Bjørnsund	
13/498-43	7.5.2014	John G. og Kirsti Moholt	
13/498-44	8.5.2014	Karin og Bernt-Leidulf Bergholt	
13/498-45	8.5.2014	Altevatn Hytte og båteierforening (AHB)	
13/498-46	8.5.2014	Aldor Kristiansen	
13/498-47	10.5.2014	Innset vannverk v/Jan Stenmo	

Innkomne uttalelser: Viser her til vedleggene som ligger på kommunens nettside. Våre kommentarer til den enkelte uttalelse følger under.

OFF. MYNDIGHETER (4 innspill)

13/498-31 Direktoratet for mineralforvaltning, 25.4.2014

Ingen merknader.

13/498-36 Statens vegvesen, 5.5.2014

Tilstrekkelig parkeringsareal er sikret gjennom områdereguleringen, og reguleringsbestemmelsene for samtlige delområder med ny fritidsbebyggelse, også i hyttefelt III.

For å imøtekomme ønsket om presisering foreslås rekkefølgebestemmelsen (§7) endret til:

Utbygging i nye felt endres til *Utbygging av nye hytter*, samt at det i hyttefelt III presiseres at FP 1 og FP 2 skal være opparbeidet før byggetillatelse gis i område F1 og F2. FP3 er allerede opparbeidet iht. plan.

13/498-38 Sametinget, 7.5.2014

Uttalelsen gjelder kulturminne med ID 117261 som ligger innenfor PlanID R1922118, hyttefelt II-F2.

Kulturminnet er hensyntatt gjennom reguleringsbestemmelsene:

«Rekkefølgebestemmelser

[...]

Et kulturminne med ID 117261 er registrert i område. Det tillattes ikke utbygging før kulturminnet er frigjort/sikret.»

Frigivelse av kulturminnet må behandles som en dispensasjonssak etter kulturminnelovens § 8, fjerde ledd. Dette involverer Riksantikvaren som vedtaksmyndighet. Saken er fortsatt til behandling. Sametinget har benyttet seg av høringsfristen etter kulturminneloven (jf. § 9) i saken, som er 3 måneder. Høringsfrist er 13.06.14 og avklaring i forhold til dette vil følgelig foreligge før kommunestyrets behandling.

13/498-40 Fylkesmannen i Troms, 17.3.2014

[...] i et av feltene er det registrert en 22 kV linje og Statens strålevern anbefaler en avstand på 15- 18 meter fra senterlinje av kraftledningsfelt til nærmeste bolighjørne (...).

Dette gjelder hyttefelt II - F3, høyspentlinje i overkant av delområdet. Hensynssonen i områdereguleringen er ivaretatt (10 m buffer til senterlinje). Nærmeste tomtegrense har en avstand på 12 m til senterlinje. Hovedregelen er at en ikke skal bygge nærmere enn 4 m mot nabogrense (pbl. § 29-4). Dette sikrer en avstand på minst 16 m (12 m + 4 m) til senterlinje av kraftledningsfeltet. Ved behov kan tomtegrensen justeres ved innmåling.

PRIVATE (13 innspill)

13/498-32 Marit og Kurt Gundersen, 27.4.2014

Spørsmål vedr. type bygg i NÆ/N (båthavna). Dette skal avklares i en situasjonsplan som må foreligge før utbygging av området, jf. § 3 i reguleringsbestemmelsene. Sikrer helhetlig planlegging av området. Arealformålet er avklart i områdereguleringen. Parkeringsarealet avsatt i områdereguleringen har tatt høyde for max utbygging av forfettingsområdene i hyttefelt I, II og III samt utvidelsen av hyttefelt II.

13/498-33 Ann Jorunn Sjøgren og Rune Eggen, 29.4.2014 og

13/498-37 Halvor Eggen, Rune Eggen og Bjarne Indseth

De nye hyttetomtene er plassert innenfor formåls grensen avsatt i områdereguleringen, og videre ut fra terrengets beskaffenhet/egnethet som byggetomt (vått areal midt i feltet). Mindre justeringer i tomtegrensene kan være aktuelt, men lengre flytting av tomtene er ikke gunstig pga. hensynet til kvaliteten på tomtene og drikkevann (foreslått flytting av HT5).

Eksisterende tomter ved Altevatnet er punktfester eller innløste tomter, begge på inntil 1 daa. Ved innløsning *eier* man tomta på 1 daa og ved punktfeste *disponerer* man arealet. Alt areal utenom dette er avsatt til friluftsmål og til «felles bruk». En kan derfor ikke påberope seg utendørsområde ut over ei tomt på ca. 1 daa (tomt nr. 24).

Utsikten til tomt nr. 66 er ivaretatt ved at høydeforskjellen fra hytte på tomt nr. 66 til midtpunktet på HT6 er ca. 6 meter.

Adkomststier i avsatt i områdereguleringen og stier registret ute i terrenget er ivaretatt i detaljreguleringen. Naturlig adkomst til hyttene vil være langs veien.

13/498-34 Trond Engebakken, 29.4.2014

Forholdet mellom areal til friluftsmål (62,4 daa) og fritidsbebyggelse (10,6 daa) er 5,9 : 1. Selv med en økning på 7 nye hyttetomter er det mye «friareal» i delområdet.

Terrenget er hensyntatt og tomtene er lagt til best egnet areal. Mye vått og bratt terreng gjør det vanskelig å spre tomtene ut over et større område. Grunneier opparbeider/merker sti/adkomst til de nye hyttene i samråd med hytteeiere i området.

13/498-35 Arild Ingdal og Eli Ch. Nordmo, 28.4.2014

Tomt 67/1/73 ligger i hyttefelt II, mellom F2 og F3, m.a.o. utenfor detaljreguleringen.

Innspillet gjelder tursti i hyttefelt II. Turstien i detaljreguleringen av hyttefelt II-F2 er iht. overordnet områderegulering. både med hensyn til trasé og reguleringsbestemmelser. En eventuell omlegging av stien som foreslått må tas som en egen sak med reguleringsendring.

13/498-39 Sigmund Nyborg, 7.5.2014

De nye hyttetomtene er plassert innenfor rammene gitt i områdereguleringen, konsekvensutredningene (trekklei og kulturminner i F1) og i forhold til terrengets beskaffenhet. Eksisterende hyttetomter er hensyntatt i den grad det har latt seg gjøre innenfor gitte rammer. I F2 er forholdet mellom areal til friluftsforsmål (203 daa) og fritidsbebyggelse (35,2 daa) 5,8 : 1. I F3 er forholdet mellom areal friluftsforsmål (153,4 daa) og fritidsbebyggelse (14,3 daa) 10,7 : 1. Selv med en økning på 30 + 14 nye hyttetomter er det mye «friareal» i delområdene. Hyttefelt III - F1 er stilt i bero pga. reindriftsinteresser og kulturminner. Ikke mulig med mange nye tomter i dette delområdet. Blir det lagt ut 44 tomter i F2 og F3 vil ikke planarbeidet i F1 kunne gjenopptas ut fra dagens områderegulering (samlet, totalt tillatt antall tomter for de 3 delområdene er 44 stk).

13/498-41 Norvald Strand, 7.5.2014 og 13/498-43 John G. og Kirsti Moholt, 7.5.2014

De nye hyttetomtene er plassert innenfor rammene gitt i områdereguleringen. Eksisterende hyttetomter er hensyntatt i den grad det har latt seg gjøre innenfor gitte rammer. Avstand på minst 100 m mellom hyttene: Dette lar seg ikke gjøre innenfor de rammene som er gitt i områdereguleringen, terrengets beskaffenhet (kupert og vått) og brukerinteresser (reindrift og kulturminner) ved Altevatnet. Bardu kommune har ikke gitt lovnader om 100 m mellom hyttene, men illustrert med avstander hvor stort område F2 er. I F2 er forholdet mellom areal til friluftsforsmål (203 daa) og fritidsbebyggelse (35,2 daa) 5,8 : 1. Fylkesmannen i Troms har i planprosessen kommet med innspill på at eksisterende hyttefelt bør fortettes, før nye områder bygges ut.

Vedr. *drikkevannskilde til fnr. 21, 75 m fra HT37*: Skulle ikke medføre umiddelbar fare for forurensning.

Vedr. *drikkevannskilde/nedslagsfelt for brønn til fnr. 29*: Kun en brønn registrert ute i felt, like vest for HT41.

Dersom det ved oppmåling av tomtene viser seg at det er i konflikt med drikkevannskilder har man muligheten til mindre justeringer eventuelt tas aktuelle tomter ut/flyttes ved bruk av mindre reguleringsendring (administrativ). Vedr. lukt anses tomtegrense på 25 m fra nærmeste utedo tilstrekkelig.

Grunneier opparbeider/merker sti/adkomst til de nye hyttene i samråd med hytteeiere i området.

13/498-44 Karin og Bernt-Leidulf Bergholt, 8.5.2014

Forholdet mellom areal til friluftsforsmål (62,4 daa) og fritidsbebyggelse (10,6 daa) er 5,9 : 1. Selv med en økning på 7 nye hyttetomter er det mye «friareal» i delområdet.

Hensynssone mot bekk er ivaretatt. Ingen nye hyttetomter er plassert nærmere bekken enn eksisterende hyttetomter.

Det er lagt opp til at nye hytteeiere skal være medlemmer av AHB, og bidra til drift av felles infrastruktur.

Oppfølging av reguleringsbestemmelsene - sak for bygningsmyndigheten, ikke relevant i detaljreguleringen.

13/498-45 Altevatn Hytte og Båteierforening, 8.5.2014

Forholdet til infrastruktur er avklart i områdereguleringen og konsekvensvurdering av parkeringsarealet. Forutsetter videre dialog med AHB om opparbeidelse, drift o.l.

Vedr.: *"Tilstrebe en avstand på minst 100 m mellom hyttene"*: Dette lar seg ikke gjøre innenfor de rammene som er gitt i områdereguleringen, terrengets beskaffenhet (kupert og vått) og brukerinteresser (reindrift og kulturminner) ved Altevatnet.

Konflikten mellom hytteeiere, reindriften og hundeeiere ligger utenfor rammene til detaljreguleringen.

13/498-42 Nils Bjørnsund, 6.5.2014 og 13/498-46 Aldor Kristiansen, 8.5.2014

I innspillet til Bjørnsund er det plassering av hyttetomt HT11 og HT12 som er relevant i forbindelse med detaljreguleringen. Bjørnsund og Kristiansen ønsker nye hyttetomter flyttet eller tatt ut. Formålsgransene avsatt i områdereguleringen er overholdt. Minste avstand mellom tomtegrenser til tomt(H10 og eksisterende hytte (68/8) er 50 meter, og med minimum avstand til tomtegrense på 4 meter blir det minimum 54 m mellom hyttene. På grunn av terrengets beskaffenhet lar det seg vanskelig gjøre å flytte hyttetomtene slik som skissert. Det er tilsvarende avstander mellom eksisterende hytte 68/1/48 og HT11. Det er mye myr i området og det er små muligheter til andre gode alternativer.

13/498-47 Innset vannverk v/Jan Stenmo, 10.5.2014

Gjelder oppfølging av gjeldende reguleringsbestemmelser. Ikke relevant for detaljreguleringen.

Vurdering:

Planforslagene er iht. føringer gitt i vedtatt områdeplan og planprogram. Planforslaget er grundig gjennomarbeidet og alle aktuelle problemstillinger synes å være vurdert. Forslaget ivaretar ulike interesser på en god måte og konsekvensene synes å ligge innenfor et akseptabelt nivå.

Når det gjelder innspill fra eksisterende hytter går dette ut på innsyn/avstand til ny hytte, oppstyking av utearealer mellom hyttene og drikkevannskilder. Vi vil legge stor vekt på forholdet til drikkevannskilder ved plassering av tomtene. Vi har derfor skissert en løsning hvor vi vil vurdere dette ved innløsning av tomtene på barmark og gjøre evt endringer ved mindre reguleringsendring. Øvrige argumenter er, er det etter rådmannens vurdering, tatt hensyn til i tilstrekkelig grad gjennom en samlet vurdering hvor det både skal tas hensyn til naboavstand, utsikt, drikkevannskilder, terreng og byggegrunn. Flytting av tomter vil ofte berøre andre igjen og man kan i noen tilfeller komme opp i en situasjon med nye høringsrunder. Alternativet til dette er å ta ut tomter i stedet for flytting.

Endringer i bestemmelsene jfr merknadsbehandlingen innarbeides i plan etter kommunestyrets behandling.

Rådmannens innstilling:

Plan- teknisk utvalg tilrår Kommunestyret å fatte følgende vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Kommunestyret " Detaljregulering hyttefelt I,II og III ved Altevatt" med bestemmelser og beskrivelse.

Bardu kommune, den 23.05.2014

Hege Walør Fagertun
rådmann

Per Åke Heimdal
leder avd. plan og utvikling