



Fylkesmannen i Troms og Finnmark

*Romssa ja Finnmarkku fylkkamánni
Tromssan ja Finmarkun maaherra*

Vår dato:

30.08.2019

Vår ref:

2019/7663

Deres dato:

27.05.2019

Deres ref:

17/848 - 10990/19 -
PID

Lenvik kommune
Postboks 602
9306 FINNSNES

Saksbehandler, innvalgstelefon

Iris Jæger, 77642073

Samordnet høringsuttalelse til kommunedelplan for bynære områder - PID 1931 2016 01 - Lenvik kommune

Fylkesmannen i Troms og Finnmark viser til kommunedelplan for bynære områder for Lenvik sendt ut på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 27.5.2019. Høringsfristen er opprinnelig satt til 16.7.2019. Denne fristen er imidlertid midt i fellesferien og Fylkesmannen og andre regionale statsetater som kommer inn under samordningsrutinen har fått utsatt høringsfrist til 30.8.2019. Dette for å sikre en grundig og forsvarlig behandling av planforslaget.

Høringen av planen faller inn under Samordningsrutinen, der Fylkesmannen skal samordne og eventuelt avskjære uttalelser med innsigelser fra regionale statlige myndigheter. For merknader og planfaglige kommentarer fra regionale statsetater viser vi til de respektives høringsbrev. Føringerne for denne ordningen er beskrevet i brev til kommunene fra Fylkesmannen i Troms og Finnmark datert 9.1.2019.

Det foreligger uttalelser innsigelser til planen fra Statens vegvesen, NVE og Fylkesmannen i Troms og Finnmark.

Fylkesmannen i Troms og Finnmark finner ikke grunnlag for å avskjære noen innsigelser fra regionale statlige myndigheter.

SVV fremmer innsigelse til planforslaget med bakgrunn i samordna bolig-, areal- og transportplanlegging, klima- og miljøvennlig transport, trafikksikkerhet og vegnormal.

NVE fremmer innsigelse til planforslaget med bakgrunn i at reel fare for kvikkleireskred ikke er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.



Fylkesmannen i Troms og Finnmark fremmer innsigelse til planforslaget med bakgrunn i manglende konsekvensutredning, samordna bolig-, areal-, og transportplanlegging, samfunnssikkerhet, støy, strandsone, friluftsliv, landbruk og reindrift.

Formål og bakgrunn

Planen omfatter relativt store arealer i nærområdet til Finnsnes sentrum. Planen er delt opp i følgende delområder: Storvika (inkl. Finnfjordbotn), Skogen (øst for Finnsnes sentrum), Bymarka (omslutter Finnsnes sentrum og områderegulering for Finnsnes sentrum), Trollvik sør og Trollvik nord på fastlandet, samt Silsand, Laukhella og Finnlaukhella på Senja.

Formålet med kommunedelplan for bynære områder er ifølge planforslaget «å legge til rette for en utvikling som gir en god og levende kommune med variert tilbud og mangfoldig bymiljø. Planen skal legge tydelige rammer for de som vil bygge, og være et verktøy for god og effektiv saksbehandling i plan- og byggesaker.» Videre ønsker planen å vise hovedtrekk i arealdisponeringen, samt rammer, forutsetninger og hensyn ved nye tiltak og ny arealbruk.

Statens vegvesens uttalelse med innsigelse

Innsigelse med grunnlag i sektoransvar

Som faglig sektormyndighet har Statens vegvesen et overordnet ansvar for å følge opp nasjonale føringer for vegtransport. Gjennom vårt ansvar skal vi påse at arealplanleggingen bidrar til et vegtransportsystem som er trafiksikkert, fremkommelig og universelt utformet. I tillegg har vi et ansvar for å ivareta nasjonale mål for reduksjon av klimagassutslipp og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Nedenfor gis en fremstilling av de konkrete innsigelser vi har til planen. I tillegg har vi valgt å gi noen foreløpige innspill til hvordan innsigelse kan løses. Det vil kreve en større revidering av planen for å løse innsigelsen, og krever at hver enkelt innsigelse må vurderes ut ifra et mer helhetlig, samlet og overordnet perspektiv.

Som statlig fagmyndighet har vi følgende innsigelse til planforslaget:

Arealformål «boligutbygging» (fremtidig) i Trollvik nord

Boligutbygging i Trollvik nord strider mot «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging» og nasjonale føringer for klima- og miljøvennlig transport.

Det er et overordnet mål at utbyggingsmønster og transportsystem fremmer utvikling av kompakte byer og tettsteder, reduserer transportbehovet og legger til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Trollvik nord innebærer økt omfang av bilbasert transport. Avstanden til handels-virksomheter og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud er for stor til at persontransport vil foregå med sykkel eller gange.



Et annet moment er at planforslaget ikke har bestemmelser om tidspunkt for når områder kan tas i bruk (rekkefølge på utbygging). Der det er potensiale for fortetting og utvikling av mer kompakte tettsteder, må det unngås utbygging av et område som Trollvik nord.

Foreløpig innspill til endring/løsning: Statens vegvesen vurderer at det ikke er grunnlag for å justere planforslaget slik at boligutbygging i Trollvik nord er innenfor rammene i de statlige planretningslinjer. Vi tilføyer at det ikke har noen avgjørende betydning for vår innstilling om gang- og sykkelvei i Trollvik sør blir realisert. At Trollvik barneskole er lokalisert i nærområdet er enkeltstående, og heller ikke tilstrekkelig avbøtende til å begrunne boligutbygging i Trollvik nord.

Arealformål «boligutbygging» (fremtidig) i Trollvik sør

Boligutbygging i Trollvik sør er i strid med de nasjonale mål for trafikkikkerhet, samt «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging» og nasjonale føringer for klima- og miljøvennlig transport.

Trafikkikkerheten for myke trafikanter, spesielt barn og unge, er heller ikke godt nok ivaretatt. Dette har bakgrunn i manglende gang- og sykkelvei. Boligutbygging i Trollvik sør innebærer også økt trafikkmengde og større ulykkesrisiko for eksisterende beboere.

Statens vegvesen hadde innsigelse til reguleringsplan «Hilmarfeltet». Området er foreslått med arealformål «boligutbygging» i kommunedelplanen. Vi viser til vårt brev, datert 30. mars 2017 (vår referanse 17/25154-6), og gjør gjeldende samme begrunnelse for boligutbygging i Trollvik sør.

Når det gjelder området nord for Hilmarfeltet strider utbyggingen mot hensynet til samordna bolig-, areal- og transportplanlegging. Dette har bakgrunn i avstanden til handels-virksomheter og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud, samt manglende rekkefølge på utbygging av boligområder.

Foreløpig innspill til endring/løsning: Statens vegvesen vil kunne akseptere «Hilmarfeltet» dersom det tas inn endringer som er tilnærmet lik forslaget til løsning i tidligere innsigelse:

- *Gang- og sykkelvei i retning Finnsnes sentrum må være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til boliger og dette må ivaretas i bestemmelsene i reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10.*
- *Holdeplass og fotgjengerkryssing må innarbeides i planområdet. I stedet for fotgjengerkryssing, kan det planlegges en ensidig busslomme.*
- *Holdeplass og fotgjengerkryssing, eventuelt ensidig busslomme, må være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til boliger og dette må ivaretas i bestemmelsene til reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10.*

Arealformål «LSB 2» med tilhørende bestemmelser

Innsigelse fremmes med grunnlag i samordna bolig-, areal- og transportplanlegging da LSB 2 ikke innebærer fortetting og utviklingen av kompakte byer og tettsteder.

Statens vegvesen er også av den oppfatning at bestemmelse 3.5.2 ikke er i samsvar med plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2, herunder tilstrekkelig angivelse av «bebyggelsens omfang» og «lokalisering». Det er f.eks. ikke klart om det er fire boenheter totalt i alle LSB2- felt, eller innenfor hvert enkelt felt.



Foreløpig innspill til endring/løsning: Frafall av innsigelse i enkelte «LSB 2»-felt kan være aktuelt etter en nærmere gjennomgang med kommunen av utbyggingsmønster, virkninger og rekkefølge. Statens vegvesen må i slikt tilfelle også ta stilling til om vi kan godta utbygging i samsvar med andre tema, feks rekkefølgekrav, plankrav mm.

Bestemmelse 1.1 – plankrav og rekkefølgekrav

Når Statens vegvesen aksepterer de nye utbyggingsområdene, forutsetter dette et plankrav. Vår innsigelse er først og fremst knyttet til kommunens adgang til å fravike plankravet. Slik vi oppfatter bestemmelsen har kommunen vid adgang til å fravike kravet, uten at øvrige berørte myndigheter blir involvert i avgjørelsen.

Begrunnelsen for vår holdning, er behovet for å sikre forsvarlig planavklaring og ivaretagelse av interesser innenfor sektor- og vegforvalteransvar. Dette gjelder feks trafikk sikkerhet, adkomst fra fylkesvei, utforming av veger, rekkefølgekrav mm. Nye bygge- og anleggstiltak som kan få virkning for miljø og samfunn krever også reguleringsplan.

En del reguleringsplaner skal oppheves gjennom kommunedelplanen. Statens vegvesen legger til grunn at nye tiltak i områder avsatt til «nåværende» utbyggingsformål er omfattet av plankravet. I motsatt fall må dette innarbeides i bestemmelsene.

I tillegg må det inntas rekkefølgekrav i bestemmelsene som sikrer etablering av nødvendige anlegg før områdene tas i bruk.

Foreløpig innspill til endring/løsning: Konkret utforming av rekkefølgekrav kan avklares på reguleringsplan-nivå, men det må i kommunedelplanens arealdel også fremgå at det vil bli stilt rekkefølgekrav til feks kryss, kryssingssteder for gående, gang- og sykkelvei mv. Rekkefølgekrav utenfor planområdet vil være aktuelt, feks gang- og sykkelveistrekning.

Plankravet må være knyttet til både nåværende og fremtidig «bebyggelse og anlegg». I utgangspunktet ønsker vi ikke at plankravet kan fravikes. Hvis kommunedelplanen skal legge opp til en differensiert holdning til plankravet, kan vi revurdere dette dersom kriterier og forutsetninger er mer presis, og at saken behandles som dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Berørte myndigheter må kunne uttale seg før kommunen avgjør om plankravet kan fravikes.

NVEs uttalelse med innsigelse

Innsigelse

NVE kan ikke se at reel fare for kvikkleireskred er tilstrekkelig ivaretatt i henhold til TEK17 § 7-3 med tilhørende veileder. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 fremmer NVE innsigelse til *Kommunedelplan for bynære områder* inntil faren for kvikkleireskred er tilstrekkelig utredet, eventuelt at det i planbestemmelsene pkt 3.5.2 stilles særskilt krav om utredning av fare for kvikkleireskred.

NVEs vurdering

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. NVE mener Lenvik kommune har ivaretatt



samfunnssikkerhet på en god måte når det gjelder overvann og havnivåstigning, delvis på en god måte når det gjelder skredfare og ikke godt nok når det gjelder grunnforhold. ROS-analysen er utarbeidet på et generelt og overordnet nivå og ikke knyttet opp til konkrete utbyggingsformål. Planbestemmelsene åpner for unntak fra reguleringsplankrav i flere områder der vi ikke kan se i ROS-analysen at for eksempel grunnforhold og skredfare er avklart.

Grunnforhold

Det er i planbestemmelsene pkt 3.5.2 *LSB-områder med bestemmelser om spredt boligbygging* åpnet for boligbygging inntil 4 boliger uten reguleringsplankrav. Vi kan ikke se at utredning av fare for kvikkleireskred er nevnt som et av lokaliseringskriteriene som forutsettes for å slippe dispensasjonsbehandling.

I henhold til NGUs løsmassekart (www.ngu.no/kart/losmasse/) består deler av planområdet av *marine avsetninger*, noe som kan være en indikasjon på ustabile grunnforhold. Når det planlegges ny bebyggelse og/eller utfyllinger på slike arealer må det gjøres en vurdering av om grunn- og terrengforholdene er slik at det kan være fare for kvikkleireskred. Plandokumentene skal på en tydelig måte vise hvordan fare for kvikkleireskred er vurdert og tatt hensyn til. Vi kan ikke se at dette er foretatt, til tross for at det i planprogrammet fra 2015 ble beskrevet at ustabile grunnforhold var et av temaene som skulle utredes nærmere.

NVE fremmer derfor innsigelse til planen inntil faren for kvikkleireskred er tilstrekkelig utredet, eventuelt at det i planbestemmelsene pkt 3.5.2 stilles særskilt krav om utredning av fare for kvikkleireskred.

Fylkesmannens uttalelse med innsigelse

Det er svært positivt at Lenvik kommune nå har fått utarbeidet et forslag til kommunedelplan for bynære områder. Kommunedelplanarbeidet ble startet allerede i 2010 og er en viktig brikke i det overordnede planverket i Lenvik kommune. Kommuneplanens arealdel, og også kommunedelplaner, skal beskrive hovedtrekkene i samfunnsutvikling og arealdisponering innenfor planområdet. Den skal også gi rammer og retningslinjer for nye utbyggingsformål og fremtidig arealbruk. Kommunedelplanen vil dermed når arbeidet er ferdigstilt være et viktig styringsredskap for kommunen.

Som det fremgår av plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1, skal planlegging og vedtak «sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives».

Fylkesmannen er av den oppfatning at kommunedelplanen ikke er tilstrekkelig konsekvensutredet og virkningene av planforslaget fremgår ikke av planbeskrivelsen. Dette legger føringer for vår behandling av planforslaget og uttalelsene til dette. Manglende konsekvensutredning av utbyggingsområder og planens lesbarhet svekker også innbyggernes mulighet for medvirkning i planprosessen. Ut fra den kunnskapen vi har tilgjengelig er det vår vurdering at planen har vesentlige svakheter når det kommer til fagområder som landbruk, reindrift, strandsone, friluftsliv, naturmangfold, samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging, støy, samfunnssikkerhet og barn og unge. Vi har i vår uttalelse også gitt tilbakemeldinger innenfor disse fagområdene der det er



mulig med bakgrunn i øvrige mangler knyttet til blant annet konsekvensutredning og beskrivelse av planens virkninger.

Forholdet til overordnet plan og tidligere behandling

Fylkesmannen hadde innsigelse til forslag til kommuneplanens arealdel i 2009 vedr. byområdet. Hovedankepunktet var at kommunen la ut alt for store utbyggingsområder over alt for lange avstander og uten nærmere kriterier. For å imøtekomme Fylkesmannens innsigelse vedtok Lenvik kommunestyre at byområdet skulle tas ut av kommuneplanens arealdel og at det skulle utarbeides en egen kommunedelplan for såkalt byområde.

Kommunedelplan for bynære områder skal være et viktig bindeledd mellom kommuneplanens arealdel og områderegulering for Finnsnes sentrum (Sentrumsplan Finnsnes). I planforslaget som foreligger er det uklart hvordan planen forholder seg til sentrumsplanen og sentrumsområdet, for eksempel med tanke på utbyggingskapasitet innenfor næring/handel og bolig.

KONSEKVENsutredning og Kunnskapsgrunnlag

Innsigelse

Fylkesmannens vurdering av konsekvensutredningen er at denne ikke tilfredsstillende de formelle krav som følger av *Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften)*. Vi viser her særlig til KU-forskriftens § 18 som omhandler overordnede planer.

I dokumentet som heter «*Vedlegg til planbeskrivelsen – del-utredninger*» er de ulike delområdene som «Trollvik nord», «Silsand» og «Bymarka» beskrevet, i stor grad i tråd med KU-forskriftens § 20. Det er derimot ikke gjort noen vurderinger av hvilke konsekvenser nye tiltak som er foreslått i planen vil få for de ulike samfunns- og miljøinteressene innenfor planområdet, jf. KU-forskriftens § 21. Utbyggingsområdene/tiltakene i planen er heller ikke beskrevet, jf. KU-forskriftens § 20.

Det er heller ikke annen tilgjengelig informasjon i plandokumentene om hvilke nye områder i planen som er lagt ut til utbyggingsformål. Eneste mulighet for å finne disse områdene er å gå gjennom plankartet og se på fargekodingen. Dette er svært tungvint for høringsinstansene og Fylkesmannen er kritisk til om dette er tilstrekkelig for å sikre medvirkning fra kommunens befolkning.

Konsekvensutredningen må tydelig skille mellom konsekvensutredning av hvert enkelt utbyggingsområde, delområder og planforslaget som helhet.

Jf. Rundskriv H-2/14 *Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven* skal innsigelser til rent formelle forhold, som mangelfull beskrivelse og konsekvensutredning, begrenses til de tilfeller der dette kan ha reelle følger for innholdet i planen. Fylkesmannens vurderinger er at manglende konsekvensutredning og beskrivelse av virkninger av planforslaget i planbeskrivelsen vil kunne ha reelle følger for innholdet i planen og velger derfor å fremme innsigelse til planen.

For å løse innsigelsene til planen er det nødvendig at Lenvik kommune utfører en konsekvensutredning av de enkelte utbyggingsområdene i planen, konsekvensutredning av utbyggingsforslag i planens delområder, som f.eks. Silsand og konsekvensutredning av planen som helhet. Fylkesmannen vil deretter ta stilling til planforslaget på nytt. Vi vil legge til at vi i epost datert 3.7.2019 etterlyste konsekvensutredningen for kommunedelplanen. Fylkesmannen har ikke mottatt svar på denne eposten.



PLANBESKRIVELSE

Merknad – virkninger av planen

Planbeskrivelsen skal beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger. Slik det fremgår av veilederen «Kommuneplanens arealdel – Utarbeiding og innhold», skal planbeskrivelsen «angi hvilke vurderinger som har ført fram til den foreslåtte planen, og hvilke rammebetingelser planen bygger på».

Vi kan ikke se at planbeskrivelsen redegjør for virkningen som planforslaget, om det er hvert enkelt område, delområder eller planforslaget som helhet, har på ulike miljø- og samfunnsinteresser innenfor planområdet. Dette er å anse som en saksbehandlingsfeil.

Merknad – oppheving av eldre reguleringsplaner

Kapittel 2 i planbeskrivelsen omtaler oppheving av eldre reguleringsplaner. Det står at ca. 115 reguleringsplaner oppheves gjennom kommunedelplanen og det vises til planbestemmelsenes vedlegg 1. Avsnittet omhandler ikke prosess og medvirkning rundt denne opphevingen av reguleringsplanene. Vi vil minne om plan- og bygningslovens krav til oppheving av eldre reguleringsplaner i § 12-14. Veileder til kommuneplanens arealdel (T-1491) omtaler oppheving av reguleringsplaner i pkt. 3.6.9.

PLANBESTEMMELSER

Faglig råd

Generelt er bestemmelsene i planen uklare og gir i mange tilfeller rom for mye tolkning. Bestemmelser må generelt ha hjemmel i loven og bør være konkrete og entydige. Vi anbefaler at det i bestemmelsene til planen fremgår hvor de ulike bestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningsloven. De bør også ha en tydelig kobling til plankartet og bør videre være tilpasset detaljeringsnivået i planen og ha klare målsetninger. Det kan se ut til at en del bestemmelser burde være retningslinjer.

Innsigelse

Fylkesmannen fremmer innsigelse til bestemmelse 1.1 Plankrav. Bestemmelsen er for uklar og vid når det kommer til hvilke planer kommunen kan fravike plankravet i. Fylkesmannens vurdering er at de fagområder Fylkesmannen er satt til å ivareta, som f.eks. barn og unge, universell utforming, samfunnsikkerhet, støy, støv ikke er tilstrekkelig avklart i kommunedelplanen til at vi kan akseptere en slik bestemmelse. Bestemmelsen gir også betydelig uforutsigbarhet for både utbygger, kommunen, andre myndigheter og innbyggerne i kommunen.

PLANKART

Faglig råd

I plankart og bestemmelser har de ulike utbyggingsområdene ikke egne betegnelser. Alle områder for boligbebyggelse har for eksempel benevnelsen B1, B2 eller B3. Dette gjør det vanskelig å lese planen og vanskelig å referere til de ulike utbyggingsområdene på en fornuftig måte. Vi anbefaler at kommunen gir de konkrete områdene innenfor de ulike arealformålene egne betegnelser.

Hensynssoner



Plankartene som er sendt ut på høring mangler hensynssoner. Det er flere steder i planbestemmelsene vist til hensynssoner, men disse er ikke å finne i plankartet (se bestemmelsenes pkt. 1.1, 2.4 og 3.6). Det kan se ut til at plankart i SOSI/SHAPE-format inneholder hensynssoner. Vi antar dette er en forglemmelse og ber om at relevante hensynssoner blir tatt inn i plankartet. Vi vil også be dere gå gjennom bruken av H910 – Hensynssoner for planer som skal videreføres. Denne er noe inkonsekvent og gjør lesing av planen mer komplisert enn nødvendig.

SAMORDNET BOLIG-, AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING

Innsigelse

Fylkesmannen fremmer med bakgrunn samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging innsigelse til omfang og strukturering av boligbebyggelse innenfor planområdet.

I planen fremkommer det ingen prioritering av utbyggingsrekkefølge. Planen legger ut store arealer til boligformål i et stort omland til Finnsnes sentrum, der det ikke er gjort noen synlige vurderinger og prioriteringer som ivaretar en samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Fylkesmannen spilte dette inn allerede ved høring av planprogram for kommunedelplan for byområdet i 2010. Vi vil minne om at Fylkesmannen i forbindelse med høring av kommuneplanens arealdel før dette hadde innsigelse til arealavgrensningene i byområdet. Etter vår vurdering tilrettela kommuneplanforslaget den gang for utbygging i alt for store områder over alt for store strekninger, slik at nasjonale føringer innen samordnet areal- og transportplanlegging og klima ikke ble godt nok ivaretatt.

Kommunedelplanen legger til rette for et ukjent antall nye boliger. Basert på SSBs prognoser for middels vekst vil folketallet i Lenvik kommune ha økt med 1700 personer eller ca. 810 husstander i 2040. I planbeskrivelsens kap. 1.3 Boligbygging – tomte og planreserve i det bynære området skriver kommunen *«I utgangspunktet har vi tilstrekkelig planreserve for å møte veksten frem til 2040. Men det er noen utfordringer. Mange tomter ligger desentralt utenfor de prioriterte utviklingsområdene, i rasutsatt område (Trollvik område), mangler tilfredsstillende vanntilgang og avløp, området mangler gang og sykkelvei, har lang vei til skole/barnehage, er ikke attraktive av andre årsaker og har for lav utnyttelse. Med denne bakgrunn legger kommunedelplan for bynære områder til rette for økt boligbygging i Finnsnes og Silsand området, slik at det eksisterende bomiljøet i disse områder – samt kort tilgang til viktige sosiale funksjoner - kan bli videreutviklet og områdene blir enda mer attraktive.»*

Kommunen har mange gode intensjoner i planbeskrivelsen, men det er vanskelig å kunne se hvordan de ulike momentene er fulgt opp gjennom planbestemmelser og plankart. Dette blir forsterket av at planbeskrivelsen ikke omtaler virkninger av planen. Er områder/tomter som er uegnet for utbygging jf. vurderingene over tatt ut som byggeområder og lagt ut som f.eks. LNFR? Som det fremgår over vurderer Lenvik kommune at boligreserven som ligger i gjeldende planverk er stor nok til å imøtekomme stipulert befolkningsvekst frem til 2040. Kommunedelplanen legger ut store arealer til bolig, men det fremgår ikke av planmaterialet om lag hvor mange nye boenheter som ligger i planforslaget. Det er heller ikke gjort vurderinger som knytter grepene som er gjort i kommunedelplanen opp mot områderegulering for Finnsnes sentrum og boligreservene som ligger i dette området.

Det tillates etter våre opptellinger 56 nye boenheter i LNFR-spredd områder kalt **LSB 2** i plankart og bestemmelser. 40 nye boenheter på Silsand-siden og 16 nye boenheter på fastlandssiden. Vi vil



minne om at disse områdene er å anse som nye utbyggingsområder og må konsekvensutredes på lik linje med andre utbyggingsområder i planen.

Silsand-sida tillater $10 \times 4 = 40$ nye boliger i LNFR-spredd områder (LSB 2).

Fastlands-sida tillater $4 \times 4 = 16$ nye boliger i LNFR-spredd områder (LSB 2).

Sett i sammenheng med det uavklarte antallet boenheter planen legger til rette for, særlig på Silsand-sida er Fylkesmannen kritisk til antallet boliger det blir lagt til rette for i områder for LNFR-spredd. Kommunen beskriver selv at hovedstrategien er å unngå spredd bebyggelse for å legge til rette for en miljømessig bærekraftig småbyutvikling. Kommunedelplanen beskriver heller ikke virkninger av valgt utbyggingsmønster. Fylkesmannen vil fremheve noen av områdene i planen som vi mener kommunen særlig må vurdere i lys av vår innsigelse til at planen ikke ivaretar hensynet til samordnet bolig-, areal-, transportplanlegging på en god nok måte.

Delområdene Trollvik nord og Trollvik sør

De store arealene satt av til fremtidig boligbebyggelse i delområde Trollvik nord ligger langt fra Finnsnes sentrum, øvrige servicefunksjoner og offentlige tjenester. Det ligger en barneskole i området som kommunen slik vi forstår det ønsker å bygge opp om elevtilførselen til. Det er ikke etablert gang- og sykkelveg i området inn mot Gisundbrua. Fastlands-sida tillater $4 \times 4 = 16$ nye boliger i LNFR-spredd områder (LSB 2). Alle disse feltene ligger innenfor delområdene Trollvik nord og Trollvik sør.

Delområdene Silsand, Finnlaukhella og Laukhella

Innsigelse til manglende prioritering av utbyggingsrekkefølge for boligområder. Vi viser her også til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging pkt. 5.3 der det heter «Ved forslag om omdisponering av verdifull dyrket eller dyrkbar jord, eller viktige arealer for naturmangfold, grønnstruktur eller friluftsinnteresser, bør potensialet for fortetting og transformasjon være kartlagt.» I denne sammenheng er også Gisundbruas forhold for gående og syklende også relevant.

Vi vil også vise til vår innsigelse til boligområdet i Finnsnesmarka.

For å løse hele eller deler av innsigelsen knyttet til boligutbygging og hensynet til samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging må kommunen først gjøre en konsekvensutredning av nye utbyggingsområder i tråd med føringene i *Forskrift om konsekvensutredninger*. Dette gjelder både for areal som ønskes lagt ut til boligformål og LNFR med bestemmelser om spredd utbygging. Kommunen sine vurderinger og planens virkninger for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging må komme frem av konsekvensutredningen og planbeskrivelsen. Videre må kommunen vurdere og utarbeide en utbyggingsrekkefølge for boligområder i planområdet som er forankret gjennom planens bestemmelser. I dette arbeidet må planens forhold til områderegulering for Finnsnes sentrum også vurderes.

Innsigelse

Fylkesmannen fremmer innsigelse til manglende avklaring av tillatt handels- og sentrumsformål på Silsand.

Planen legger til rette for utvikling av Silsand som bydelssenter. Samtidig likestiller kommunen Silsand med Finnsnes i planbeskrivelsens kap. 3 Beskrivelse av plankonsept og intensjonen, gjennom at kommunedelplanen skal:

- Styrke Finnsnes og Silsands attraktivitet som etableringsarena for handel, service, og tjenester



- Arbeide for at viktige fellesfunksjoner for kommunen og regionen lokaliseres på Finnsnes og Silsand og har nødvendig areal for framtidig utvikling.

Vi stiller spørsmål ved omfanget av næringsarealer på Silsand i relasjon til Finnsnes som sentrumsområde. En storstilt utvikling av sentrumsområde på Silsand med funksjoner (sentrumsformål, forretning, offentlig- eller privat tjenesteytning, næringsbebyggelse) som konkurrerer med Finnsnes sentrum vil kunne føre til en uheldig byspredning (todeling av sentrumsfunksjonene) og transportvekst mellom blant annet Finnsnes og Silsand.

Fylkesmannen har forståelse for at kommunen ønsker å tilrettelegge for en bydelsutvikling på Silsand, men savner en konkret vurdering av behovet for utlegging av både næringsområder/sentrumsformål/handel og boligområder i det omfang som det ser ut til å være lagt ut i planen. Vi vil i denne sammenheng vise til *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023*. Under kapittelet Bærekraftig areal- og transportutvikling 3.1 Styrket knutepunktsutvikling står det blant annet «Regjeringen mener det er viktig at hovedtyngden av handelsvirksomhet, boligbygging og arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter lokaliseres innenfor tettsteder som defineres og avgrenses gjennom kommunal planlegging. Det vil kunne bidra til utvikling av levedyktige by- og tettstedssentre og lokalsamfunn og styrke knutepunktene på kollektivaksene».

Vår vurdering er at planforslaget også er i strid med Regional plan for handel og service i Troms 2016-2025 kap. 6.2 Regional planbestemmelse for lokalisering og dimensjonering av handelsvirksomheter og 6.3 Regionale retningslinjer for lokalisering og dimensjonering av handelsvirksomheter – pkt. 6.3.3 som omhandler bydelssentre.

Fylkesmannen har som kjent fremmet innsigelse til detaljregulering for Silsand strand. Deler av den uløste innsigelsen er knyttet til næringsarealene i området, der Fylkesmannen argumenterer for at utbygging av et så stort nærings- og handelsareal på Silsand, som heller ikke er knyttet til arealene satt av til sentrumsformål på Silsand er i strid med SPR for SBATP. Dette knyttes både til areal for handel og areal for såkalte arbeidsplassintensive virksomheter (kontor osv.). Denne innsigelsen anses ikke som løst.

For å løse hele eller deler av innsigelsen må kommunen gjennom konsekvensutredningen og planbeskrivelsen vurdere og synliggjøre virkninger og kommunens vurderinger og vektlegginger omkring Silsand som bydelssenter i relasjon til Finnsnes sentrum og de nasjonale og regionale føringene som finnes.

LANDBRUK

Faglig råd

I bestemmelsen pkt. 3.5.1 som omhandler LNFR-områder henvises det til en gammel veileder om landbrukstilknyttet næringsvirksomhet. Gjeldende veileder på området er «*Garden som ressurs – Bygge og anleggstiltak i og i tilknytning til landbruk – forholdet til plan etter plan- og bygningsloven*» utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Landbruks- og matdepartementet.

Merknad



Bestemmelse 3.5.1. fjerde ledd «Mindre om- og påbygninger av eksisterende boliger, samt gjenoppbygging etter brann kan tillates under forutsetning av at det ikke blir flere boenheter.» må tas ut. Det er ikke hjemmel til å ha en slik bestemmelse til LNFR-området i plan.

Innsigelse

Bestemmelsen 3.5.1 femte ledd «Det er ikke tillatt med oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av hyttebebyggelse i LNFR-område. Som vesentlig utvidelse av hytter regnes på- eller tilbygg BYA/BRA $\leq 50 m^2$.» må tas ut. Der kommunen ønsker å tilrettelegge for utvidelse av eksisterende fritidsboliger i LNFR-område må disse legges ut som LNFR-områder for spredt bolig-, fritids-, eller næringsbebyggelse jf. PBL § 11-7 nr. 5 b). Fylkesmannen fremmer innsigelse til bestemmelsen. Det er ikke hjemmel i loven til en slik bestemmelse i reine LNFR områder. For å løse innsigelsen må bestemmelsen tas ut. Eventuelt må områder for spredt fritidsbebyggelse i LNFR-områder angis med omfang og lokaliseringkriterier i hht. pbl § 11-11nr. 2.

Innsigelse

Lokaliseringskriteriene som fremgår av bestemmelsenes pkt. 3.5.2 er ikke tilstrekkelige for å ivareta landbruksinteressene. Fylkesmannen fremmer innsigelse med bakgrunn i Underpunkt nr. 5 må endres til «Ny bebyggelse skal ikke legges på fulldyrket jord eller dyrkbar skogsmark av høg eller middels bonitet».

Slik vi ser det burde en del av LNFR-spredt områdene, særlig fra Silsand mot Islandsbotn være arrondert annerledes. Noen av LNFR-spredt områdene vil trolig ikke være mulig å bebygge i tråd med lokaliseringkriteriene.

REINDRIFT

Innsigelse

Reindriften innenfor planområdet er ikke beskrevet i «Vedlegg til planbeskrivelsen – del-utredninger» og konsekvensene for reindriften er heller ikke vurdert på tiltaksnivå, delområdenivå eller i planen som helhet. Dette er en vesentlig mangel ved konsekvensutredningen. Fylkesmannen spilte inn til varsel om oppstart og høring av planprogrammet, i brev datert 14.1.2016, at reindrift måtte tas inn som et eget tema i konsekvensutredningen. Dette er ikke fulgt opp i planmaterialet som er sendt på høring. Vi viser her også til det som står generelt om konsekvensutredning og kunnskapsgrunnlaget over.

Delområde 1.5 Storvika

Planområdet ligger innenfor distrikt 30 Fagerfjell/distrikt 20 Stålonjarga/Hjerttind.

Området benyttes som vinterbeite, gjennomflyttingsareal og til oppsamling av rein. Vinterbeite er minimumsfaktor for distriktet og er derfor svært sårbar for arealinngrep.

Det går flyttlei i den nordøstlige delen av planområdet. Flyttleier er essensielle for å flytte reinen mellom ulike beiteområder gjennom året. Det er topografiske forhold som avgjør hvor flyttleiene går, og det er ofte helt avgjørende at flyttleiene ikke forringes ved inngrep. Drivingslei-/flyttlei har også et spesielt vern jf. § 22 i reindriftenloven. Dette betyr at det er ikke lov å iverksette tiltak som hindrer bruk av flyttleiene.

I planområdet er det også et oppsamlingsområde. I distriktsplanen for Reinbeitedistrikt 20 Stålonjarga/Hjerttind står det blant annet: *Det er svært viktig for en velordnet reindrift, at man har gode oppsamlingsområder. Oppsamlings-områder for reindriften, er områder i distriktet av særegen karakter,*



hvor man i en kort periode, kan ha hele reinflokken gående på dette bestemte område, i forbindelse med de arbeidsoppgaver som skal gjennomføres. (flytting, slakting m m). Det er særdeles viktig at slike områder, er uten forstyrrelser av noen art.

Samlet sett vil tiltakene innenfor delområdet sannsynligvis påvirke reinens arealbruk og føre til tap av viktige områder for rein.

Fylkesmannen i Troms og Finnmark fremmer innsigelse til området MAS innenfor delområde Storvika (kap. 1.5 i Vedlegg til planbeskrivelsen). Området må tas ut av planen. Fylkesmannen kan være åpen for en løsning der utvidelsen blir lagt i en annen retning enn mot flyttleia/øst. Dersom dette skal vurderes må kommunen konsekvensutrede tiltaket. Fylkesmannen forbeholder seg da retten til å vurdere alle fagområder på nytt.

STRANDSONE

Innsigelse

Kommunedelplanen viderefører en rekke eldre reguleringsplaner og i bestemmelsenes pkt 3.4.2. Strandsone og vassdrag er det gjort unntak fra 100-meters byggegrense til sjø. I arealer avsatt til bebyggelse og anlegg skal byggegrensen slik den fremgår av gjeldende reguleringsplan gjelde. I eldre regulerte områder uten angitt byggegrense skal formålsgrensen gjelde som byggegrense mot sjø.

Fylkesmannen fremmer innsigelse til bestemmelse 3.4.2 Strandsone og vassdrag «*Forbudet gjelder ikke der arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg. I slike områder gjelder byggegrensen slik den fremgår av gjeldende reguleringsplan, eller blir fastsatt gjennom ny reguleringsplan/kommunedelplan.*» Det er i plankartet ikke angitt en konkret byggegrense.

Bestemmelsen sammenholdt med øvrig planmateriale ivaretar ikke hensynene som gjør seg gjeldende i plan- og bygningslovens § 1-8 og føringene i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR for strandsonen). En forutsetning for at det kan åpnes opp for bygging i 100-metersbeltet langs sjø er at dette skjer planmessig og at arealbruken er konkret vurdert ut fra de interesser som gjør seg gjeldende i de ulike delene av strandsonen. Om bygging i strandsonen bør tillates må ses i forhold til de samfunnsmessige interessene som er knyttet til aktuelle utbyggingsformål, og om det er mulighet for lokalisering andre steder. Kommunen har ikke gjort vurderinger av de nye utbyggingsområdene eller videreføringene av eksisterende områder og eksisterende reguleringsplaner i forhold til pbl § 1-8 og SPR for strandsonen.

For å løse innsigelsen må byggegrense langs sjø vurderes både for nye områder som legges ut i kommunedelplanen og for områder som er avsatt i gjeldende plan. Kommunen må videre konkret gå gjennom eldre reguleringsplaner som ønskes videreført i kommunedelplanen og vurdere om disse kan komme i konflikt med plan- og bygningslovens § 1-8 og SPR for strandsonen.

Ved fastsetting av byggegrense nærmere sjøen enn 100 meter må strandsonens betydning for landskap, naturmiljø og friluftsliv være vurdert og dokumentert. Dersom kommunen ønsker å legge ut områder for bygging i 100-metersbeltet må det i konsekvensutredningen gjøres en konkret vurdering av områdets verdi i forhold til de hensyn som gjør seg gjeldende i strandsonen. Med bakgrunn i disse vurderingene vil Fylkesmannen ta stilling til de konkrete byggegrensene.



FRILUFTSLIV

Innsigelse – Finnsnesmarka

Fylkesmannen fremmer innsigelse til utlegging av boligområder med tilhørende veger i Finnsnesmarka mellom Seljebergan, Ol-Jakobsasletta og Otterveien.

Jf. Rundskriv T-2/16, rev. jan 2017 «Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis» fra Klima og miljødepartementet skal innsigelse vurderes når planforslaget vil komme i konflikt med:

-Områder verdsatt som svært viktige eller viktige friluftsområder i henhold til Miljødirektoratets veileder M98-2013.

-Andre områder som er vurdert til å ha nasjonal eller viktig regional betydning som friluftsområde.

-Bymarker

Lenvik kommune har gjort en stor og viktig jobb nylig ved å kartlegge og verdisette friluftsområdene i kommunen. Boligområdene i Finnsnesmarka ligger innenfor «Finnsnesmarka og Folkeparken» kartlagt og verdisatt som svært viktig friluftslivsområde (A) i den kommunale friluftskartleggingen fra 2018. Området er beskrevet som et nærturterreng med en rekke gjennomgående stier og turløyper som brukes av både lokalbefolkningen, skoler, lokale lag og foreninger, barnehager osv.

I planforslaget er utlegging av boliger i området ikke konsekvensutredet. Området er i vedlegget til planbeskrivelsen beskrevet under kap. 1.3 Finnsnes Bymarka som et viktig turområde for befolkningen og beskrevet som «Bymark» og det mest sentrumsnære naturområdet.

Innsigelsen må også ses i sammenheng med at det i planen ikke er gjort noen vurderinger av det totale boligbehovet i planområdet sett opp mot areal satt av i planen til boliger (både eksisterende boligreserve og nye områder lagt ut i planforslaget).

Innsigelse - Silsandmarka

Fylkesmannen fremmer innsigelse til utlegging av boligområder med tilhørende infrastruktur i Silsandmarka (Områdene Silsandskogen og Finnmyra). Silsandmarka er kartlagt som svært viktig friluftsområde (A) i den kommunale friluftskartleggingen. Kommunedelplanen legger til rette for utstrakt boligutbygging uten å konsekvensutrede og uten utbyggingsrekkefølge. Denne innsigelsen må også ses i sammenheng med innsigelsen over fremmet med bakgrunn i samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging.

Innsigelse - Finnfjordmarka

Området er kartlagt som svært viktig friluftsområde. Kommunedelplanen legger til rette for utvidelse av blant annet massetak inn i friluftsområdet uten å konsekvensutrede tiltaket. Kommunen må konsekvensutrede tiltakene i tråd med føringer gitt over. Fylkesmannen vil med bakgrunn i dette kunne vurdere frafall av hele eller deler av innsigelsen.

Merknad

Det er positivt at det er utarbeidet et eget temakart for grønnstruktur. Dette er med på å gi et større fokus til grøntområdene og grøntdragene i planområdet. Kommunen har gjennom planen en intensjon om å ivareta grøntdrag fra bebyggelsen og opp i marka eller ned i fjæra. Fylkesmannen vil anbefale at det blir lagt inn ytterligere grøntdrag for å ivareta denne funksjonen på en enda bedre måte. Vi vil også anbefale at kommunen legger inn grøntdrag som går fra fjæra og opp i marka i større grad enn det planen i dag legger til rette for.

Merknad



Kommunen bør tegne inn markalinjer for Finnsnesmarka, Silsandmarka og Finnfjordbotnmarka som juridisk bindende linjer i kommunedelplanen for å ivareta friluftsjnteressene og de viktigste sentrumsnære friluftsområdene i kommunen i et langsiktig perspektiv.

NATURMANGFOLD

Naturmangfoldloven:

Vi savner en drøfting etter naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper (§§8-12). Manglende drøfting etter naturmangfoldloven er en saksbehandlingsfeil.

I naturmangfoldloven §§ 8 til 12 er det gitt bestemmelser om bl.a. krav til kunnskapsgrunnlaget, anvendelse av «føre-var-prinsippet», økosystemtilnærming og vurdering ut fra samlet belastning, samt miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Manglende drøfting etter naturmangfoldlovens har også vanskeliggjort vår vurdering av hvordan kommunen har kommet frem til løsningene som er skissert i planforslaget blant annet foreslått utvidelse av masseuttak i Botnhågen.

Gammel furuskog (Bjørnholtet):

Rammer:

FN`s naturpanel sjette miljøstatus rapport.

- <https://www.ipbes.net/news/Media-Release-Global-Assessment>

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023:

- Fylkeskommunene og kommunene legger FNs bærekraftmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen.
- Fylkeskommunene og kommunene identifiserer og tar hensyn til viktig naturmangfold, friluftslivsområder, overordnet grønnstruktur, kulturhistoriske verdier, kulturmiljø og landskap i planleggingen. Samlede virkninger tas hensyn til.

Rundskriv «Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis» fra Klima og miljødepartementet datert 09.01.2017: Innsigelse skal vurderes når foreslått ny arealbruk i planforslaget vil komme i konflikt med:

Naturtyper

- Truede naturtyper (CR-Kritisk truet, EN-Sterkt truet og VU-Sårbar) i henhold til nasjonal rødliste for naturtyper.
- Nær truede naturtyper dersom det vurderes som sannsynlig at planforslaget vil medføre risiko for at naturtypen blir truet.
- A-lokaliteter av naturtyper kartlagt etter DN-håndbok 13 og A- og B-lokaliteter kartlagt etter DN-håndbok 19 som ikke fanges opp av punktene over.
- Truede arter (CR-Kritisk truet, EN-Sterkt truet og VU-Sårbar) og deres leveområder, jf. gjeldende Norsk rødliste for arter.

Vår vurdering:

Bjørnholtet er i Ecofact rapport nr. 84 «Kartlegging av verdifulle lokaliteter i Berg, Torsken, Tranøy, Lenvik og Sørreisa kommune» angitt som gammel furuskog med et mosaikkpreg med myrområder og innslag av løvskog. Skogen har relativt triviell artsinventar av karplanter, men myrene og vannene er



viktige hekkeområder for hornedykker (Sårbar), stjertand (Sårbar), storlom (Livskraftig), smålom (Livskraftig), brunnakke (Livskraftig), toppand (Livskraftig), stokkand (Livskraftig), småspove (Livskraftig), gluttsnipe (Livskraftig), rødstilk (Livskraftig) og grønntilk (Livskraftig). I tillegg er det registrert jordugle (Livskraftig) og perleugle (Livskraftig) innenfor området som trolig hekker i gode smågnagerår.

Området er et verdisatt som viktig (Verdi B – regional verdi) for naturmangfold. Området er stort og fremstår som et godt utviklet, helhetlig og intakt økosystem. Området er grovt kartlagt og det kan derfor finnes flere sjeldne arter i området (jf. Ecofact rapport).

Vi fraråder utvidelse av masseuttaket i Botnhågen. Vi er bekymret for at naturmangfoldet knyttet Bjørnholtet kan bli utsatt for en «*bit for bit*» nedbygging der en over tid reduserer områdets verdi for naturmangfold. Vi mener at kommunen/tiltakshaver bør fremskaffe mer detaljert kunnskap om områdets betydning for naturmangfold før en vurderer utvidelse av masseuttaket.

Kunnskapsinnhentingene bør ha såpass god oppløsning at en kan gå opp langsiktige grenser der en kan klargjøre hvor menneskelige inngrep kan skje og der natur bare skal få lov til å være nettopp natur for naturmangfold, friluftsliv og primærnæringer som legger opp til bærekraftig bruk av natur f.eks forsiktig hogst.

Det er uklart om utvidelsen av masseuttaket knyttet til Botnhågen krever reguleringsplan. Vi mener at en evt. utvidelse må ha et tydelig krav om detaljregulering før området kan tas i bruk.

Fylkesmannen i Troms og Finnmark mener at selv om området ikke er klassifisert som nasjonalt viktig, dvs. verdi A, så har området såpass stor naturfaglig verdi at det fortjener å bli tatt vare på for fremtidige generasjoner. Skogen har et godt potensial til å utvikle seg og således legge til rette for flere sjeldne naturtyper og arter. Områdets verdi tilsier at det har betydning for økosystemer som går lengre enn Lenvik kommune sine administrative grenser og kan derfor være viktige for naturmangfold – og levere økosystemtjenester for flere tilgrensende kommuner.

SAMFUNNSSIKKERHET

Innsigelse

Fylkesmannen er tillagt sektoransvar og innsigelseskompetanse for samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet i planprosesser. Kommunen er ansvarlig planmyndighet og skal gjennom plansystemet forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier med videre.

Dersom det ikke er krav om reguleringsplan i kommunedelplanen, må ROS-analysen vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som er av betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet, og om utbyggingen kan medføre endringer i risiko- og sårbarhetsforhold (jf. PBL § 4-3). Dette gjelder også for alle områder lagt ut til LNFR med bestemmelser om spredt boligbygging.

Pkt. 1.1 i bestemmelser og retningslinjer for kommunedelplanen omhandler plankrav og unntak fra plankrav. Unntakene for plankrav er vide og søker å hjemle relativt store utbygginger uten plankrav. Sammenholdt med ROS-analysen som er foretatt i «*Vedlegg til planbeskrivelsen – del-utredninger*» er risiko- og sårbarhetsforhold for de ulike utbyggingsformål/utbyggingsområder ikke avklart på kommunedelplannivå og det er heller ikke reguleringsplankrav.

I planbestemmelsenes pkt. 3.5.2 som omhandler LNFR-områder med bestemmelser om spredt boligbygging er det ikke tatt med bestemmelser som sikrer at utredning av for eksempel grunnforhold blir ivaretatt.



Pkt. 2.7 omhandler m.a. grunnforhold. Her heter det at «*Grunnens stabilitet (i sjø og på fastland) skal analyseres og dokumenteres på reguleringsnivå og/eller før byggetillatelse gis. Dersom stabiliteten i tråd med teknisk krav ikke kan dokumenteres, skal det redgjøres for nødvendig/avbøtende tiltak.*» Med bakgrunn i manglende konsekvensutredning og ROS-analyse av hvert enkelt område og bestemmelsen som omhandler unntak fra plankrav er vår vurdering at grunnforhold ikke er utredet på kommunedelplannivået for områder som er unntatt plankrav.

Fylkesmannen fremmer med bakgrunn i mangelfull ROS-analyse jf. PBL § 4-3 innsigelse til kommunedelplanen. ROS-analysen inneholder ikke informasjon om utbyggingsarealet og utbyggingsformålet. Dette er vesentlig for å kunne ta stilling til momenter som kommer frem i de øvrige delene av ROS-analysen. Øvrige plandokumenter som plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse følger ikke opp risiko og sårbarhet som kommer frem i ROS-analysen.

Vi viser i denne sammenheng også til NVEs uttalelse til planen.

Faglig råd

2.7 Grunnforhold / grunnforurensing

Grunnforhold og grunnforurensing bør deles inn i to ulike bestemmelser ettersom det omhandler to ulike forhold og regelverk.

BARN OG UNGE

Faglig råd 1.5: Barn og unges interesser, uteoppholdsarealer og lekeplasser

Bestemmelsen om lekeplasser er generelt god. Dere angir konkrete funksjonskrav krav og når lekeplasskravet utløses. Dette er veldig bra.

Vi anbefaler kommunen å vurdere et tillegg til bestemmelsen om at alle reguleringsplaner og ved søknad om byggetillatelse for 4 boenheter eller mer skal det redegjøres for tiltakets konsekvens for barn og unge. Det skal vedlegges en utomhusplan skal være i tråd med kvalitetskravene til lekeplassen og som viser blant annet hvordan hensynet til lekeplasser, stier og snarveier er ivaretatt. Utomhusplan kan videre gjøres juridisk bindende i reguleringsplanen.

For å sikre opparbeiding av lekearealer, og da særskilt i forbindelse med trinnvis utbygging er det en fordel at det knyttes en rekkefølgebestemmelse om at: lekearealene skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med de første boligene. Eller: det kan ikke gis ferdigattest før lekeplassen er opparbeidet.

Under kvalitetskrav lekeplasser, må kulepunkt 10 endres. Lekearealene skal være universelt utformet. Kravene til universell utforming kan lempes for deler av lekearealet, men det skal alltid være et tilbud til barn med nedsatt funksjonsevne på lekeplassen (dere kan med fordel knytte denne opp mot kulepunkt 14 og 15)

Det er veldig bra at dere har sikret at lekearealene ikke skal benyttes til snødeponi.

I kulepunkt 16 tillater dere Lekeplass på tak. Vi undres over hva som menes her og ber kommunen tenke nøye gjennom konsekvensen av en slik etablering. Eventuelt fjerne dette kulepunktet. Vi har tidligere akseptert lekearealer på «lokk», som for eksempel parkeringslokk.



Forslag til ekstra kulepunkt:

Lekeplassene skal være egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og gi muligheter for ulike typer lek på ulike årstider

Retningslinje:

- 1) Henvise til rikspolitiske retningslinje for barn og arealplanlegging

UNIVERSELL UTFORMING

Faglig råd - 2.12 Parkering

Bestemmelsen bør angi andelen HC- parkeringsplasser. Erfaringen tilsier at HC parkering skal utgjøre minimum 5% av totalt antall p- plasser.

Merknad - bestemmelse 1.4 Universell utforming

Det er veldig bra at kommune har en bestemmelse om universell utforming i kommunedelplanen. Vi ber dere likevel spisse denne bestemmelsen.

Forslag til endring av bestemmelsen:

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt både internt i planområdet og i forhold til tilgrensede områder. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett orienterbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og hovedinnganger. Planbeskrivelsen må si noe om planområdets topografi og eventuelle utfordringer og avveininger med å få til gode løsninger og vurderinger av avbøtende tiltak. Reguleringsplanen skal følges opp med en uteromsplan i målestokk 1:500 eller 1:200. Uteromsplanen må være kotesatt og vise eventuelle stigninger i terrenget.

Avvik fra kravet om universell utforming skal særskilt begrunnes og avklares i forkant med kommunen. Dette skal videre redegjøres for i planbeskrivelsen til reguleringsplanen.

Forslag til retningslinje:

Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Det skal sikres god tilgjengelighet for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

Planbeskrivelsen må si noe om hvordan utbyggingstiltaket bidrar til å fjerne/reducere eksisterende funksjonshemmende barrierer. Hvordan er tiltakets lokalisering i forhold til annen viktig infrastruktur som gang og sykkelveg, HC parkering, kollektivknutepunkter, butikk, skole og barnehage, ulike servicepunkter. Hvilke kvaliteter gir tiltaket i forhold til fremkommeligheten ved uteoppholdsarealer.

Redegjørelsene kan ta utgangspunkt i kravene i TEK 17 kapittel 8 og 12 (med veiledninger) og omsette kravene i relevant tekst i planforslaget.

Plan og bygningsloven som verktøy for å realisere boligpolitiske utfordringer

I planbeskrivelsen side 6 og 7 redegjør dere for behovet for varierte/differensierte boliger i kommunen. Dette er veldig bra. Vi kan derimot ikke se at dette er omsatt i bestemmelser til KDP for bynære soner. Vi anbefaler kommunen å utnytte mulighetsrommet plan- og bygningsloven §11- 9 punkt 5 gir for å sikre fordeling av differensierte boligtyper, blant annet ved å sette krav om andel



boliger med livsløpsstandard/universell utforming eller tilpasset ulike aldersgrupper i de forskjellige utbyggingsområdene.

Alternativt kan dere ha en bestemmelse i forbindelse med plankrav til reguleringsplaner. Plan- og bygningsloven §12-7 nr. 5 gir hjemmel til å stille krav til antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov. Hensikten med denne bestemmelsen er blant annet å styrke reguleringsplanen som boligpolitisk styringsverktøy. Dette innebærer at boligpolitisk/boligsosial plan må være tema på oppstartsmøter.

Daværende Miljøverndepartement har i brev datert 26 oktober 2010 redegjort for mulighetsrommet for bruk av §12-7 nr. 4 og 5 i plan- og bygningsloven. Der tydeliggjør de at det i reguleringsplaner er anledning til å stille strengere krav om universell utforming til utearealer enn de krav som fremkommer av byggt teknisk forskrift kapittel 8. Departementet legger videre til grunn at det i medhold av §12-7 nr. 5 er adgang til å gi bestemmelser om lokalisering og utforming av boliger som skal bygges for eldre eller kunne tilpasses eldre, personer med ulike typer funksjonsnedsettelser, mm.

FOLKEHELSE

Vi foreslår at dere tar inn en ny bestemmelse som følger: «Ved nye tiltak og planer skal det velges løsninger som legger til rette for god folkehelse.»

STØY

Merknad til forslag til planbestemmelser

Til pkt. 1.3 Rekkefølgekrav

Siste kulepunkt erstattes av; Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge Støyutredning m/forslag til avbøtende tiltak

Innsigelse

Til pkt. 2.6 Støy

Formuleringen om **Unntak** fra bestemmelsene om støy (fra Lden 55 dB til Lden 70 dB) er ikke i tråd med anbefalingene i T-1442 eller veilederen til denne, M-128. Regelverket åpner for større avvik fra anbefalte grenseverdier i avvikssoner, dersom grensene for avvikssonene er angitt i KPA/kommunedelplan.

Avvikssoner kan opprettes i sentrumsområder og rundt kollektivknutepunkter, jf. T-1442 pkt 3.2.1 *Etablering av ny bebyggelse i støysonene*. Kriteriene for hva som kan regnes som sentrumssone og kollektivknutepunkt er angitt av SSB, og finnes under pkt. 11-4 i M-128.

Vi kan ikke se at det er angitt avvikssoner i plankartene, og heller ikke at det finnes arealer innenfor planområdet som tilfredsstiller SSBs kriterier for avvikssoner.

Fylkesmannen har innsigelse til planens støybestemmelser i pkt 2.6, der det tillates avvik fra anbefalingene i T-1442 for områder regulert som sentrumsformål. Vi kan ikke se at planens arealer med planformål sentrumsformål tilfredsstiller SSBs kriterier for sentrumssone eller kollektivknutepunkt, og således at det her kan opprettes avvikssoner.

**FORURENSING****Til pkt. 2.9 Overvann, avløp og renovasjon**

I andre avsnitt står det at takvann og overflatevann ikke må tilføres kommunens ledninger uten samtykke fra kommunen.

Vi vil understreke at kommunen så langt som mulig ikke skal tillate tilførsel av takvann og overflatevann til kommunal ledning som fører sanitært avløpsvann frem til renseanlegg.

Videre at nye avløpspumpestasjoner må utstyres med renseanordninger på sine overløp som sikrer at avløpssjøppel og større partikler holdes tilbake i pumpestasjonen.

Med hilsen

Per Elvestad (e.f.)
assisterende justis- og kommunaldirektør

Hans K. Rønningen
seksjonsleder plan

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

- 1 Høringsuttalelse fra Statens vegvesen
- 2 Høringsuttalelse fra NVE

Kopi til:

Mattilsynet	Postboks 383	2381	BRUMUN DDAL
Troms fylkeskommune	Postboks 3374	9276	TROMSØ
Sametinget - Samediggi	Avjovargeaidnu 50	9730	KARASJOK
Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091 Majorstua	0301	OSLO
Statens vegvesen	Postboks 8142 Dep	0033	OSLO
Kystverket	Postboks 1502	6025	ÅLESUND