

## Saksutredning

Arkivreferanse: 2020/270-1

Saksbehandler: Audun Sivertsen

---

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
20/20	18.03.2020	Utvalg for samfunnsutvikling

### Reguleringsplan for Risøynes-Plan ID 1927201806 - Sluttbehandling

Vedlegg:

- 1 Statens vegvesen datert 8.7.19
- 2 Troms Fylkeskommune datert 8.7.19
- 3 Kystverket datert 19.7.19
- 4 Torill og Jan-Erik Gundersen datert 8.8.19
- 5 Ann-R og Edgar Rheinschmidt datert 8.8.19
- 6 Fiskeridirektoratet datert 19.8.19
- 7 Stig Wallerheim datert 13.8.19
- 8 NVE datert 2.9.19
- 9 Lokalt bosatte på Stonglandshalvøya datert 15.9.19
- 10 Direktoratet for mineralforvaltning datert 16.9.19
- 11 FM i Troms og Finnmark datert 12.9.19
- 12 Utg.brev til FM datert 23.10.19
- 13 Inng. brev fra FM datert 21.11.19
- 14 Fagleder Landbruk datert 17.9.19
- 15 Magne Oluf Hanssen 11.1.20
- 16 PLANBESKRIVELSE 11.04.19
- 17 PLANKART 18.3.20
- 18 PLANBESTEMMELSER 18.3.20

- 19 ROS ANALYSE 20.2.19
- 20 VURDERING AV BIOLOGISK MANGFOLD 25.1.19
- 21 TEMAKART - PRINSIPP TEKNISK TRASE 11.4.19

### **Rådmannens innstilling**

Senja kommunestyre vedtar privat reguleringsplan for Risøynes – Plan ID 1927201806 med følgende dokumenter.

- Planbeskrivelse datert 11.4.19
- Plankart og planbestemmelser datert 18.3.20
- ROS analyse datert 20.2.19
- Vurdering av biologisk mangfold datert 25.1.19
- Temakart – Prinsipp teknisk trase datert 11.4.19

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (PBL) § 12-12. Planen er straks bindende for alle søknadspliktige tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a-m. Krav om innløsning etter PBL § 15-2 eller erstatning etter PBL § 15-3 må fremmes innen 3 år.

Vedtaket kan i henhold til Forvaltningslovens § 28, 2.ledd påklages. En eventuell klage må fremsettes skriftlig og innen 3 uker. Klagen merkes med «plannavn» og sendes til: [post@senja.kommune.no](mailto:post@senja.kommune.no) eller Senja kommune, Pb 602, 9306 Finnsnes.

### **Saksopplysninger**

Forslagsstiller er grunneier, og vil utvikle et anlegg for fritids-, rekreasjons- og turismebruk med tydelig profil og aktiviteter tilknyttet den tradisjonelle nordnorske fiskerbonden.

Planområdet ligger nordøst på Stonglandshalvøya, nærmere bestemt Risøynes.

Det ble gjennomført oppstartsmøte 14.5.18. Planarbeidet ble varslet 11.6.18. Kulturminnebefaringer utført høst 2018 med rapport av 27.9.18

Forslag til reguleringsplan for Risøynes ble utlagt til offentlig ettersyn og høring etter vedtak i planutvalget i Tranøy, hovedutvalg for plan, næring og drift (PND) sak 20/19. Utlegging ble foretatt den 12.6.19 med høringsfrist 16.8.19.

Saka legges med dette frem for planutvalg og kommunestyre med forslag om egengodkjenning.

De foreliggende merknader skal i det følgende kort gjengis og kommenteres der det kan være aktuelt.

#### 1. Statens vegvesen 8.7.19

Rekkefølgebestemmelser før igangsettingstillatelse, 6.3:

Statens vegvesen anmoder at det fremkommer i reguleringsbestemmelsen 6.3 at adkomsten mellom fylkesveg SKV1 og felles vei SKV2 skal være opparbeidet og godkjent iht. vedtatt reguleringsplan før igangsettingstillatelse kan gis. Godkjenning av teknisk tegninger for nytt justert adkomst skal gjøres av Statens vegvesen.

Plankart, friskt:

SVV ber om at friskt i ny adkomst mellom fylkesveg og SKV2 målsettes på plankartet.

Rådmannens kommentar:

Greit forslag til bestemmelse knyttet til igangsetting av nye tiltak. I varetatt i forslag til bestemmelser pkt 6.3.2

## 2. Troms Fylkeskommune 8.7.19

Troms fylkeskommune, herunder kulturminnevernet, har ingen merknader til planen.

## 3. Kystverket 19.7.19

I planbestemmelse 4.6.1 1) står det at det kan plasseres faste eller flytende sjømerker og innretninger for sikring av ferdsel i farleden i tråd med havne- og farvannsloven.

Det er ingen forskriftsfestet farled i området, det er heller ikke lagt inn formål/strek Farled i reguleringsplanen eller kommuneplanens arealdel. Det kan derfor være hensiktsmessig å ta bort «i farled» fra planbestemmelsen. Videre er det en god bestemmelse som legger til rette for trygg ferdsel i området.

Rådmannens kommentar:

Planbestemmelsen endres i henhold til innspill fra Kystverket.

## 4. Torill og Jan-Erik Gundersen 8.8.19

Viser til felles privat avløpsanlegg for parsellene gnr/bnr 16/110, 16/116 og 16/15, samt fremføring av strøm, vann og vei til egen tomt 16/116.

Rådmannens kommentar: Uttalelsen tas til orientering.

## 5. Ann-Rigmor og Edgar Rheinschmidt 8.8.19

Informerer om at de ikke vil godkjenne bruk av vei som går inn til deres hytte på eiendom gnr 16 bnr 110.

Rådmannens kommentar: Uttalelsen tas til orientering.

## 6. Fiskeridirektoratet 19.8.19- Uttalelse

Ber om å få tilsendt alle saker som berører sjø, eller på annen måte berører de interesser vi skal ivareta på høring.

### *Småbåthavn*

Viser til CIENS-rapport:2-2011 «Helhetlig planlegging og utvikling av miljøvennlige småbåthavner. Kunnskapsstatus» gir en rekke råd hvordan negativ miljøpåvirkning fra småbåthavner kan begrenses. Dette er forhold tilknyttet lokalisering, utforming og drift av havner. Fiskeridirektoratet tilrår at anbefalingene følges i den utstrekning de er relevant.

### *Utfylling i sjø*

Anbefaler at utfylling av masser må primært skje på høsten og tidlig vinter, i den perioden av året der det marine livet i strandsonen ligger mest i ro.

### *Sjøledning*

Ved legging av sjøledninger er det viktig at en unngår skader, fare, restriksjoner, mv. i det farvannet som berøres av tiltaket. Det pekes på noen spesielle punkter i tilknytning til dette.

Rådmannens kommentar: Uttalelsen tas til orientering.

#### 7. Stig Wallerheim datert 13.8.19

Viser til området fra Valvågen til Viklund har et rikt biologisk mangfold. Risøynes ligger midt i denne biotopen. En inngripen, som ovennevnte planer legger opp til, vil ruinere dette mangfoldet. Utbygging er i tråd med arealplanen i området, men en stor inngripen som her foreslås, bør føre til konsekvensutredning før endelig vedtak fattes. Det gis videre eksempler på rikt biologisk mangfold tilknyttet de aktuelle land og sjøarealene.

Rådmannens kommentar:

De aktuelle byggeområdene er allerede konsekvens utredet i forhold til miljø- og samfunn på overordnet nivå i forbindelse med vedtak av kommuneplan. Denne konsekvensutredningen er vurdert som tilstrekkelig siden det ikke er snakk om nye byggeområder.

#### 8. NVE datert 2.9.19

NVE har ikke gitt noen konkret uttalelse i denne saken.

#### 9. Lokalt bosatte på Stonlandshalvøya datert 15.9.19

Mener at planforslaget vil føre til en stor belastning på lokale fiskebestander dersom det etableres inntil 30 utleieenheter tilknyttet fisketurisme på Risøynes. De viser til at det allerede er etablert fisketurismeanlegg i nærområdet, både på Stonlandseidet og i Valvåg, og de er bekymret for at den totale belastningen på fiskeområdet blir for stor. Kysttorsk, hyse uer og kveite er truede arter, og det foreligger i praksis ikke reguleringer for fisketurismens uttak av dette per i dag.

De er også bekymret for forurensning av avløpsanlegg tilknyttet 60 enheter fritidsboliger/utleieenheter på Risøynes i forhold til sjøen inn i Valvåg. Mener at planen vil føre til økt aktivitet og støy i området, privatisering av strandsonen som vil være negativt for lokalbefolkningen.

Rådmannens kommentar:

Det er i dag fremmet forslag om nye regler som gir innskrenkning for fisketurismens uttak fra lokale bestander. Det må søkes ordinær utslippstillatelse for all bebyggelse tilknyttet planområdet. Tiltakshaver bekrefter i brev til kommunen at de ikke skal drive med fisketurisme og fiskecamp. De skal derimot drive med kulturaktiviteter og vise håndverkstradisjoner som ble drevet på gården (se vedlegg 15).

#### 10. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) datert 16.9.19

DMF kan ikke se at det foreslåtte planområdet berører registrert forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak.

#### 11. Fylkesmannen i Troms og Finnmark 12.9.19

Fylkesmannen i Troms og Finnmark fremmer innsigelse til detaljreguleringen med bakgrunn i at planen i vesentlig grad er i strid med nasjonale føringer for jordvern og samfunnssikkerhet.

#### Byggegrense mot sjø – faglige råd

Det må i planområdet settes en entydig og klar byggegrense mot sjø i område BFT1.

### Småbåthavn – merknad

Område VS i reguleringsplanen er ikke satt av til småbåthavn i kommunens nylig vedtatte kommuneplan. I bestemmelsene til kommunens nylig vedtatte plan står det i pkt. 7.4 at «reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land og omfatte adkomst og parkering».

I bestemmelsene til detaljreguleringen pkt. 4.6.2 står det i pkt. 1 at område VS skal benyttes til sjøområde for småbåthavn. Videre står det i pkt. 5 «Områder for vedlikehold av båter skal ha støpt betongplate og oppsamling for avvirket material fra spyling og skraping jfr. Forurensningsloven § 7 plikt il å unngå forurensning.

Det er ikke avsatt areal på land for parkering og vedlikeholds område. Det kan se ut til at parkering og område for båtpuss etc. er tenkt i område BFT1. Dersom dette er meningen må arealformål og tilhørende bestemmelser endres for område BFT1 for å danne grunnlag for en slik utbygging.

I forbindelse med etablering eller utvidelse av småbåthavner kan det være behov for mudring og/eller utfylling av masser i sjøen. Det går ikke klart fram av planmaterialet om planen skal legge til rette for utfylling i sjø. Før slike tiltak iverksettes må det undersøkes om sjøbunnen som blir berørt er forurenset. Dersom dette er tilfelle vil det være en fare for at forurensningen på sjøbunnen virvles opp som følge av mudrings- eller utfyllingsarbeidet, med påfølgende spredning av miljøgifter.

Tranøy kommune må gjøre endringer i bestemmelser og plankart som sikrer at føringer for etablering av småbåthavn innen for området er i tråd med den nylig vedtatte arealdelen. Dette er viktig for å sikre forutsigbarhet for innbyggere og tiltakshavere, forhindre forurensning, sikre grunnforhold og sikre tilstrekkelig og rett infrastruktur som parkerings osv.

### Landbruk – Innsigelse

Området ligger innenfor hensynssone landbruk H510\_2 Stonglandshalvøya. Hensynssonen skal sikre landbruket et særskilt vern mot nedbygging av dyrka og dyrkbar jord og viktige beiteområder. Hensikten er å prioritere arealene i et langsiktig perspektiv og unngå nedbygging og oppstykking av matjord, eller forringelse av kulturlandskapet.

Bestemmelsene til LNFR er etter Fylkesmannens vurdering alt for vide og fører til en motstrid mellom arealformålet og bestemmelsene. Det er i område L på plankartet satt en byggegrense som innlemmer deler av det fulldyrka arealet. Dette sammenholdt med bestemmelsene i pkt. 4.5.1 vil føre til muligheter for utbygging i området ut over det som vi anser som mulig innenfor formålet LNFR-Landbruksformål. Fylkesmannen kan ikke akseptere en slik uthuling av landbruksformålet og de hensyn som formålet er ment å ivareta. Videre er det lagt et lekeareal, BLK, på om lag 1 daa på fulldyrka jord. Det er også en bestemmelse som skal hjemle bygging av garasjer og uthus utenfor byggelinje (pkt. 4.5.10).

Kommunen har sommeren 2019 vedtatt en ny arealdel til kommuneplanen. Detaljreguleringen ivaretar ikke den langsiktige prioriteringen som er gjort gjennom dette arbeidet med tanke på nedbygging av matjord i Tranøy.

Videre mener Fylkesmannen at planen går ut over det som kommer inn under «gårdstilknyttet næringsvirksomhet» og dermed også formålet LNFR.

Forslag til løsning:

For å imøtekomme innsigelsen må kommunen justere byggegrensen innenfor arealet L og justere planbestemmelsene slik at disse er i tråd med arealformålet LNFR og sikre fulldyrka jord innenfor området ikke blir nedbygd. Videre må lekearealet BLK flyttes slik at det ikke kommer i konflikt med jordvernet.

Fylkesmannen mener det innenfor planområdet er gode muligheter for både å ivareta ønsket om gårdstilknyttet næringsvirksomhet, turistvirksomhet, etablering av lekeareal og å unngå nedbygging og oppstykking av matjord ved å foreta disse justeringene av planforslaget.

### Grunnforhold - Innsigelse

Planområdet ligger under marin grense, med hav- og fjordavsetninger og strandavsetninger i usammenhengende eller tynt dekke. Dette kommer ikke frem av ROS-analysen.

Kommunen skal ved behandling av planforslag og tilhørende ROS-analyse se til at eventuelle risikoer og sårbarheter av betydning for planområdet og utbyggingsformålet er presentert og tilstrekkelig ivare tatt i planforslaget.

Grunnforholdene skal være vurdert på siste plannivå og det skal være dokumentert at sikkerhetskravene i TEK 17 § 7.3 er tilfredsstillt for planlagt byggetiltak. For områder som skal fylles ut i sjø er dette særlig viktig. Fylkesmannen fremmer innsigelse til planen med bakgrunn i manglende vurdering av grunnforhold på siste plannivå. Det er ikke tilstrekkelig at dette skal håndteres ved søknad om rammetillatelse.

#### Hensynssone H370 Høyspenningsanlegg - merknad

I tegnforklaringen til plankartet og bestemmelsene er hensynssone for høyspenningsanlegg tatt med. Vi finner derimot ikke hensynssonen igjen i selve plankartet. Vi ber om at hensynssonen blir tatt inn i plankartet.

#### 12. Utgående brev fra Tranøy kommune til FM datert 23.10.19, anmodning om løsning av innsigelsene

Innsigelsen er diskutert i møte mellom kommune og tiltakshaver den 21.10.19. Kommunen og tiltakshaver er blitt enige om å gjøre følgende endringer i planforslaget for å imøtekomme Fylkesmannens merknader og innsigelser.

##### Innsigelse Landbruk:

Det gjøres følgende endringer i plankart og bestemmelser.

- Område avsatt til lekeplass (felt BLK) tas ut fra plankart og bestemmelsene pkt. 4.1.7 Lekeplass (felt BLK) utgår.
- Område avsatt til LNF areal (felt L) tas ut fra plankart ved at reguleringsgrensen for planen justeres slik at avsatt areal ikke blir en del av planområdet. Det aktuelle areal blir i henhold til dette tradisjonelt LNFR- område. Hele pkt. 4.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr 5.) i bestemmelsene utgår.

##### Innsigelse Grunnforhold:

Det gjøres følgende endringer i plankart og bestemmelser.

- Område avsatt til småbåthavn (felt VS) tas ut fra plankart og bestemmelsene pkt. 4.6.2 Småbåthavn, (felt VS) utgår.
- Det legges inn en byggegrense mot sjø på 10 meter for hele avsatt areal BFT1 på plankartet. I henhold til dette blir bebyggbart areal mot sjø for dette området bestående av fjell i dagen. Planforslaget legger ikke til rette for noen utbyggingsområder i strandsonen hvor det ikke er fjell i dagen.

Foreslåtte endringer vil bli innarbeidet i planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart. Med bakgrunn i foreslåtte endringer anmoder vi med dette om at Fylkesmannen frafaller innsigelsene til reguleringsplanen.

#### 13. Inngående brev fra FM datert 21.11.19, Svar på anmodning om løsning av innsigelse til reguleringsplan for Risøyenes

##### Innsigelse – Landbruk:

For å imøtekomme innsigelsen må kommunen justere byggegrensen innenfor arealet L og justere planbestemmelsene slik at disse er i tråd med arealformålet LNFR og sikre at fulldyrka jord innenfor området ikke blir nedbygd. Videre må lekearealet BLK flyttes slik at det ikke kommer i konflikt med jordvernet.

I dialog med kommunen foreslår Fylkesmannen at felt L blir avsatt som LNFR slik det er i planforslaget som ble sendt på høring. Kommunen må ta ut bestemmelsene i pkt. 4.5 og ta ut eller eventuelt innskrenke byggegrensen som er satt i LNFR-området.

Kommunen tar ut område BLK avsatt til lekeplass og legge dette ut til LNFR. Bestemmelsene pkt 4.1.7 tas ut. Fylkesmannen anbefaler at området BLK blir flyttet til et annet sted innenfor planområdet, men vil ikke kreve dette for å løse innsigelsen.

Med bakgrunn i disse endringene vil Fylkesmannen frafalle innsigelsene.

Rådmannens kommentar:

Kommunen imøtekommer Fylkesmannen ved å avsette felt L som LNFR område, tar ut bestemmelsene i pkt. 4.5 og byggegrense i LNFR område. Kommunen tar ut område BLK og legger dette ut til LNFR på plankartet. Bestemmelsene pkt. 4.1.7 tas ut. I overensstemmelse med tiltakshaver legges det ikke ut noe nytt lekeområde siden det er svært store friområder som kan benyttes til lek i planområdet.

Innsigelse – grunnforhold:

Fylkesmannen frafaller innsigelsene knyttet til grunnforhold i henhold til kommunens løsningsforslag:

Det gjøres følgende endringer i plankart og bestemmelser.

- Område avsatt til småbåthavn (felt VS) tas ut fra plankart og bestemmelsene pkt. 4.6.2 Småbåthavn, (felt VS) utgår.

- Det legges inn en byggegrense mot sjø på 10 meter for hele avsatt areal BFT1 på plankartet. I henhold til dette blir bebyggbart areal mot sjø for dette området bestående av fjell i dagen.

Planforslaget legger ikke til rette for noen utbyggingsområder i strandsonen hvor det ikke er fjell i dagen.

#### 14. Fagleder Landbruk datert 17.9.19

Landbruksfaglig uttalelse:

Fagleder viser til jordvernets rolle i samfunnsutviklingen. Omdisponering av dyrkajord skal unngås og at arealet som tenkes brukt til hytter og rorbuer mm ligger inneklemt i kjerneområdet for landbruk/hensynssone landbruk.

Arealet som er avsatt til landbruk (felt L) er verdifull dyrka jord. Arealet er i drift i dag av nabobruk.

Reguleringsplanen må derfor ta høyde for at all dyrka jord på eiendommen 16/15 bevares for uoverskuelig framtid for matproduksjon som før.

Det foreslås nye bestemmelser under 4.5.1.

1. Område L skal benyttes til landbruk.
2. Det kan tillates ny bebyggelse til bolig, driftsbygninger, uthus/verksted som er nødvendig for å drive landbruk på eiendommen.
3. Arealene skal drives i henhold til jordlovens bestemmelser.

Intensiv utbygging- BFT1 og BFT2

Det foreslås at omfanget av leiligheter og annen bebyggelse reduseres sterkt, og at tilførselsvegen til leiligheter mm legges i god avstand til dyrka jord, 5-10 m.

Bygninger som ikke er nødvendige for landbruk, men som er tilknyttet fritids- og turistformål (BFT1 og BFT2), må lokaliseres innenfor areal avsatt til dette formål, f.eks. verksted, atelier og utstillingslokaler.

Press på andre eiendommer/biologisk mangfold

Mener at planforslaget med 25-30 hytter i hyttefelt og 30 utleieenheter vil føre til en utstrakt bruk av utmarka. Belastningen vil skje på naboeiendommene som ikke vil merke annet enn slitasje.

Leirpollfjellet, et svært populært turmål, ligger like i nærheten, og her er slitasjen merkbar.

Rådmannens kommentar:

Jordvernet er godt ivaretatt i planforslaget ved å avsette felt L som LNFR område, samt å ta ut bestemmelsene i pkt. 4.5 og byggegrense i LNFR område (se punkt ovenfor, løsning av innsigelse fra FM). Forslag til bestemmelse for L området er i henhold til LNFR formålet, og gir ikke noen ytterligere innskjerping av jordvernet. Det tas derfor ikke med i planforslaget. Når det gjelder

utbyggingsområdene BFT 1 og BFT 2 er dette i henhold til områder avsatt i gjeldende kommuneplan, områder godkjent av planutvalget i tidligere Tranøy kommune.

### **Vurdering**

Planforslaget er i henholdt til overordnet kommuneplan. Ingen av berørte sektormyndigheter har innsigelser til planen som ikke er ivaretatt i planforslaget. Merknadene er i hovedsak ivaretatt i planforslaget. Det er kommet inn naboprotester som i hovedsak berører privatrettslige forhold og overordnede forhold som er utredet på kommuneplannivå.