

Saksutredning

Arkivreferanse: 2020/6351-9

Saksbehandler: Audun Sivertsen

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Utvalg for samfunnsutvikling

Detaljregulering Myklenesåsen hyttefelt, PlanID: 19272010007. Utlegging til offentlig ettersyn og høring.

Vedlegg:

- 1 2021-05-07 Myklenesåsen hyttefelt_PLANBESKRIVELSE_planforslag1927_2010007
- 2 2021-05-07 Myklenesåsen hyttefelt_PLANBESTEMMELSER_planforslag 1927_2010007
- 3 2021-05-07 Myklenesåsen hyttefelt_PLANKART_A1_planforslag 1927_2010007
- 4 2020-11-01 NIBIO_RAPPORT_2020_6_160_KU_Reindrift
- 5 2021-03-03 Myklenesåsen hyttefelt_VA-notat
- 6 Godkjent referat fra oppstartsmøte 18.9.20
- 7 Godkjent referat planmøte 2
- 8 Godkjent referat planmøte 3

Andre dokumenter (ikke vedlagt):

Rådmannens innstilling

Utvalg for samfunnsutvikling som planutvalg i Senja kommune vedtar at forslag til detaljregulering Myklenesåsen hyttefelt, PlanID19272010007, med planbeskrivelse med ROS analyse, planbestemmelser og plankart datert 7.5.21, konsekvensvurdering for Reindriftsnæringen datert 1.11.20 og VA-notat datert 3.3.21 legges ut til offentlig ettersyn, og at planforslaget sendes til høringsinstansene.

Vedtaket er gjort med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-11 for behandling i samsvar med Plan- og bygningslovens § 12-10.

Saksopplysninger

Oppslag av eiendom og planstatus på kommunekart.no

Beliggenhet av aktuell eiendom gnr/bnr «Senja, 218/1 og 218/12» kan slås opp i kommunekart.com:

<https://kommunekart.com/?urlid=f9eeaa8001b74b13bab04221cbc45b4e>

For å gjøre arealformålet i arealdelen eller reguleringsplanen bedre synlig anbefales at det brukes grått kart som «Bakgrunnskart».

På kommunekart.com får man fram gjeldende arealdel idet man klikker på:

1. «Sjekk flere kartlag» 2. «Kommuneplan Arealdel».

Detaljert planinformasjon som arealformål og planbestemmelser får man fram ved å klikke på:

1. «Kommuneplan Arealdel» 2. «Vis planinformasjon».

Bakgrunn for planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å hjemle og legge til rette for ny fritidsbebyggelse. Det planlegges inntil 30 nye hyttetomter med frittliggende fritidsboliger og naustbebyggelse på Statskog SF sin grunn (BFR1) og 3 nye hyttetomter med frittliggende fritidsboliger på privat grunn (BFR12). Planarbeidet er en fortsettelse av tidligere planinitiativ fra 2011, med en liten utvidelse på privat grunn (BFR12). Alternative adkomstveier til BFR1 har vært vurdert i perioden etter 2011, og det er besluttet at adkomst skal være via allerede eksisterende vei (Myklenesveien). Plantiltaket er i tråd med overordnet arealbruk fastsatt i kommuneplanens arealdel.

Forslagsstiller er Statskog SF. Plankonsulent er Norconsult AS, Harstad.

Det er ikke varslet om innsigelser til planforslaget eller planprosessen, slik den er varslet og orientert om. Planutvalget skal ta stilling til om planforslaget skal sendes på høring til berørte grunneiere/rettighetshavere og høringsinstanser i samsvar med PBL § 12-11.

Saksutredning

Planprosess

Oversikt over fremdrift og møter i planarbeidet:

18.9.2020: Oppstartsmøte (Planmøte 1, se [Vedlegg 6](#))

14.10.2020: Planvarsel sendt ut, merknadsfrist 16.11.2020

19.10.2020: Planvarsel annonsert i Troms Folkeblad

13.01.2021: [Planmøte 2](#) etter planvarsel (se [Vedlegg 7](#))

13.04.2021: Innsending av utkast til planforslag

30.04.2021: [Planmøte 3](#) gjennomgang av planforslag (se [Vedlegg 8](#))

Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) har gjennomført en konsekvensutredning av det foreslåtte utbyggingstiltaket for reindriftsnæringen i henhold til krav i kommuneplan (se Vedlegg 4). Ellers er det i innledende fase av planarbeidet avklart at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskriften. Dette er begrunnet med at planforslaget er i tråd med overordnet arealbruk fastsatt i kommuneplanens arealdel.

Planstatus

Eiendommene innenfor planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig fritidsbebyggelse (BFR1 og BFR 12), LNFR område og kombinert formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone (NFFF). (se Figur 1-2 side 8, Vedlegg 1).

Beskrivelse av planområdet (dagens situasjon)

Planområdet ligger på Myklenseset i Tranøybotn ca. 30 km og 40 min. med bil vest for Finnsnes.

Planområdet er redusert fra ca. 415 dekar til ca. 220 dekar etter planvarsel (se Figur 2-2 side 10, Vedlegg 1). Arealer opp mot Myklensesåsen og ut i sjø er tatt ut av planforslaget. Det samme gjelder arealer mot Oksebåsen i nordøst, og helt i sør hvor Myklensesveien er foreslått lagt om. Langs Myklensesveien er det lagt inn møtelommer, i form av breddeutvidelse av veien. Dette medfører at foreslåtte planområde enkelte steder ligger 0,5-1 meter utenfor varslet plangrense, hvor nytt/utvidet areal er regulert til annen veigrunn.

Planområdet ligger på Myklenseset i Tranøybotn omkranset av LNFR-areal og NFFF areal i sjø. Sør på Myklenseset er det boliger og fritidsboliger, og det er etablert 6 hytter (utenfor planområdet) langs adkomstveien inn til statsgrunn.

Det er ikke jordbruksareal eller dyrkbar jord i planområdet. Planområdet er grunnlendt, og skogboniteten i all hovedsak regnet for impediment/uproduktiv skog. Planområdet ligger i Sør-Senja reinbeitedistrikt. Det er ikke registrert beitelag som har dyr på beite i området. Populært jakt- og turområde. I Vedlegg 1 side 11-17, er det gjort en god beskrivelse av landbruk og naturressurser i området.

Det er registrert en viktig naturtype innenfor planområdet i 2010 (Naturbase). Deler av delområde 1 kommer i berøring med naturtypen bjørkeskog med høgstauder, som er registrert med verdi B (viktig) og størrelse 29,2 dekar. Verdi begrunnelse:

«Lokaliteten får verdi B da den har et relativt stort areal, og er et område med høy produktivitet. Gamle trær og død ved av selje, gråor og einer. Sølvbunke, hengeving, ormetelg, skogsnelle, engsyre, skogstorkenebb, fjellkvann, vendelrot og marikåpe.

Det er noe myrareal innenfor planområdet. I tillegg til et (ofte) rikt naturmangfold, bidrar myrer med betydelige økosystemtjenester i form av blant annet karbonlagring og flomdemping. Dette er egenskaper som er forventet å bli stadig viktigere under framtidige klimaendringer. Både internasjonale og nasjonale føringer sier at inngrep i myr skal reduseres, blant annet fordi forvaltning av myr har stor påvirkning på klima. Riktig håndtering av myrene i området kan følgelig være et svært kostnadseffektivt klimatilskott som samtidig reduserer negativ påvirkning på naturmangfoldet.

Det vil derfor være et mål i planleggingen å minimere de direkte inngrepene i myr og sørge for at de eventuelle indirekte effektene knyttet til dreneringseffekter blir minst mulig.

Sjøarealet inngår i vannforekomsten Tranøybotn (Vann Nett-Portal) med god økologisk tilstand. Ingen risiko. Vannforekomsten har ingen påvirkninger.

Det er ikke registrert kulturminner i området.

Adkomsten til Myklenes er via Tranøyveien (fv.8600), Skatvikveien (fv.7860) og Myklenesveien. Det er ikke etablert noen form for teknisk infrastruktur innenfor planområdet per i dag, med unntak av adkomstveien til eksisterende hytter. Et par av hyttene på privat grunn har et enkelt anlegg for vannforsyning inne på Statskogs eiendom 218/1. Eksisterende boliger og hyttene på privat grunn, nær planområdet, har innlagt strøm (Vedlegg 1 side 18-22).

Beskrivelse av planforslaget og dets virkninger

Delområde 1, Statskog SF

Det planlegges etablert 30 hyttetomter med strøm og innlagt vann innenfor arealet. I tillegg til hyttetomtene kan følgende etableres innenfor arealet: Små naust, enkel tilrettelegging for friluftsliv/rekreasjon (eksempelvis gapahuk og bålplass), adkomstvei og parkeringsplasser, tekniske anlegg som trafo-stasjon og VA-anlegg.

Delområde 2- Privat

Det planlegges etablert 3 hyttetomter med strøm og innlagt vann innenfor arealet.

Adkomstvei- Myklenesveien

Adkomsten til nye hyttetomter utgjør eksisterende vei forbi delområdet på privat eiendom, og videre fram til eiendomsgrensen mellom 218/12 og 218/1. Herfra skal det anlegges ny vei inn i hyttefeltet på statsgrunn.

Planens areal oppgave er beskrevet å være, Areal (daa):

		Areal (daa)
§ 12-5 nr.1	Bebyggelse og anlegg	24,5
BFR	Fritidsbebyggelse	22,9
BUN	Uthus/naust/badehus	1,4
BE	Energianlegg	0,2
§ 12-5 nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	15,6
SKV	Kjøreveg	7,3

SPA	Parkering	2,5
SVG	Annen veigrunn-grøntareal	5,9
§ 12-5 nr.5	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	128,1
L	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	128,1
§ 12-5 nr.6	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	53,2
VFN	Friluftsområde i sjø	53,2
SUM	Totalt areal i planområdet	221,4

Bebyggelsens plassering og grad av utnyttning

Rammer for utnyttelsesgrad, utforming, byggehøyder og byggegrenser er angitt i plankartet og reguleringsbestemmelsene.

Gjennomsnittlig tomtestørrelse i delområde 1 er 640 m², og median er 613 m². I delområde 2 er tomtene ca. 1200 m². Utnyttelsesgraden på hyttetomtene vil dermed variere med tomtestørrelsen, da tillatt bebygd areal (BYA) er gitt i m².

På hver hyttetomt tillates maksimalt 3 bygg: 1 hytte og inntil 2 uthus (vedbod, anneks e.l. som ikke skal benyttes til beboelse). For hyttetomtene BFR 7-8, BFR17-30 og BFR31-33 tillates et av uthusene etablert som garasje/carport.

Utnyttelsesgrad: tillatt bebygd areal (BYA)

Hyttetomtene BFR1-6 og BFR9-16: tillatt areal (BYA)= 130 m². Uthus skal ikke overstige 30 m².

Hyttetomtene BFR7-8 og BFR17-30: tillatt areal (BYA)= 150 m², herunder min. 20 m² forbeholdt biloppstilling. Det tillates etablert garasje på inntil 40 m². Uthus skal ikke overstige 30 m².

Hyttetomtene BFR31-33: tillatt areal (BYA)= 170 m², herunder min. 20 m² forbeholdt biloppstilling. Det tillates etablert garasje på inntil 40 m². Uthus skal ikke overstige 40 m².

Nye bygninger skal føres opp uten større terrenginngrep. Hyttene skal ikke være eksponert, men innordnes i landskapet og vegetasjon. Høyden på pilar/grunnmur skal ikke overstige 90 cm over gjennomsnittlig terrengnivå. Ny bebyggelse skal i hovedsak fundamenteres på pilarer, for å ivareta opprinnelig terreng. Mindre skjæringer, inntil 1 meter, i bakkant av hyttene kan tillates. Masser skal fraktes vekk, benyttes til gangstier eller skjules innenfor ringmur. Fyllinger tillates ikke.

Det tillates etablert adkomst til hyttetomtene. Adkomsten til flere hytter skal samles i felles trase der det er mulig, med hensyn til terrenget.

- Det tillates etablert gangsti til hyttetomtene BFR1-6 og BFR 9-16. Gangstien tillates opparbeidet i 1,5 m bredde med stedegne masser (fra byggegrop), eller steinheller. Etablering av trapp og klopper tillates.
- Det tillates etablert kjørevei til hyttetomtene BFR7-8 og BFR17-33.

Tiltaket planlegges plassert og utformet slik at landskapsform og – karakter beholdes.

For å minimere negative konsekvenser for plante- og dyrelivet i planområdet og randsonen er følgende skadereduserende tiltak tatt inn i planforslaget:

- Terreng og vegetasjon skal ivaretas så langt som mulig. Større terrenginngrep tillates ikke.
- Topplag og stedegen vegetasjon skal mellomlagres, og tilbakeføres for revegetering av grøftearealer og traseer for teknisk infrastruktur.
- Det tillates ikke etablert hager, sådd plen og plantet tilførte/fremmede planter i området.
- Myrer i planområdet søkes bevart, og grøfting skal minimeres.
- Tillatt bebyggelse i delområde 1 er redusert, sammenlignet med rammene i kommuneplanens arealdel.
- Det er lagt inn grøntarealer mellom hyttetomtene, og en buffersone rundt samlet fritidsbebyggelse. Avstanden mellom hyttetomtene og fjæra skal være minimum 30 meter.
- Fremtidige naust skal være små og uten kai, samt at det er langgrunt utenfor hyttefeltet. Derfor legges det ikke til rette for større båters adkomst til planområdet.

For å ivareta naturtypen bjørkeskog med høgstauder er følgende skadereduserende tiltak tatt inn i planforslaget:

- Lokaliteten innenfor planområdet er også søkt ivaretatt så langt som mulig: hyttetomtene er relativt små, det er beholdt grønne korridorer mellom tomtene og det tillates i utgangspunktet ikke ryddet vegetasjon ut over det som er nødvendig for oppføring av hyttebebyggelse. Totalt utgjør det totale arealtapet av naturtypen 9,6 dekar, som reguleres til: hytteomter, trafo, vei og parkering.
- Tomtefesteloven tillater innløsning av inntil 1 daa (1000 m²) i forbindelse med tradisjonelt punktfeste av hytte. I Myklensåsen hyttefelt er det regulert ferdige tomter, som er planlagt målt opp før utbygging. Tomtene er mindre, enn det tomtefesteloven tillater ved punktfeste. Gjennomsnittlig tomtestørrelse i hyttefeltet på statsgrunn er 640 m, og median er 613 m². Hytteeierne bestemmer kun over skogen på egen tomt og skogen på LNFR-areal(L) vil stå urørt, med unntak av avtalt tynning.

Reindrift

Planområdet ligger innenfor Sør-Senja reinbeitedistrikt (se figur 5-13 side 42). Det er reinsdyr både i planområdet og i nærheten (influensområdet) store deler av året. Samlet sett har plan- og influensområdet stor verdi for reinbeitedistriktet. Det er særlig arealets funksjon som vinterbeiter (i planområdet og influensområdet) og kalvingsområder (i influensområdet) som trekker verdien opp.

Direkte arealtap

Det direkte arealtapet som følge av det nye hyttefeltet er begrenset og fører til middels negative konsekvenser for reindriften.

Indirekte arealtap/forstyrrelse

Med etablering av hyttefeltet er det forventet at utmarksområdene øst og sørøst for planområdet (Influensområdet) vil bli benyttet til rekreasjon og friluftslivsaktiviteter. Rein er sårbare for menneskelig

aktivitet i vinterbeitene og kalvingsperioden om våren, og vil bli påvirket av slik menneskelig ferdsel og aktivitet.

Sør-Senja reinbeitedistrikt beskriver at de har høy tamhetsgrad i reinflokken og at reinen derfor er mindre sårbar ovenfor forstyrrelser i nærheten av beiteområdet. Den negative påvirkningen av menneskelig aktivitet vurderes å være middels stor på reinen, og de negative konsekvensene blir middels store ved etablering av fritidsbebyggelse i Myklenesåsen hyttefelt.

Det er allerede flere betydelige forstyrrelseselementer i beiteområdene til Sør-Senja reinbeitedistrikt og samlet belastning er stor. Dersom etableringen av Myklenesåsen hyttefelt fører til at de totale forstyrrelsene (sumvirkningene) i vinterbeitene øst for planområdet overskrider en grense slik at reinen reduserer bruken av dette området, vurderes påvirkningen som stor, noe som fører til store negative konsekvenser for reindriftsnæringen.

Anleggsfase

Dersom det ikke gjennomføres anleggsarbeid som medfører mye støy eller tyngre anleggstrafikk i perioden april og mai vil de negative konsekvensene av anleggsperioden reduseres fra store negative til middels negative.

Skadereduserende tiltak

- Det bør bli forbudt med alle former for inngjerding av hytter og hele hytteområdet. Dette for å unngå direkte arealtap og at reinen setter seg fast i gjerder.
- For å redusere det direkte arealtapet bør det settes en øvre grense for størrelsen på bearbejdede uteområder (plattinger, steinlagte plasser osv.).
- Ideelt sett skulle det vært båndtvang for hunder hele året, men det bør settes opp informasjonstavler om at rein beiter i utmarka og at hunder bør holdes i bånd hele året.
- Sør-Senja reinbeitedistrikt forventer at reinen kommer til å oppholde seg på/i nærheten av adkomstveien i vår vinter-vårperioden. Trafikken langs veien bør derfor kjøre med redusert fart i denne perioden. Alternativt bør det være permanent redusert fartsgrense i området.
- I anleggsperioden bør det ikke være anleggsarbeid som medfører mye støy (fjellboring, sprenging og masseforflytning med gravemaskin) eller tyngre anleggstrafikk i vår vinter- og vårperioden (april-mai).

Planforslaget

Statskog har hatt dialog og møter med reinbeitedistriktet underveis i planprosessen. Reindrift er en uforutsigbar aktivitet, med hensyn til arealbruk. Vær- og beiteforhold endrer seg raskt. Behov for kortvarige beslutninger og endringer om f.eks. flytte/drive reinen til andre beiter eller alternative beiter (reserve/foring) kan oppstå. God dialog og gjennomføring av samarbeidsavtaler er viktig for alle berørte parter, også reindriften. Dialog fører til kunnskap og forståelse, og kan medvirke til at konflikter og interessekonflikter løses eller reduseres.

I utarbeidelsen av planforslaget er sameksistens mellom et framtidig hyttefelt og reindriften søkt ivaretatt. Hyttefeltet er planlagt med en orientering mot havet og aktiviteter til sjøs (robåt, kajakk o.l.). Hyttetomtene ligger lavt i terrenget < 35 moh.

For å minimere de negative konsekvensene for reindriftsnæringen er skadereduserende tiltak tatt inn i planforslaget og hjemlet i reguleringsbestemmelsene. I kapittel 5.5 er det listet skadereduserende tiltak for å ivareta naturverdier og naturmangfold. Dette gjelder eksempelvis bevaring av terreng, vegetasjon, grønne korridorer mellom hyttetomtene og buffer mot strandsoner. Disse tiltakene vil også være positive for reinbeite. I tillegg er reindriftsnæringen søkt ivaretatt ved å ta inn følgende i reguleringsbestemmelsene:

- Gjerder tillates ikke oppført i planområdet.
- Bebyggelse og anlegg skal sikres slik at beitedyr ikke kan settes seg fast.

- Det tillates ikke etablert hager, sådd plen eller plantet tilførte/fremmede planter i området.
- Det er oppgitt utnyttelsesgrad (BYA) for hver enkelt tomt. Opparbeidelse av tomta, samt store plattinger, terrasser eller lignende ut over dette tillates ikke.
- Det tillates ikke anleggsarbeid og utvendige byggearbeider på hyttene i april og mai.
- Informasjonsskilt om reindriftsnæringa i området skal settes opp langs adkomstveien til hyttefeltet.

I tillegg er antall hytter på statsgrunn redusert fra 35 (ved planvarsel) til 30 (i planforslaget). Statskog ønsker å videreføre dialog og samarbeidet med reinbeitedistriktet om informasjonsbehov og annet som ikke kan hjemles i reguleringsplan.

Barns interesser, sosial infrastruktur og universell utforming

Det tilrettelegges for at hyttetomtene nærmest vei skal ha adkomst og parkeringsmulighet på tomta. Disse hyttetomtene blir dermed tilgjengelige for personer med funksjonshemming, og hyttene kan bygges iht. krav om universell utforming hvis ønskelig. Generelt har frittstående fritidsbolig (hytte) ikke krav om universell utforming. Dette unntaket er gitt i TEK17 § 1-2, 2. ledd.

Myklenesåsen hyttefelt utgjør i seg selv et tilbud som vurderes til positivt i et folkehelseperspektiv. Hyttetomter tilgjengelig for allmennheten vil bidra til nye fritidsmuligheter, med kort vei til opplevelser i naturen både på sjø og land. Tilrettelagte stier og tiltak for friluftsliv i Ånderdalen nasjonalpark.

Vurdering

Forslagstiller, Statskog SF, ønsker å legge til rette for etablering av fritidsbebyggelse på Myklenesåsen. Planområdets plassering mellom hav og fjell i Tranøybotn har stort potensiale som hytteområde for Midt-Troms, Tromsø og Harstad. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for inntil 30 nye hyttetomter med frittliggende fritidsboliger og naustbebyggelse på Statskog SF sin grunn (BFR1) og 3 nye hyttetomter med frittliggende fritidsboliger på privat grunn (BFR12). Planforslaget legger vekt på en fritidsbebyggelse som tilpasser seg landskapet og tar hensyn til reindriftsinteressene i området. Statskog har etter det kommunen kjenner til hatt god dialog og møter med reinbeitedistriktet underveis i prosessen.

Den nye planen for fritidsbebyggelse vil sikre framtidig drift og økt sysselsetting og er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

Innkome merknader og pålegg fra kommunen og sektormyndighetene er godt ivaretatt i planforslaget. Det er ikke kommet varsel om innsigelser til planen. Det legges opp til en utnyttelsesgrad for hyttetomtene BFR1-6 og BFR9-16: tillatt areal (BYA)= 130 m², for hyttetomtene BFR7-8 og BFR17-30: tillatt areal (BYA)= 150 m² og forhyttetomtene BFR31-33: tillatt areal (BYA)= 170 m²

Planforslaget fremstår som godt gjennomarbeidet og kan med dette sendes på høring.