



Nordreisa kommune  
Ráissa suohkan  
Raisin komuuni

«MOTTAKERNAVN»  
«ADRESSE»  
«POSTNR» «POSTSTED»  
  
«KONTAKT»

## Melding om vedtak

<b>Deres ref:</b> «REF»	<b>Vår ref (bes oppgitt ved svar):</b> 2015/1845-36	<b>Løpenr.</b> 7574/2018	<b>Arkivkode</b> 1942/30/5	<b>Dato</b> 14.08.2018
----------------------------	--	-----------------------------	-------------------------------	---------------------------

### Melding om vedtak: Detaljregulering Ämmenämmi hyttefelt, GBR 30/5, Sappen - Nasjonal plan ID: 19422015\_003

Kommunestyret vedtok i møte den 21. juni 2018 i sak 53/18 detaljregulering av Ämmenämmi hyttefelt, GBR 30/5, Sappen, med nasjonal plan ID: 19422015\_003.

Dere varsles herved om planvedtaket i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 12-12. Vedtatt reguleringsplan er straks bindende for framtidig arealbruk i området.

#### Kommunestyrets vedtak

*Forslag til detaljregulering av Ämmenämmi hyttefelt, GBR 30/5 i Sappen med plan ID 19422015\_003 med plankart sist revidert 10.6.2016, samt bestemmelser sist revidert 3.6.2018 og planbeskrivelse sist revidert 3.6.2018, vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 med forbehold om at Fylkesmannen i Troms og Norges vassdrags- og energidirektorat trekker sine innsigelser til planen slik plandokumentene fremstår til sluttbehandling.*

#### Innsigelser

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Fylkesmannen i Troms (FMTR) hadde innsigelser til planen knyttet til at planforslaget ikke ivaretok samfunnssikkerhet på en tilfredsstillende måte og manglende avklaring av faren for kvikkleireskred i planområdet. Etter geotekniske undersøkelser innenfor planområdet har plandokumentene blitt revidert, og reviderte dokumenter ble tatt opp til sluttbehandling i Nordreisa kommunestyre. Samtidig som saken var til politisk sluttbehandling ble det sendt en henstilling til NVE og FMTR om å trekke innsigelsene til planforslaget med bakgrunn i den siste revisjonen av plandokumentene.

Norges vassdrags- og energidirektorat har i brev datert den 28.6.2018 trukket sin innsigelse til planen.

Fylkesmannen i Troms har i brev datert den 9.7.2018 trukket sin innsigelse til planen.

*Nordreisa kommune har tatt i bruk [eDialog](#). Med den kan du trygt sende oss brev og dokumenter elektronisk selv om de er unntatt offentlighet.*

*Vi oppfordrer alle til å ta i bruk ordningen med digital post – for hvert brev du leser digitalt fra oss er du med å bidra til besparelse på ca. 12 kroner. Fordelene er mange – les mer om digital post på vår [hjemmeside](#).*



## Saksdokumenter

Plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse slik de ble vedtatt, kopi av saksframlegg og saksprotokoll og andre sentrale saksdokumenter er tilgjengelig på vår internettside <http://www.nordreisa.kommune.no/planlegging/>.

Ønske om kopi av dokumentene rettes til Servicetorget på tlf. 77 58 80 00 eller i e-post til [postmottak@nordreisa.kommune.no](mailto:postmottak@nordreisa.kommune.no).

## Erstatning/ innløsning

Krav om erstatning etter plan- og bygningsloven § 15-2, og krav om innløsning etter samme lov § 15-3 må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen er kunngjort.

## Klageadgang

*Vedtaket kan påklages til **Fylkesmannen i Troms**. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.*

Med vennlig hilsen

Hanne Henriksen  
Arealplanlegger  
hanne.henriksen@nordreisa.kommune.no  
77 58 80 45

*Dette dokumentet er produsert elektronisk, og har derfor ingen signatur.*

Likelydende brev sendt til:		
SAMEDIGGI / SAMETINGET	Åvjobvårgeaidnu 50	KARASJOK
FYLKESMANNEN I TROMS	Postboks 6105	TROMSØ
NORGES VASSDRAGS- OG	Postboks 5091 Majorstua	OSLO
ENERGIDIREKTORAT (NVE)		
STATENS VEGVESEN	Postboks 8142 Dep	OSLO
Lise Lotte Lund	Reisadalen 2879	Storslett
Olaug Petra Bergset	Reisadalen 2951	Storslett
Hilde Marie Lund	Einevegen 3	Storslett
Kjell Gunnar Storslett	Reisadalen 2879	Storslett
Werner Hasselberg	Reisadalen 2914	Storslett
Karsten Heggelund	Mellomveien 6	Skjervøy
TROMS FYLKESKOMMUNE	Postboks 6600 Langnes	TROMSØ
NATURVERNFORBUNDET I NORDREISA		STORSLETT
KONZEPT ARKITEKTUR BYGG & PLAN	Flomstadvegen 1	STORSLETT
Geir Åge Lyngsmark		
Tore Konrad Elvestad	Reisadalen 2922	Storslett

STATSKOG SF  
Karianne Heggelund  
REISA FRILUFTSSENTER AS  
Lars Erik Sæterbø  
Stine Lund  
STATENS KARTVERK

Postboks 63 Sentrum  
Mellomveien 6  
Reisadalen 2912  
Reisadalen 2897  
Reisadalen 2897  
Postboks 600 Sentrum

NAMSOS  
Skjervøy  
STORSLETT  
Storslett  
Storslett  
HØNEFOSS



## Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
53/18	Nordreisa kommunestyre	21.06.2018
53/18	Nordreisa miljø-, plan og utviklingsutvalg	08.06.2018

### Sluttbehandling: Ämmenämmi hyttefelt, GBR 30/5, Sappen - Nasjonal plan ID: 19422015\_003

Henvisning til lovverk:  
Plan- og bygningsloven

#### Vedlegg

- 1 Plankart: Detaljregulering Ämmenämmi hyttefelt, Sappen - Nasjonal plan ID: 19422015\_003
- 2 Planbestemmelser: Detaljregulering Ämmenämmi hyttefelt, Sappen - Nasjonal plan ID: 19422015\_003
- 3 Planbeskrivelse: Detaljregulering Ämmenämmi hyttefelt, Sappen - Nasjonal plan ID: 19422015\_003
- 4 ROS-analyse: Detaljregulering Ämmenämmi hyttefelt, Sappen - Nasjonal plan ID: 19422015\_003
- 5 Vedlegg til planbeskrivelse/ROS-analyse: Rapport - Geologiske grunnforhold og naturfarer - Detaljregulering Ämmenämmi hyttefelt, Sappen - Nasjonal plan ID: 19422015\_003
- 6 Merknadsbehandling: Detaljregulering Ämmenämmi hyttefelt, Sappen - Nasjonal plan ID: 19422015\_003
- 7 Illustrasjonskart

### Saksprotokoll i Nordreisa kommunestyre - 21.06.2018

#### Behandling:

Innstillingen fra miljø, plan og utviklingsutvalget enstemmig vedtatt.

#### Vedtaks:

Forslag til detaljregulering av Ämmenämmi hyttefelt, GBR 30/5 i Sappen med plan ID 19422015\_003 med plankart sist revidert 10.6.2016, samt bestemmelser sist revidert 3.6.2018 og planbeskrivelse sist revidert 3.6.2018, vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 med forbehold om at Fylkesmannen i Troms og Norges vassdrags- og energidirektorat trekker sine innsigelser til planen slik plandokumentene fremstår til sluttbehandling.

## **Saksprotokoll i Nordreisa miljø-, plan og utviklingsutvalg - 08.06.2018**

### **Behandling:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

### **Vedtak:**

Forslag til detaljregulering av Ämmenämmi hyttfelt, GBR 30/5 i Sappen med plan ID 19422015\_003 med plankart sist revidert 10.6.2016, samt bestemmelser sist revidert 3.6.2018 og planbeskrivelse sist revidert 3.6.2018, vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 med forbehold om at Fylkesmannen i Troms og Norges vassdrags- og energidirektorat trekker sine innsigelser til planen slik plandokumentene fremstår til sluttbehandling.

### **Rådmannens innstilling**

Forslag til detaljregulering av Ämmenämmi hyttfelt, GBR 30/5 i Sappen med plan ID 19422015\_003 med plankart sist revidert 10.6.2016, samt bestemmelser sist revidert 3.6.2018 og planbeskrivelse sist revidert 3.6.2018, vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 med forbehold om at Fylkesmannen i Troms og Norges vassdrags- og energidirektorat trekker sine innsigelser til planen slik plandokumentene fremstår til sluttbehandling.

### **Saksopplysninger**

#### ***Formål med reguleringen***

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for utbygging av frittliggende fritidsbebyggelse med høy standard. Det er planlagt 8 hyttetomter i feltet.

#### ***Forhold til overordnede planer***

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel.

#### ***Førstegangsbehandling***

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Nordreisa miljø-, plan- og utviklingsutvalg (MPU) i møte den 3.3.2016 som sak 10/16. MPU vedtok å fremme planen og sende den på høring og offentlig ettersyn i seks uker.

#### ***Forslagsstiller, plankonsulent og grunneiere***

Forslagsstiller, tiltakshaver og grunneier: Tore Elvestad, Sappen, 9151 Storslett.

Plankonsulent er: KONZEPT arkitektur bygg og plan, 9151 Storslett med sivilarkitekt Geir Lyngsmark som faglig planlegger.

#### ***Merknader til første gangs høring og offentlig ettersyn***

Planen ble vedtatt sendt ut på høring og offentlig ettersyn i møte i Nordreisa miljø-, plan- og utviklingsutvalg den 3. mars 2016 i sak 79/17. Høringsbrev ble sendt ut til offentlige myndigheter, grunneiere og naboer den 18. mars 2016. Høring og offentlig ettersyn ble også annonsert i Framtid i Nord, samt på kommunens hjemmeside.

Høringsfristen var satt til den 30.4.2016.

Etter høringsfristens utløp har det kommet inn tre høringsuttalelser til planen fra hhv. Fylkesmannen i Troms, Troms fylkeskommune og Statens vegvesen. Tilsammen er det fremmet seks innsigelser til planforslaget.

Et sammendrag av alle innkomne innsigelser og merknader fremgår av sakens vedlegg 6  
*Merknadsbehandling: Detaljregulering Ämmenämmi hyttefelt, Sappen - Nasjonal plan ID: 19422015\_003*

### **Endringer etter førstegangsbehandling**

Det er gjort flere endringer av plandokumentene etter høring og offentlig ettersyn.

Plankart:

- Faresone H 340 har økt bredde fra 12 til 30 meter.
- Sikttriangler er tegnet inn.

Planbestemmelsene:

- § 3, 2. ledd – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, Bro over Ämmenniemi elva – har fått tilføyd nytt 2. avsnitt.
- § 5 Rekkefølgebestemmelser, har fått nytt innledende avsnitt. I tillegg er alt under overskriftene «Sikring mot flomfare» og «adkomst» nytt.

Planbeskrivelsen:

- Kapittel 4.1.1 er tilføyd i sin helhet.
- Kapittel 7.3 er tilføyd et nytt siste avsnitt.
- Kapittel 7.5 er tilføyd ett nytt tredje avsnitt.
- Kapittel 7.6 har fått ny tittel, samt tilføyd et nytt siste avsnitt.
- Kapittel 8.5 er tilføyd i sin helhet.

ROS-analysen:

- ROS-analysen er revidert i henhold til Fylkesmannens og NVE's innsigelser. Spesielt tema som befører flomfare og grunnforhold er utvidet, men også andre tema som er relevante for planforslaget.

I tillegg er det utarbeidet en egen rapport om *Geologiske grunnforhold og naturfarer* av Arktisk Geotek. Denne er vedlagt saksfremlegget som vedlegg 5, og den er grunnlag for de endringer som er gjort i planbeskrivelsen og ROS-analysen.

### **Økonomi**

Planforslaget anses ikke å inneholde forhold eller elementer som tilsier utgifter knyttet til Nordreisa kommune. Tiltakshaver har med dette det fulle ansvar hva angår det planlagte tiltakets utgifter.

### **Detaljregulering**

Detaljregulering etter pbl. § 12-3 brukes for å følge opp og konkretisere overordnet arealdisponering i kommuneplanens arealdel eller områderegulering. Kommunestyret skal påse at detaljregulering utarbeides for de områder eller tiltak som er bestemt i kommuneplanens arealdel, og der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og plangjennomføring. Kommunestyret kan også i forbindelse med vedtak av kommunal planstrategi vurdere kommunens planbehov, innbefattet behovet for kommunal detaljregulering.

Formål og virkemidler er i det vesentlige like for detaljregulering og områderegulering. Detaljregulering er en plan for bruk og vern av mindre områder, og for utforming, bruk og vern av bygninger, uterom og anlegg. Detaljregulering er planformen for gjennomføring av utbyggingsprosjekter og tiltak, vernetiltak og sikring av ulike typer verdier. Den erstatter tidligere detaljert reguleringsplan og bebyggelsesplan.

## **Vurdering**

### ***Landbruksmessige forhold***

Planområdet ligger innenfor et utmarksareal på 600 km<sup>2</sup> benyttet av Nordreisa Sankelag. I 2014 ble det sluppet ca. 5000 sau/lam og ca. 200 geit på beite. Når planområdet bygges ut vil denne beiteressursen i stor grad falle bort, selv om planbestemmelsene tillater beite innenfor planområdet.

### ***Naturmangfold***

Kunnskap om naturverdiene i området er hentet inn fra flere ulike kilder, se planbeskrivelsens kapittel 4.1-4.4. Planområdet består av skogdekt mark med lav og middels bonitet. Området er dekket av variert lauvskog, med innslag av plantet granskog. Feltsjiktet/skogbunnen er dominert av lyngarter, i fuktige partier er gress og urter representert.

Planområdet grenser til Joselva og Pihkahistamaelva som begge er en del av det varig verna Reisavassdraget.

Planområdet berører ikke trua, sårbare eller utvalgte naturtyper, prioriterte arter, inngrepsfrie naturområder eller utvalgte kulturlandskap. Området ligger innenfor et areal som er registrert som yngleområde for tretåspett, og den nær trua (NT) billearten *Bembidion mckinleyi* er registrert innenfor planområdet. Ingen andre trua eller sårbare arter er registrert innenfor områdene.

En utbygging av området til fritidsboliger og fritids- og turistformål vil føre til noe økt aktivitet og støy i området, men isolert sett antas det at en utbygging ikke vil ha store negative konsekvenser. Området ligger i umiddelbar nærhet av allerede utbygget areal i Sappen, og fører således til en mindre arealmessig utvidelse av grenda. Det nære landskapet vil påvirkes noe ved utbygging av hyttefelt, og denne påvirkningen vil være sterkest for de som er direkte naboer til planområdet. Avhengig av hvem man spør vil denne endringen kunne virke både positivt og negativt for dagens beboere og brukere i området.

Kommunen mener at kunnskapsgrunnlaget om naturverdiene i området er god, jf. naturmangfoldlovens (heretter nml) § 8.

Føre-var-prinsippet i nml § 9 tillegges mindre vekt i vurderingen av området da en utbygging ikke antas å forringe eller ødelegge leveområder for trua eller sårbare arter og naturtyper. Kommunen vektlegger at arealet er satt av til formålet i kommuneplanens arealdel. Da begrunnet

med ønske om utvikling av grenda i Sappen og grunneiers ønske om utvikling av egen eiendom. Føre-var-prinsippet ble benyttet under utarbeidelse av kommuneplanens arealdel da opprinnelig foreslått areal ble redusert betydelig til fordel for naturmangfoldet og landbruksinteressene.

Nordreisa kommune mener at den samla belastningen på de berørte økosystemene, jf. nml § 10, ved utbygging av planområdet i tråd med planforslaget vil være relativt liten. Vi har vektlagt at planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og at planforslaget ligger nært eksisterende bebyggelse og infrastruktur i Sappen, og således er en mer kompakt utvidelse av denne.

Gjennom planområdets lokalisering og kommunens prinsipp om fortetting av sentrumsområdene er kravene i nml § 12 om den lokalisering, driftsmetode og teknikk som vil gi det beste resultatet for samfunnet og naturmangfoldet være ivarettatt. Eventuelle kostnader for å begrense skade på naturmangfoldet, jamfør nml § 11, samt bruk av miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, jamfør nml § 12, er utbyggers ansvar.

### ***Risiko- og sårbarhet***

For detaljregulering av Ämmenämmi hyttefelt vil der ikke tilføres vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Den foreslåtte detaljreguleringen er blitt vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredning, og Nordreisa kommune har konkludert med at planen ikke faller inn under vilkårene for en slik utredning.

Deler av planområdet kan være utsatt for flom og erosjon. Forebyggende tiltak er derfor nødvendig for å sikre planområdet før utbygging av fritidsbebyggelse foretas.

Planområdet vil fortsatt være utsatt for flom, men etter flom- og erosjonssikring på de mest utsatte stedene så er det vurdert slik at både sannsynlighet og konsekvens vil reduseres. Det bør fortsatt ikke tillates kjeller i bygninger innenfor planområdet pga. gjenværende flomfare og høyt grunnvann.

Før det gis byggetillatelse innenfor planområdet, må det foreligge en prosjektering av flom- og erosjonssikring som godtgjør tilstrekkelig flomsikring for planlagte tiltak innenfor planområdet jf. TEK 17 § 7.2.

Etter en samlet vurdering mener Nordreisa kommune at det ikke er samfunnssikkerhetsmessige forhold eller andre risiko- og sårbarhetsforhold som vil utgjøre fare for den foreslåtte detaljreguleringen, og heller ikke for nærliggende eksisterende bebyggelse dersom tiltakene i planbestemmelsene følges opp.

### ***Trafikksikkerhet***

Planforslaget vil tilføre én ny avkjørsel til fylkesveien, samt gi økt bruk av én eksisterende avkjørsel. Vi antar at dette ikke vil gi en forverring av trafikksikkerheten i området dersom avkjørslene utformes i henhold til Statens vegvesens handbøker.

### ***Kulturminner***

Det er ikke registrert noen kulturminner innenfor planområdet, og det er heller ikke funnet kulturminner innenfor planområdet under kulturminnebefaring utført av Sametinget i 2015. Vi mener at planforslaget ikke vil virke negativt på områdets kulturhistoriske verdi, og ingen kjente kulturminner vil påvirkes negativt av planforslaget.

### ***Oppsummering***



Planforslaget for detaljregulering av Ämmenämmi hyttefelt ansees for å gi en planmessig god løsning i tråd med kommuneplanens arealdel. Planforslaget vil gi et hyttefelt med tilhørende grøntarealer og enkel adkomst. Planarbeidet legger til rette for å ivareta og styrke lokalsamfunnet samtidig som dette vil ha en trivselsbringende og utviklende effekt for Nordreisa kommunes befolkning, i tråd med overordnet plan.

**På bakgrunn av dette stiller planmyndighetene seg positiv til at planforslaget, og planen kan legges frem for sluttbehandling og endelig vedtak slik den er utformet ved siste revisjon. Dette under forutsetning av at Fylkesmannen i Troms og Norges vassdrags- og energidirektorat trekker sine innsigelser til planforslaget slik det fremstår til sluttbehandling..**