

**REGULERINGSPLAN FOR MYRENG  
HYTTEOMRÅDE GNR 35 BNR 13 I  
KVÆNANGEN KOMMUNE**

**EGENGODKJENT AV  
KOMMUNESTYRET I KVÆNANGEN  
KOMMUNE DEN 20.12.06**

## Innholdsfortegnelse

Reguleringsbestemmelser .....	2
§ 1 Byggeområde .....	2
§ 2 Spesialområde .....	3
§ 3 Fellesområde .....	3
§ 4 Fellesbestemmelser .....	3
Reguleringsplankart, Myreng hyttefelt, vedlegg .....	5
1 Planbeskrivelse .....	6
1.1 Beskrivelse av planområdet .....	6
1.2 Målsetting .....	6
1.3 Beskrivelse av reguleringsplanen.....	7

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Iverbakken hyttefelt i Kvæningen kommune, gnr. 35 bnr.13. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på økonomisk kartverk i målestokk 1: 2000.

Planområdene er inndelt i følgende reguleringsformål:

- \* Bygeområder
  - Område for bolig
  - Område for fritidsbebyggelse
- \* Offentlige trafikkområder
  - Kjøreveg
  - Annen veggrunn
- \* Fareområde
  - Høyspenningsanlegg
- \* Spesialområde
  - Privat veg
  - Friluftsområde
- \* Fellesområder
  - Felles parkering

### § 1 BYGGEOMRÅDE

Reguleringsplanen omfatter en regulering av 23 tomter for fritidsbebyggelse. Det er 3 fradelte tomter for fritidsbebyggelse på eiendommen i dag.

#### Fritidsbebyggelse

##### **Utforming**

- \* Det kan bare oppføres fritidsbebyggelse i form av frittliggende hytter med tilhørende uthus med totalt bruksareal inntil 100 kvm. inkl. uthus.
  - \* På tomt nr 23 skal det kunne oppføres to hytter.
  - \* Det kan oppføres uthus med grunnflate inntil 20 kvm.
  - \* Hovedhus og uthus skal ha mest mulig ensartet form, materialvalg og farge.
  - \* Tak skal utføres om saltak, med takvinkel mellom 27 grader og 35 grader tilpasset hyttas form.
- Høyde på grunnmur og hytte skal holdes så lav som mulig. Største tillatte mur- eller pilarhøyde over terrenget er 30cm i flatt terreng og 1m i hellende terreng.
- \* Bygges hytta på påler eller stokker, skal eventuelle mellomrom mellom hytteveggen og bakken tettes igjen.
  - \* Bebyggelsens gesimshøyde over grunnmur eller pilarer skal ikke overstige 250 cm. for hytte og 230 cm. for uthus.
  - \* Største tillatte mønehøyde skal ikke overstige 440 cm. for hytte og 390 cm for uthus.

### **Plassering**

- \* Hytter og uthus skal tilpasses terrenget, plasseres lavt i terrenget, og det skal etterstrebes å unngå planering av tomta.
- \* Hyttenes plassering på hver tomt er angitt med nummererte peler i marken. Pelen skal ligge innenfor hyttas fire yttervegger.

### **Materialbruk og farger:**

- \* Bebyggelsen skal underordnes naturpreget i området og derfor skal det benyttes materialer som har samhørighet med de naturlige omgivelser (tre, naturstein, skifer etc.).
- \* Ved fargesetting skal det benyttes jordfarger (brunt, grått, rødt etc.)
- \* Taktekking skal utføres med materialer som har matt og mørk virkning.
- \* Hovedhus og uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialbruk og farge.

### **Terreng og vegetasjon:**

- \* Møneretningen skal følge kotene i terrenget.
- \* Terrenginngrep skal i størst mulig grad unngås. Nødvendige terrenginngrep skal repareres slik at naturpreget gjenoprettes. Eventuelle overskuddsmasser etter terrenginngrepet henlegges på steder der de ikke virker skjemmende på omgivelsene.

## **§ 2 SPESIALOMRÅDE**

### **Friluftsområde:**

- \* Skoglovens § 12 skal gjelde for området.
- \* Det skal ikke settes opp bygg eller installasjoner som er til hinder for allmennhetens ferdsel i strandsonen.

## **§ 3 FELLESOMRÅDE**

### **Parkering:**

FP 1 og 2 skal benyttes av T10-T22. Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass for hver tomt T 10 –T 22. Det skal opparbeides en enkel veg (3meters bredde). Den skal benyttes som adkomsveg til Tomt T3 til T9 og T 23 samt gnr 35 bnr 55 og 58. Parkering skjer på hver enkel tomt. Det gjelder også gjesteparkering. For feltet for øvrig (sett bort fra T1 og T2 som parkerer på egen tomt), skal parkering skje på FP1 og FP2. Herfra opparbeides det enkle stier frem til hyttene. P – plass på nedsiden av vegen skal benyttes ved bruk av friluftsområde ved sjøen og snuplass i tilknytning til båtstøen.

## **§ 4 FELLESBESTEMMELSER**

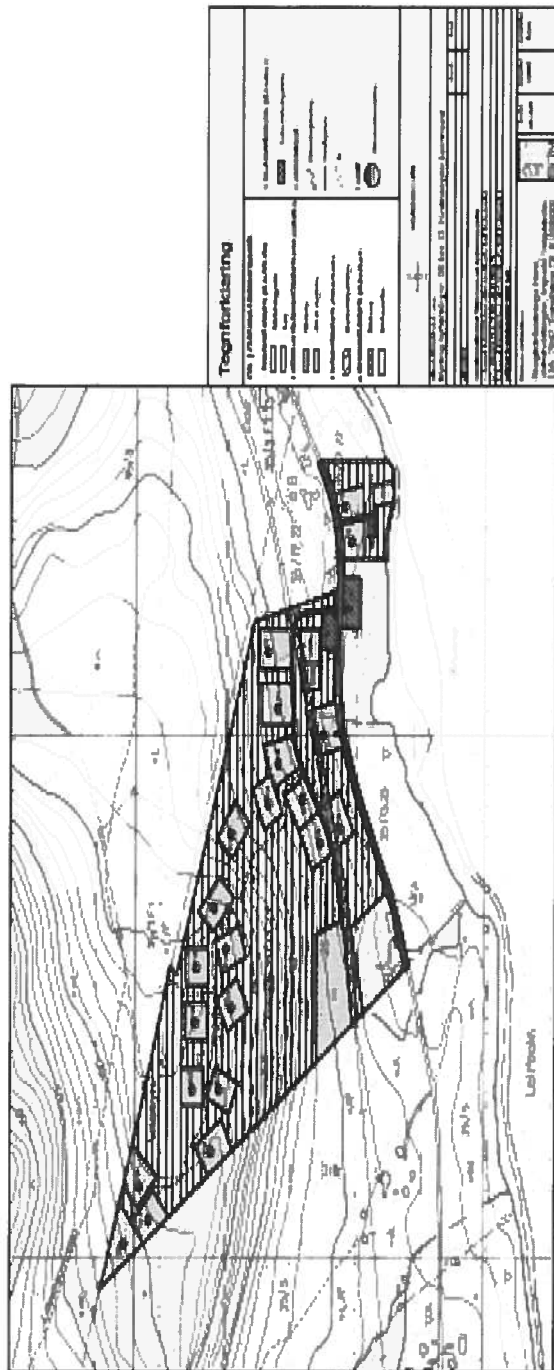
- \* Tiltakshaver har meldeplikt etter kulturminnelovens § 8, 2. ledd, til å orientere kulturvernmyndighetene, dersom det oppdages spor etter tidligere menneskelig aktivitet.

- \* Det skal ikke opparbeides veger frem til hver enkelt hytte. Materialer må eventuelt fraktes frem på snøskuter om vinteren, der dette er nødvendig.
- \* Skal det føres strøm frem til tomtene, skal dette skje med luftlinje.
- \* Privet: Det skal benyttes bio-do eller andre miljøvennlige løsninger som ikke krever utslippstillatelse.
- \* Vann kan føres frem til hyttene.
- \* Renovasjon: avfall skal leveres til container eller søppeldunker plassert på FP.
- \* Inngjerding av tomtene tillates ikke.
- \* Veranda skal maksimalt være på 30 kvm. og den skal tilpasses terrenget. Høydeforskjell mellom veranda og terrenget skal maks være på 80 cm.
- \* Avstand fra høyspentlinje til nærmere bygningsdel må ikke være mindre enn 6 meter målt fra nærmeste faselinje. Som bygningsdel regnes takutspring, veranda osv.
- \* Avstand fra uisolert lavspentlinje til nærmeste bygningsdel må ikke være mindre enn 1,5 meter.
- \* Det skal ikke føres opp bygge eller andre installasjoner som er til hinder for allmennhetens ferdsel i strandsonen.

### Reguleringsplanen godkjent

Sted \_\_\_\_\_ Dato \_\_\_\_\_

## REGULERINGSPLANKART, MYRENG HYTTEFELT, VEDLEGG



## 1 PLANBESKRIVELSE

### 1.1 Beskrivelse av planområdet

#### *Beliggenhet*

Myreng hyttefelt ligger i sin helhet som en del av arealet på eiendommen gnr. 35 bnr. 13 i, i Leirbukt, Kvæningen kommune. Avstanden fra planområdet til kommunesenteret Burfjord er 4 mil, og til Alta er det 14 mil.

#### *Eksisterende bebyggelse*

Det er i dag en bolig og tre fradelte hyttetomter innenfor planområdet. To på oversiden av vegen og en på nedsiden av hovedveg.

#### *Landbruk, vegetasjon og topografi*

Det drives ikke aktivt landbruk i området, da eiendommen ikke er drivverdig i landbruksøyemed. Eiendommen består i hovedsak av lavbonitets furuskog. Fra kote 80 er det en del myr. Området vender mot sørøst.

#### *Kulturminner*

Planområdet er befart, og det er ikke registrert automatiske fredete kulturminner.

#### *Reindrift*

Det er ikke samiske reindriftingsinteresser innenfor planområdet.

#### *Kraftledning*

Alta kraftlag AL har i dag kryssende høyspenningslinje, 22 kV, og en lavspentlinje, 230 volt, som går gjennom nedre del av planområdet.

#### *Eksisterende arealplaner*

Det foreslåtte feltet er i kommuneplanens arealdel for Kvæningen avsatt til LNF- område. Oppstart av planarbeidet er annonsert i avisa Nordlys.

### 1.2 Målsetting

1. Planen skal fremme en bedre utnytting av utmarksressursene på eiendommen.
2. Planen skal utarbeides for å imøtekomme etterspørselen etter hyttetomter i området.
3. Utbyggings skal gjennomføres på en måte som minimaliserer konflikter i forhold til natur og friluftsliv.
4. Planområdet skal ha en miljøprofil.

### 1.3 Beskrivelse av reguleringsplanen

Det henvises til reguleringsbestemmelser og plankart i målestokk 1:2000.

#### **Hyttene/tomtens beliggenhet**

De fleste hyttene kan plasseres med fasaden vendt mot sørøst og alle hyttene har svært gode solforhold. Da planområdet strekker seg fra strandsonen og opp til kote 110, vil også de fleste hyttene ha svært gode utsiktsforhold. Der terrenget er bratt i nedkant av tomtene, T17 og T19 er hyttene plassert med tanke på å unngå markert siluettvirkning.

I strandsonen er det fradelt og bygd ei hytte i dag (35/52). Det er et ønske at det legges til rett for to tomter i bakkant av denne (T1 og T2), ved eksisterende veg. Allmennhetens ferdsel i strandsonen er likevel sikret da arealet mellom tomtene og sjøen reguleres til friluftsområde.

#### **Felles adkomst og parkering**

Veger, stier og felles parkeringsplasser må være utbygd før byggetillatelse gis. Transport av materialer under byggeperioden samt all senere adkomst til alle deler av hytteområdet skjer innenfor planområde

#### **Arealdisponering**

Arealdisponeringen er fastlagt ut fra en samlet vurdering av hensynet til friluft- og rekreasjonsinteresser og landskapsestetiske forhold. Pælene som er stukket ut i marken, er plassert på det arealet av tomte som anses best egnet til lokalisering av hytta. Møneretning er anvist på reguleringskartet, og den skal som hovedprinsipp følge kotene i terrenget. Under oppføring av hytta, må terrenget søkes å behandles på en skånsom måte. Løvtrær og tuntrær på tomtene skal søkes bevart. Formålet med dette er å oppnå skjerming mellom hyttene, redusere innsyn og bedre lokalklimaet på tomte. Videre har trærne en viktig landskapsestetisk verdi.

Som tidligere nevnt, er ikke planområdet drivverdig i landbruksøyemed, og en hyttebygging vil derfor ikke gå på bekostning av landbruksareal. En utbygging av området vil derimot medføre inntekter til gårdsbruket på langs sikt både med tanke på slag av hyttetomter og grunneiers mulighet for tjenesteyting til kommende hytteeiere.

#### **Båtstø**

Deler av arealet som er regulert til friluftsområde langs sjøen, skal kunne benyttes til båtstø.

#### **Vannforsyning**

Det vil i utgangspunktet ikke føres vann frem til tomtene. Det kan derimot være en løsning med vannboring og tappepunkt i feltet, om det er et ønske fra fremtidige hytteeiere. Det kan anlegges utslagsvask for spillvann hvor avløpet spres i spredegrøfter anlagt for hver enkelt hytte. Grøftene må legges slik at de ikke blir til sjenanse for naboeiendommer. Alternativet der terrenget ikke gjør spredegrøfter til et reelt alternativ, er at hyttene har egne minirensanlegg for gråvann.

#### **Privet**

Det ønskes legges opp til privetløsninger som ikke krever utslipp. Det er i dag mange miljøvennlige og funksjonelle løsninger på Bio-do, El-do og lignende på markedet. Dette er gode løsninger som ikke krever en dyr opparbeiding av feltet, og som også reduserer naturinngrep i området.



**Energiforsyning**

En eventuell strømforsyning frem til hyttene skal skje med luftlinje.

XXXXXX **kommune****Sikkerhet og beredskap - RISIKOVURDERINGSSKJEMA**

– Sjekkliste arealplanlegging og byggesak

Prosjekt/plan/sak: OPR 35 OPR 13 KVAPLANEN KEMNEDØ

1. Naturgitte forhold	Kontroll	Dato	Sign.
a) Skredfare (stein, jord, leire, snø) ( <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a> )	OK	4/01/06	ChM.
b) Flom <a href="http://www.nve.no/">http://www.nve.no/</a>	IA	"	"
c) Tidevann <a href="http://www.math.uio.no/tidepred/">http://www.math.uio.no/tidepred/</a>	IA	"	"
d) Radon <a href="http://radon.nrpa.no/">http://radon.nrpa.no/</a>	"	"	"
e) Værforhold (lokale fenomener)	"	"	"

2. Infrastruktur			
a) Kraftlinjer og transformatorer (nærhet til elektromagnetiske felt)	nærhet til nærsjø	"	"
b) Trafikk (transport av farlig gods, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplass?)	IA	"	"
c) Industri og næringsliv i nærmiljøet/næringskonflikter (farlig industri; eksplosiver, fryserier, olje, bensinstasjoner, propan og gass, syrer, avfallsdeponier/fyllplasser, )	IA	"	"
d) Byggegrunn/sigevann (forurenset grunn og sjøsedimenter)	OK	"	"

3. Prosjektgitte forhold			
a) Utbyggingsrekkefølge	OK	02.03.06	ChM
b) Friområder og lekeområders plassering i forhold til potensiell fare (sjø, elver, trafikk og kraftlinjer/transformatorer).	OK	"	ChM
c) Adgang til kollektivtrafikk	IA	"	ChM
d) Uønskede snarveier (brukerstyrt trafikkmønster)	IA	"	ChM
e) Reguleringsbestemmelser	OK	"	ChM
f) Tilrettelegging for nødstatene – brannvannsforsyning – ajourføring av beredskapskart	OK	"	ChM
g) Drikkevannsforsyning og plassering i forhold til potensiell fare (selve kilden og objekters plassering ved dette)	OK	"	ChM
h) Skjæringer og fyllinger – høyder og terrengvinkler – autovern og gjerder	OK	"	ChM

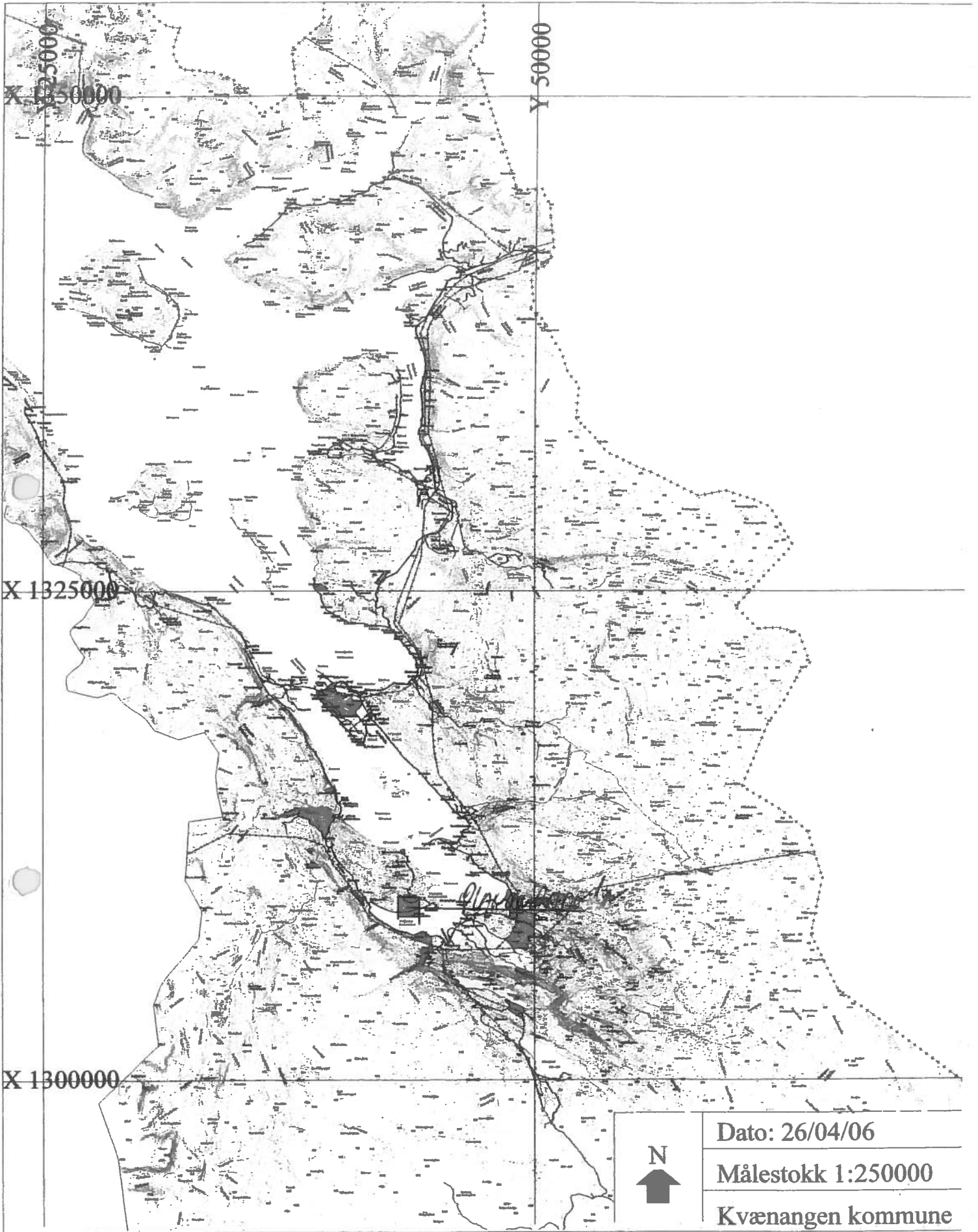
Bruk følgende koder i kontrollfeltet:

OK= sjekket og i orden.

UN= utredes nærmere i byggeprosessen

IA= ikke aktuelt i denne saken

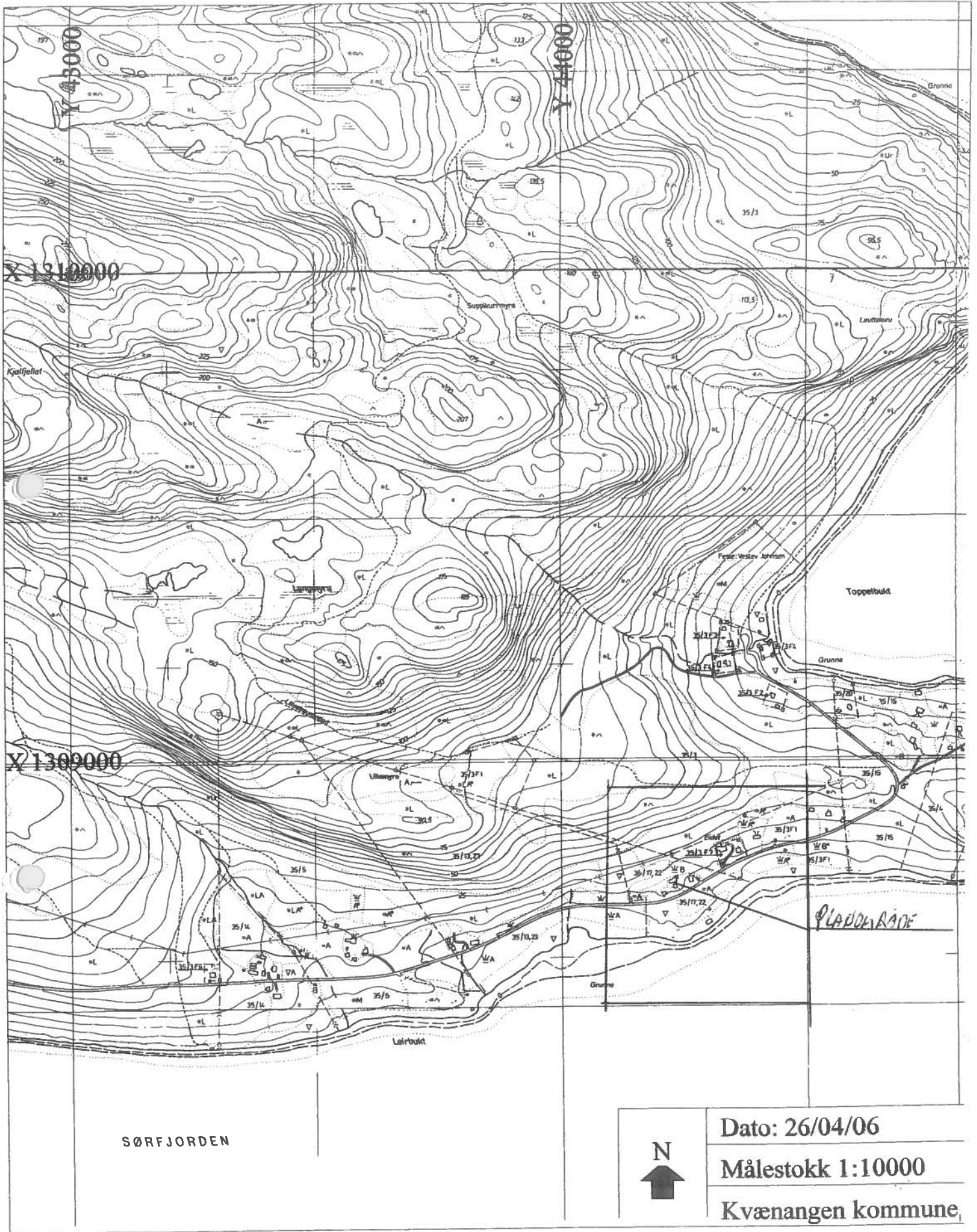
SK= se kommentar i vedlegg til sjekklista



Dato: 26/04/06

Målestokk 1:250000

Kvænangen kommune



SØRFJORDEN



Dato: 26/04/06

Målestokk 1:10000

Kvæningen kommune



FYLKESMANNEN I TROMS  
ROMSSA FYLKKÁMANNI  
Landbruksavdelingen

Saksbehandler  
Oddvar Brenna

Telefon  
77 83 79 76

Vår dato  
03.07.2006  
Deres dato  
03.05.06

Vår ref. (bes oppgitt ved svar) Ark. 421.4  
2005/1922 - 13

Deres ref.  
06/00138

Kvæningen kommune  
9161 Burfjord

Kvæningen KOMMUNE	
RÅDMANNEN	
Jnr: 002368/06	Arkiv: 35/13
U 4 JUL 2006	
Til behandling:	
Saksbehandler:	
Til orientering: Kell Ove	
Gradering:	

**Reguleringsplan for hytteområde "Myreng" gnr 35 bnr 13 i Kvæningen kommune - Fylkeslandbruksstyrets vedtak.**

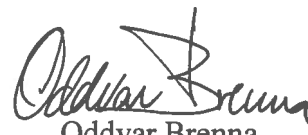
Sak nr. 81/06.

Troms fylkeslandbruksstyre behandlet i møte den 28.06.06 ovennevnte sak.

På grunnlag av de foreliggende opplysninger ble det fattet vedtak slik det framgår av vedlagte utskrift av møteboka.

Med hilsen

  
Terje Dahl ef  
Fylkesskogsjef

  
Oddvar Brenna  
fylkesskogmester

Hovedkontor:	Telefon:	Telefaks:	Postadresse:	Besøksadresse:
Avd. kontor Andselv:	77 64 20 00 77 83 79 73	77 64 21 39 77 83 79 80	Postboks 6105, 9291 Tromsø Postboks 1013, 9326 Bardufoss	Strandveien 13, Tromsø Skogbrukets Hus, Bardufoss

E-postadresse: postmottak@fmtr.no

**MØTEBOK FOR FYLKESLANDBRUKSSTYRET I TROMS****SAK NR: 81/06****REGULERINGSPLAN FOR HYTTEOMRÅDE "MYRENG" GNR 35 BNR 13 I KVÆNANGEN KOMMUNE.****DOKUMENTLISTE.**

Fra Kvænanngen kommune - oversendelse av plandokumenter	08.05.06
Fra Fylkesmannen - anmodning om forlenget høringsfrist	10.05.06
Fra Kvænanngen kommune – ikke imøtekommet forlenget frist	19/05.06
Fra Fylkesmannen – orientering om landbruksmyndighetens behandling	26.05.06

**PLANBESKRIVELSE**

Kommunen har lagt fram planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser. Vider følger også kommunens saksbehandling fram til 1. gangs utlegging.

Myreng hyttefelt ligger i sin helhet som del av arealet på eiendommen gnr 35 bnr 13 i Leirbukt i Kvæangsbøtn i Kvænanngen kommune. Avstanden fra planområdet til kommunesenteret Burfjord er 4 mil og til Alta er det 14 mil.

Det foreslåtte feltet er i kommuneplanens arealdel for Kvænanngen avsatt til LNF-område. Det er i dag en bolig og 3 fradelte hyttetomter innenfor planområdet. To på oversiden av vegen og en på nedsiden av vegen.

Det er ikke aktiv landbruksdrift i området, da eiendommen ikke er drivverdig i landbruksøyemed. Eiendommen består i hovedsak av lavbonitets furuskog. Fra kote 80 er det en del myr. Området vender mot sør-øst.

Det er foreslått 22 nye tomter. Arealet mellom hyttene er satt av som "Spesialområde – Friluftsområde".

**Kommunenes landbruksfaglige utredning:**

Jordbrukssjefen og skogbrukssjefen i Kvænanngen hadde følgende merknader: Området har i kommuneplanens arealdel betegnelsen LNF-område B. Dette er områder av landbruksmessig betydning, men har også verdier ut fra miljøvern hensyn. Eiendommen ligger ca 3 kilometer fra Fylkesveien i Kvæangsbøtn på tur inn mot Toppelbukt. Eiendommen består av 30 dekar dyrka jord, 300 dekar skog og annet areal. Det er ingen aktive gårdbrukere i dette området og den dyrka jorda ligger brakk. Nærmeste gårdbruker ligger i Kvæangsbøtn, over 1 mil unna. Mesteparten av det omsøkte arealet består av furu på bergknauser. Bakre del av feltet er flatere og her vokser det en del furu, men totalt sett er det ikke store verdier som ligger på eiendommen i form av skog. Noen tomter og parkeringsplasser ligger innenfor områder som tidligere har vært brukt til beite. Planen omfatter ikke dyrkbar jordbruksareal.

Selve reguleringsplanen er med på å bygge ned eiendommen som en tradisjonell landbrukseiendom og verdien som landbrukseiendom blir mindre. I et område der det ikke drives med aktiv jordbruksvirksomhet vil denne type utnyttelse av eiendommen være fornuftig i forhold til å verne om de få antall dekar dyrka jord som går tapt.

Etablering av et slikt felt vil kunne gi grunneier en liten næringsvirksomhet i form av vaktmestertjenester og lignende. Å ta i bruk områder som ikke er økonomisk drivbare vil være med på å redusere presset på områder som er mer produktive i skog- og jordbrukssammenheng.

Tomtene T3 og T4 berører et tidligere plantefelt, men dette feltet har fått dårligere betingelser på grunn av sterk beiting av sau.

Det bør ikke tillates opparbeides veier inn i feltet, kun stier. Skogbrukssjefen har aktivt vært med i forarbeidet til planen og har ingen øvrige merknader til saken. Skogbrukslovens § 12 vil gjelde i reguleringsplanen. I planbeskrivelsen er det brukt feil § og dette må rettes opp. Tomtene er plassert på naturlige områder innenfor eiendommens arealer og man bør ikke legge de tettere enn det som er foreslått i planen.

Nærmeste reguleringsplan for hyttefelt ligger ved Navitelva. Dette er ca 7 kilometer fra dette området og her er det godkjent 2 reguleringsplaner til fritidshytter. Indre Kvæningen er et populært område for fritidshytter og det er derfor viktig å utnytte områder og eiendommer som karakteriseres som mindre drivbare med tanke på utnyttelse av skogbruksressurser.

#### Anmodning fra Kvæningen kommune v/ordfører:

I brev av 15.05.06 anmoder ordfører Olsen om landbruksmyndighetenes behandling innen høringsfristen 01.06.06. Han legger vekt på at arealet ikke er sentralt for landbruksnæringen i kommunen og at kommunes jordbrukssjef og skogbrukssjef ikke har innvendinger til arealbruken. Vider har kommunen har lagt opp til behandling i kommunestyret den 28.06.06. En utsettelse av høringsfristen vil føre til at kommunen ikke kan behandle planen før på høsten. Dette er til ulempe for utbygger.

#### **FYLKESMANNENS LANDBRUKSFAGLIGE VURDERING:**

Fylkesmannens landbruksavdeling har anmodet om forlenget høringsfrist i brev av 10.05.06. Kvæningen kommune ved Ordfører har i brev av 15.05.06 anmodet om en behandling innen fristen. Fylkesmannens landbruksavdeling har i brev av 26.05.06 redegjort for delegasjonsfullmakten hvor administrasjonen ikke kan behandle saken administrativt men må legg den fram for fylkeslandbruksstyret. Videre signaliseres at administrasjonen ikke vil innstille på innsigelse i saken.

Planområdet ligger i LNF-sonen. Kommuneplanen er fra første halvdel av -90-tallet. Den er ikke revidert. Kommunen bør iverksette revisjon av planen og samtidig kartfeste landbrukets kjerneområder for å unngå at drivbare jord- og skogbruksarealer bygges ned og sikres for framtidige næringsvirksomhet.

Hyttfeltet ligger i Kvænangsbotn. I Kvænangsbotn er det gode furumoer, men et relativt ungt skogbilde. Her ligger også et relativt stort og moderne sagbruk. Kvænangsbotn er et viktig skogområde i fylkessammenheng som bør forbeholdes til framtidig skogproduksjon. Kommunen har så langt vært restriktive med å tillate hyttebygging i Kvænangsbotn.

Det omsøkte feltet ligger på arealer av lavbonitet som ikke er egnet til beitearealer eller til oppdyrking. Feltet vil ikke føre til framtidige driftsulemper på omsøkte bruk eller for tilgrensende bruk. En utbygging som omsøkt vil lette utbyggingspresset mot andre arealer av større betydning for jordbruk og skogbruk i kommunen.

Kommunens jordbrukssjef og skogbrukssjef har deltatt i planutformingen, og konkluderer med at lokaliseringen og arronderingen av feltet kan aksepteres ut fra landbruksinteressene i området. Fylkesmannens landbruksavdeling har ingen merknader ut over kommunens landbruksfaglige utredning.

Fylkesmannens landbruksavdeling har ingen merknader til plankart eller bestemmelser.

Saken ble behandlet av Fylkeslandbruksstyret i møte den 28.06.06

**Innstilling til vedtak:**

Fylkeslandbruksstyret fremmer ingen innsigelser eller merknader til reguleringsplan for hytteområde "Myreng" gnr 35 bnr 13 i Kvænangen kommune.

**V E D T A K :**

Som innstillingen





Oarje-Finmmárkku boazodoallohálddahus  
Reindrifftsforvaltningen Vest-Finmmárkku

Kvæningen kommune  
Postboks 114  
9161 Burfjord

Finmmárkku KOMMUNE RÅDMANNEN	
Jnr: 002002/06	Arkiv: 35/13
14 JUN 2006	
Til behandling:	
Saksbehandler: Kell Ove	
Til orientering:	
Gradering:	

Din čuj./Deres ref.:  
06/001331-KJLE

Min čuj./Vår ref.:  
2005/1147 / 8819/2006/ AKH/ 414.2

Dáhton/Dato:  
08.06.2006

**Offentlig ettersyn reguleringsplan gnr 35 bn 13 tiltakshaver Arnt Olaussen - Kvæningen kommune**

Viser til oversendelse mottatt her 8. mai 2006. Saken har vært til høring i rbd 35A Fávrrorsorda. Distriktet har ikke merknader til reguleringsplanen.

**Områdestyret i Vest Finnmark v/reindrifftsagronomen vil uttale:**

Områdestyret har ikke merknader til reguleringsplan for gnr 35 bnr 13 i Kvæningen kommune.

Denne uttalelsen er gitt i medhold av områdestyrets delegasjonsvedtak i sak 13/04.

Med hilsen

Mikkel Ailo Gaup  
Reindrifftsagronom

Adam K. Hætta  
Rådgiver

Kopi: Rbd 35A v/Ole Mathis J. Eira, Máttáluoppal, 9520 Kautokeino

Saksbehandlers telefon: 78484602

Ádreassa - Adresse  
Avzziluodda  
9520 Kautokeino

Telefovdna - Telefon  
78484600  
[www.reindrift.no](http://www.reindrift.no)

Telefáksa - Telefaks  
78484610



Statens vegvesen

Kvæningen kommune  
9161 BURFJORD

KVÆNINGEN KOMMUNE	
ADJ. ANNETT	
Jnr 010617/06	35/13
23 MAI 2006	
Til behandling	
Sak: 1 del	
Til orientering: Kjetil Ore	
Gradering:	

Behandlende enhet:  
Region nord

Vår saksbehandler - innvalgsnr.  
Torleif Hole - 77617072

Vår referanse  
2005/20980-004

Deres referanse

Vår dato  
19.05.2006

Nord-Troms og Vest-Finnmark  
distrikt

## Høringsuttalelse - reguleringsplan for hytteområde på gnr. 35, bnr. 13 i Kvæningen kommune

Vi viser til dokumenter sendt oss til høring.

Statens vegvesen har ingen merknader til reguleringsplanen.

Nord-Troms og Vest-Finnmark distrikt  
Med hilsen

*Torleif Hole*  
Torleif Hole  
senioringeniør

Postadresse  
Statens vegvesen  
Region nord  
Dreyfushammarn 31  
8002 Bodø

Telefon: 06640  
Telefaks: 75 55 29 51  
firmapost-nord@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Sentrum 33  
STORSLETT

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Regnskap  
Båtsfjordveien 18  
9815 VADSØ  
Telefon: 78 94 15 50



Tor Håvard Sund  
<Tor.Havard.Sund@alta.kommune.no>

19.06.2006 12:34

Til <kjell.lehne@kvanangen.kommune.no>

cc

bcc

Emne Regplan - iverbakken

Har ingen merknader bortsett fra at §2 spesialområde skal det være skogbrukslovens § 12 ikke §17

Snakkes

Med hilsen

**Tor Håvard Sund**

*Skogbrukssjefen i Finnmark og Kvænangen kommune*

*Boks 1403*

*9506 Alta*

Tlf 78 45 51 23, mobil 930 11 134

<mailto:tosu@alta.kommune.no>



Kvænanen kommune  
9161 BURFJORD

KVÆNANEN KOMMUNE KOMMUNEN	
Jnr 001510/06	Arkiv: 35/13
10 MAI 2006	
Til behandling	
Saksnummer	Kjelle-R
Til o. sendes	
Gradering	

*Deres ref.:*  
06/001331-KJLE


*Vår ref.:*  
IB/016625/314.2

*Dato:*  
9. mai 2006

## REGULERINGSPLAN GNR 35 BNR 13

Alta Kraftlag a/l har ingen merknader til reguleringsplanen for gnr 35 bnr 13.

Med hilsen  
for ALTA KRAFTLAG A/L

  
Ivar Bang  
Driftsingeniør



**TROMS FYLKESKOMMUNE**  
**Regional utviklingsetat**

KVÆNANGEN KOMMUNE RÅDMANNEN	
Jnr: 001888/06	Arkiv: 35/13
09 JUN 2006	
Til behandling:	
Saksbehandler: Kell Ove	
Til orientering:	
Gradering:	

Kvænanen kommune  
Postboks 114

9161 BURFJORD

**Deres ref.:**

**Vår ref./Saksnr.:**  
05/1010-6  
*Oppgis ved alle henv.*

**Saksbehandler:**

Jan Kristiansen  
**Arkiv:**  
L12  
REGPL

**Dato:**

07.06.2006  
**Tlf. dir.innvalg:**  
77 78 81 73

**UTTALELSE VEDR. REGULERINGSPLAN FOR HYTTEOMRÅDE  
MYRENG 35/13**

Viser til oversendelse mottatt her 8.5.06.

**Merknader**

Området er i kommuneplanens arealdel ikke klarert som hytteområde og vil legge beslag på et betydelig bakgrunnsareal utover egen eiendom. I slike tilfeller vil vi anbefale at antall hytter i planen dimensjoneres ut fra et bakgrunnsareal på 150 da på egen eiendom. Dette vil fordele hyttene på eiendommene i området på en rimelig rettferdig måte inntil kommuneplanens arealdel har nærmere avklart spørsmålet.

Dersom hyttene er plassert med pel i terrenget bør koordinatene tas inn i best.

nen viser en boligtomt, men mangler bestemmelser som grad av utnyttning, høyde og adkomst (bør vises med pil).

t rafhøyde bør byttes ut med gesimshøyde som er definert i plan- og oven.

ensikten med å ta inn skoglovens §17 (skjønn) i bestemmelsene.

uleres som felles adkomst.

ør det i best. presiseres at den skal gi adkomst for nærmere mmer. Bruksretten må imidlertid sikres gjennom en tinglyst

pr. hytteenhet bør presiseres.

Båtstø og naustområde bør reguleres inn på planen da en stor del av fritidsaktivitetene naturlig vil være rettet mot sjøen.

Best. om frakting av materialer virker noe søkt.

Best. om privet og vann reguleres av annet lovverk og bør tas ut av best. De kan imidlertid stå som veiledende retningslinjer ev. tas inn i festekontrakt.

Under forutsetning av at disse merknadene rettes opp kan vi anbefale planen egengodkjent.

Med hilsen

  
Jan Kristiansen  
Fylkesreg.ark.

Kvæningen kommune  
Teknisk sektor

Attn.: Kjell-Ove Lehne  
Avd. ing

## Reguleringsplan for hytteområdet "Myreng", GNR 35, BNR 13, Kvæningen kommune

### Merknader

Vi viser til tilsendte reguleringsplan og har i den anledning følgende kommentarer:

- Hyttene/tomtens beliggenhet: Ingen merknader
- Arealdisponering: Ingen merknader
- Båttstø: Ingen merknader
- Vannforsyning: Ingen merknader
- Privet: Ingen merknader
- Energiforsyning: Ingen merknader
- Adkomst og parkering: **Merknader (se under)**

### Bakgrunn.

I dag eksisterer det en utmarksvei av dårlig kvalitet (kun traktor\4 hjuling) på strekningen Toppelbukt-Lillestraumen. Denne veien ligger tett opp til (max 100 meter) den øvre delen av det tiltenkte hytteområdet, det området som har vanskeligst tilkjørsel fra planlagt vei i Leirbukt og der tilkomsten er tenkt som gåsti. Veiestart i Toppelbukt grenser opp til undertegnede eiendommer (35/3 F2 og 35/3 F4). Grunneier er Statskog.. Veien ble i sin tid anlagt pga. næringsvirksomhet i forbindelse med sommerbeite i Lillestraumen. Dette opphørte for litt under 10 år siden. Idag benyttes veien av adkomst for 2 fritidshus i Lillestraumen, reindrifta, samt til lokal vedhoggst. Det er viktig for oss som er naboer at utmarksveiens bruksmønster ikke økes utover det som er status idag og at **denne ikke** benyttes i forbindelse med utbygging av overnevnte hytteområde hverken tidsbegrenset eller permanent. Dette mener vi forsåvidt å kunne lese i reguleringsplanen, men siden det er noe usikkerhet knyttet til dette, vil vi påpeke et par momenter av viktighet for oss, samt komme med forslag til presiseringer for den endelige planen.

### Reguleringsplanen

1. Punkt 1.3, Adkomst og parkering. For oss er det viktig at ikke bare fellesparkering, men også vei og stier til tomtene må være ferdig utbygd før byggetillatelse kan gies. Om ikke dette taes med i reguleringsplanen kan Lillestraumveien kan bli brukt til transport av materialer både sommer og vinterstid.
2. Videre står det i reguleringsplanen at "transport av materialer i planområdet under

1

byggeperioden avklares nærmere med grunneier". Slik vi leser planen er grunneier i dette tilfelle identisk med utbygger, mao at transport skal forgå på regulert område

**Konklusjon**

For å rydde all usikkerhet til side foreslår vi at det i reguleringsplanens kapittel 1.3 innbakes en klausul som stadfester at: "transport av materialer under byggeperioden, samt all seinere adkomst til alle deler av hytteområdet skjer innenfor planområdet". Ved en slik formulering ryddes all usikkerhet bort til beste for alle parter.

Vennlig hilsen

Toppelbukt 5 juni 2006

Nils Petter Rognstad

Dag Gjerstad



Kvæningen kommune

9161 Burfjord

KVÆNINGEN KOMMUNE RÅDMANNEN	
Jnr 00/628/06	Saks. nr: 35/13
26 MAI 2006	
Til behandling:	
Saks. nummer:	35/13
Til orientering:	
Gradering:	

Moen, 23. mai 2006

Vår saksbehandler:  
Frode Valnes, tlf. 77836714

Vår ref.:  
00727-06/323.2

Deres ref.:

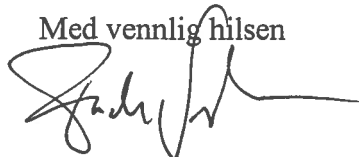
## Uttalelse - Reguleringsplan for hytteområde "Myreng", gnr. 35/13 i Kvæningen kommune

Jeg viser til reguleringsforslag for hytteområde "Myreng", gnr. 35/13 i Kvæningen kommune.

Statskog Troms er grunneier på naboeiendommen i nord, gnr. 35/3, Toppelbuktskogen. Vi registrerer at planen kommer innenfor eksisterende LNF –område ute å ha gått veien via kommuneplanens arealdel først. Statskog finner det uheldig at slike planer ikke først forhåndsgodkjennes gjennom kommuneplanens arealdel. Da Statskog ga innspill til kommuneplanens arealdel i Kvæningen kommune ved siste rullering, ble det foreslått hyttefelt på gnr 35/3, like øst for det området som nå omsøkes regulert. Dette området ble avslått utbygget. Det finnes ingen dokumentasjon i vårt arkiv på hvorfor avslag ble gitt. Vi forutsetter at dersom kommunen tillater en utbygging på gnr. 35/13, så vil det også kunne være aktuelt med en utbygging på gnr. 35/3. I så fall bør vel disse områdene sees i sammenheng både hva angår antall tomter og total utnyttelsesgrad.

En utbygging på nevnte eiendom vil kunne få konsekvenser for eventuell fremtidig utbygging på statens eiendom. Planen legger opp til 22 nye hyttetomter på eiendommen. Det er avsatt 68 da til friluftsområde. En utbygging vil øke bruken av tilstøtende eiendommer, samtidig som det vil redusere mulighetene for utbygging på de samme eiendommene, ut fra en antatt maksimal grense på tomter som blir tillatt utbygget. Statskog ber om at kommunen tar med seg dette poenget i den videre saksbehandlingen og søker en helhetlig vurdering av området uavhengig av eierforhold før det gis tillatelse til utbygging.

Med vennlig hilsen



Frode Valnes

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

**Arkivsak:** 06/00218

Saksbeh.: Kjell Ove Lehne

Arkivkode:

**Saksnr.:** Utvalg

**Møtedato**

0005/06

Planutvalget

06.04.2006

### REGULERINGSPLAN FOR HYTTEOMRÅDE PÅ GNR 35 BNR 13 I KVÆNANGEN KOMMUNE HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

**Rådmannens innstilling:**

Planutvalget legger privat reguleringsplan av hytteområde på gnr 35 bnr 13 i Kvænangen kommune ut til offentlig ettersyn ihht plan- og bygningsloven § 27-1 pkt 2 i 30 dager etter kunngjøring i avisene Nordlys og Framtid i nord.

Saken legges frem for sektormyndighetene til uttalelse.

**Bakgrunn:**

Igangsatt reguleringsarbeid på gnr 35 bnr 13 i Leirbukt med formål hytteområde.

**Saksutredning/Vurdering:**

Ihht plan- og bygningsloven § 30 Private forslag om regulering, *bør* reguleringsplanen fremlegges for det faste utvalg for plansaker for godkjenning av oppstart. Dette er ikke blitt gjort i denne sak uten at saksbehandler vet grunnen. Saken fremlegges nå for planutvalget til uttalelse før den går til høring og offentlig ettersyn.

Planen er meldt til oppstart og forelagt for høringsinstansene.

**Statens vegvesen** hadde ingen merknader til planlagt regulering.

**Sametinget** hadde ingen merknader, men ville minne på at skulle det likevel under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i område, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Troms fylkeskommune omgående jf. Lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) §§ 8 og 9.

**Troms Fylkeskommune v/kulturetaten** hadde følgene innspill; Tiltakshavers meldeplikt hvis det finnes spor av tidligere menneskelig aktivitet. At det utarbeides bestemmelser som ivaretar hensynet til gjenreisningsbebyggelse og kulturlandskap.

**Alta kraftlag** hadde følgende bemerkninger: dersom det skal føres frem strøm til hyttene må dette tas med i reguleringsplanen "Strømforsyning blir med luftlinje". Samt avstand fra uisolert lavsp

**Grendeutvalget for Kjækan /Kvænangsbotn krets** hadde følgende innstilling, Grendeutvalget går inn for at grunneier får tillatelse til oppføring av inntil 10 hytter.

**Fylkesmannen i Trom Miljøavdelingen** hadde følgende merknader: Fjæra er og vil bli et mer viktig utfartsområde for folk, vel og merke, forutsatt at aktuell område ikke blir privatisert. Vi ber derfor om aktuell strand – og frilufsområde ikke blir nedbygd og privatisert gjennom reguleringsplan.

**Fylkesmannen i Trom Samfunnssikkerhets- beredskapsstaben** hadde følgende innspill: I forbindelse med igangsetting av arbeid med regulering/ bebyggelsesplaner vil Samfunnssikkerhets- beredskapsstaben påpeke at risikoområder må utredes. Vi vil gjøre oppmerksom på at Fylkesmannen har innsigelsesrett på kommunale planer der hensynet til sikkerhet og beredskapsmessige forhold ikke er godt nok tatt vare på.

**Fylkesmannen i Troms v/landbruksavdelingen.** hadde følgende innspill:

- \* Det må legges opp til klare og langsiktige grenser mellom bebyggelse og LNF-områder.
- \* Nye utbygginger legges mot de minst verdifulle arealene.
- \* Eksisterende byggeområder må fortettes før nye tas i bruk.
- \* Det må være en høy utnyttingsgrad ved utbygging

I planarbeidet er det viktig å belyse arealkvalitet, arealtilstand og driftsforhold innenfor planområde, slik at landbruksinteressene kan samholdes og vurderes opp mot andre samfunnsinteresser. Den landbruksmessige utredningen må også omfatte hvilke konsekvenser en utbygging vil få for landbruksnæringen, herunder berørte bruk og for områder som helhet. Utredningen bør også omfatte forslag til eventuelle avbøtende tiltak for å sikre fremtidige driftsforhold i landbruket.

I planbeskrivelsen må det også gå frem hvilken status område har i kommuneplanens arealdel, og hvordan den foreslåtte utbyggingen forholder seg til de nevnte prinsipper for jordvern i planen.

Når en plan fremmes av Kvænangen kommune vil vi legge den frem for Fylkeslandbruksstyret. Kommunen skal vurdere landbruksinteressene i planen før planen oversendes regionale landbruksmyndigheter.

**Jordbrukssjefen og skogbrukssjefen i Kvænangen** hadde følgende merknader:

Området har i kommuneplanens arealdel betegnelsen LNF-område B. Dette er områder av landbruksmessig betydning, men har også verdier ut fra miljøvern hensyn. Eiendommen ligger ca 3 kilometer fra Fylkesveien i Kvænangsbotn på tur inn mot Toppelbukta. Eiendommen består av 30 dekar dyrka jord, 300 dekar skog og annet areal. Det er ingen aktive gårdbrukere i dette området og den dyrka jorda ligger brakk. Nærmeste gårdbruker ligger i Kvænangsbotn, over 1 mil unna. Mesteparten av det omsøkte arealet består av furu på bergknauser. Bakre del av feltet er flate og her vokser det en del furu, men totalt sett er det ikke store verdier som ligger på eiendommen i form av skog. Noen tomter og parkeringsplasser ligger innenfor områder som tidligere har vært brukt til beite. Planen omfatter ikke dyrkbar jordbruksareal.

Selve reguleringsplanen er med på å bygge ned eiendommen som en tradisjonell landbrukseiendom og verdien som landbrukseiendom blir mindre. I et område der det ikke drives med aktiv jordbruksvirksomhet vil denne type utnyttelse av eiendommen være fornuftig i forhold til å verne om de få antall dekar dyrka jord som går tapt. Etablering av et slikt felt vil kunne gi grunneier en liten næringsvirksomhet i form av vaktmestertjenester og lignende. Å ta

i bruk områder som ikke er økonomisk drivbare vil være med på å redusere presset på områder som er mer produktive i skog- og jordbrukssammenheng.

Tomtene T3 og T4 berører et tidligere plantefelt, men dette feltet har fått dårligere betingelser på grunn av sterk beiting av sau.

Det bør ikke tillates opparbeides veier inn i feltet, kun stier. Skogbrukssjefen har aktivt vært med i forarbeidet til planen og har ingen øvrige merknader til saken. Skogbrukslovens § 12 vil gjelde i reguleringsplanen. I planbeskrivelsen er det brukt feil § og dette må rettes opp. Tomtene er plassert på naturlige områder innenfor eiendommens arealer og man bør ikke legge de tettere enn det som er foreslått i planen.

Nærmeste reguleringsplan for hyttefelt ligger ved Navitelva. Dette er ca 7 kilometer fra dette området og her er det godkjent 2 reguleringsplaner til fritidshytter. Indre Kvæningen er et populært område for fritidshytter og det er derfor viktig å utnytte områder og eiendommer som karakteriseres som mindre drivbare med tanke på utnyttelse av skogbruksressurser.

**Reindriftsforvaltningen Vest-Finnmark** hadde følgende uttalelser: Områdestyret har ikke merknader til oppstart av reguleringsarbeid på eiendommen gnr 35 bnr 13 i Kvæningen kommune.

#### **Saksbehandlers merknader**

Grendeutvalget for Kjækan og Kvæningsbotn krets har godkjent 10 tomter i dette feltet. Planen inneholder 23 nye tomter. Saksbehandler kan ikke se noen prinsipielle forskjeller på 10 eller 23 tomter i dette feltet.

Det står i fellesbestemmelsen at: Før vann kan legges inn i hyttene, skal krav til forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg oppfylles. Saksbehandler kan ikke se at det kan godkjennes 23 separate avløpsanlegg i dette feltet. Det burde vært innfelt i planen at skal det være tillat med innlagt vann må det lages et felles renseanlegg for dette område/feltet.

Jordbrukssjefen og skogbrukssjefen poengterer at det ikke må opparbeides veger i feltet, dette er innfelt i planen og er således ivaretatt. Ang fell paragraffangivelse rettes dette opp i de planene som legges ut på offentlig ettersyn.

Planen som sådan ser ut til å oppfylle alle krav fra høringsinstansene bortsett fra Grendeutvalget for Kjækan og Kvæningsbotn krets.

#### **Vedlegg:**

Kart

Reguleringsbestemmelser.

Skriv fra Kjækan og Kvæningsbotn krets

**Behandling/vedtak i Planutvalget den 06.04.2006**

**Behandling:**

Endringsforslag fra Tryggve Enoksen: Planutvalget tar opp grendeutvalgets forslag om reduksjon til 10 tomter.

Votering: Rådmannens innstilling ble vedtatt med 5 mot 2 stemmer for endringsforslaget fra Tryggve Enoksen.

**Vedtak:**

Planutvalget legger privat reguleringsplan av hytteområde på gnr 35 bnr 13 i Kvænangen kommune ut til offentlig ettersyn ihht plan- og bygningsloven § 27-1 pkt 2 i 30 dager etter kunngjøring i avisene Nordlys og Framtid i nord.

Saken legges frem for sektormyndighetene til uttalelse.

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

**Arkivsak:** 06/00879

Saksbeh.: Kjell Ove Lehne

Arkivkode:

**Saksnr.: Utvalg**

**Møtedato**

0024/06	Planutvalget	29.11.2006
0063/06	Kommunestyret	20.12.2006

### EGENGODKJENNING AV REGULERINGSPLAN MYRENG GNR 35 BNR 13 I KVÆNANGEN KOMMUNE

#### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 pkt. godkjenner kommunestyret fremlagt plan gnr 35 bnr 13 Arnt Olaussen med de punkter som er fremsatt:

§ 1 Byggeområde, Sitat: Bebyggelsens raftehøyde over grunnmur eller pilarer skal ikke overstige 250 cm. for hytte og 230cm. for uthus sitat slutt endres til: **Bebyggelsens gesimshøyde over grunnmur eller pilarer skal ikke overstige 250 cm. for hytte og 230 cm. for uthus.**

§ 2 Spesialområde punkt Friluftsområde sitat: Skoglovens § 17 skal gjelde for område sitat slutt endres til **Skoglovens § 12 skal gjelde for område.**

§ 3 Fellesområde punkt parkering sitat: FP1 og 2 skal benyttes av T10 –T22 Sitat slutt. Endres til

**FP1 og 2 skal benyttes av T10 –T22.**

**Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass for hver tomt T 10 – T 22.**

**I planområdets nedre del skal det opparbeides en enkel veg (3m bredde). Den skal benyttes som adkomstveg til tomt T3 til T9 og T23 samt gnr 35 bnr 55 og 58. Parkering skjer på hver enkel tomt. Det gjelder også for gjesteparkering. For feltet for øvrig (sett bort fra T1 og T2 som parkerer på egen tomt), skal parkering skje på FP1 og FP2.**

**Herfra opparbeides det enkle stier frem til hyttene. P-plass på nedsiden av vegen skal benyttes ved bruk av friluftsområde ved sjøen og snuplass i tilknytning til båtstøen.**

§ 4 Fellesbestemmelser sitat: \*Før vann legges inn i hyttene, skal krav til forskrift fra separat avløpsanlegg oppfylles. Sitat slutt. Endres til **\*Vann kan føres frem til hyttene**

Planbeskrivelsen 1.3 Beskrivelse av reguleringsplan punkt Adkomst og Parkering sitat: I planområdets nedre del skal det opparbeides en enkel veg (3m bredde). Den skal benyttes som adkomstveg til tilgrensende tomter. Parkering skjer på hver enkel tomt. Det gjelder også for gjesteparkering. For feltet for øvrig (sett bort fra T1 og T2 som parkerer på egen tomt), skal parkering skje på FP1 og FP2. Herfra opparbeides det enkle stier frem til hyttene.

Fellesparkering skal være ferdig utbygd før byggetillatelse kan gis. P-plass på nedsiden av vegen skal benyttes ved bruk av friluftsområde ved sjøen og snuplass i tilknytning til båtstøen. Transport av materialer i planområde under byggeperioden avklares nærmere med grunneier. Sitat slutt endres til:

**Felles adkomst og parkering.**

**Veger, stier og felles parkeringsplasser må være utbygd før byggetillatelse kan gis. Transport av materialer under byggeperioden samt all senere adkomst til alle deler av hytteområdet skjer innenfor planområde.**

Planen sendes til Fylkesmannen i Troms for endelig stadfesting med innkomne merknader. Merknadene innarbeides i planen før denne sendes Fylkesmannen

**Bakgrunn:**

Planutvalgets vedtak i sak 0005/06 høring og offentlig ettersyn for reguleringsplan "Myreng" gnr 35 bnr 13 tiltakshaver Arnt Olaussen.

**Saksutredning/Vurdering:**

Saken har vært lagt ut til offentlig ettersyn og det er kommet inn svar fra følgende innstanser: Alta kraftlag (ingen merknader), Fylkesmannen i Troms v/Landbruksavdelingen (ingen merknader), Statens vegvesen (ingen merknader), Reindriftsforvaltningen i Vest-Finnmark (ingen merknader), Troms Fylkeskommune v/Regional utviklingsetat (merknader) Dag Gjerstad og Nils Petter Rognstad (merknader), Statskog (merknader) og Skogbrukssjef Tor Håvard Sund (merknad)

**Troms Fylkeskommune v/Regional utviklingsetat har følgende merknader:**

- Området er i kommuneplanens arealdel ikke klarlagt som hytteområde og vil legge beslag på et betydelig bakgrunnsareal utover egen eiendom. I slike tilfeller vil vi anbefale at antall hytter i planen dimensjoneres ut fra et bakgrunnsareal på 150 daa på egen eiendom. Dette vil fordele hyttene på eiendommene i område på en rimelig og rettferdig måte inntil kommuneplanens arealdel har nærmere avklart spørsmålet.
- Dersom hyttene er plassert med peler i terrenget bør koordinatene tas inn i bestemmelsene.
- Planen viser en boligtomt, men mangler bestemmelser som grad av utnyttning, byggehøyde og adkomst (bør vises med pil)
- Begrepet raftehøyde bør byttes ut med gesimshøyde som er definert i plan- og bygningsloven.
- Vi ser ikke hensikten med å ta inn skoglovens § 17 (skjønn) i bestemmelsene.
- Adkomst bør reguleres som felles adkomst.  
Ved privat veg bør det i bestemmelsene presiseres at den skal gi adkomst for nærmere angitte hytteeiendommer. Bruksretten må imidlertid sikres gjennom en tinglyst avtale med eier.
- Antall parkeringsplasser pr hytte bør presiseres.
- Båttstø og naustområde bør reguleres inn på planen da en stor del av fritidsaktiviteten naturlig vil være rettet mot sjøen.
- Bestemmelsen om frakting av materialer virker noe søkt.
- Bestemmelsen om privet og vann reguleres av annet lovverk og bør tas ut av bestemmelsen. De kan imidlertid stå som veiledende retningslinjer evt tas inn i festekontrakt.
- Under forutsetning av at disse merknadene rettes opp kan vi anbefale planen for egengodkjenning.

**Kommentarer fra saksbehandler:**

- Under § 1 byggeområde sies det følgende om mur/pilarhøyde; ”30cm i flatt terreng og 1 meter i hellende terreng”. Saksbehandler anser dette som dekkende og at en ikke trenger koordinatfestet høyde på mur/pilarer.
- Planen viser 1 boligtomt og regional utviklingsetat mener at en bør gi bestemmelser som grad av utnytting, byggehøyde og adkomst. Saksbehandler mener dette er unødvendig da tomten allerede er bebygd/eksisterer. Det er ikke snakk om nye boligbygninger.
- Begrepet raftehøyde er ikke definert i plan- og bygningsloven og bør derfor byttes ut med gesimshøyde. Dette vil bli forandret.
- Da § 17 ikke har noe innvirkning på reguleringsplanen byttes denne ut med § 12. Det er brukt feil § i bestemmelsene.
- Under planbeskrivelsen punkt 1.3 ”Adkomst og parkering” bør det legges til; ”Felles adkomst og parkering” T1 til T9 samt T23 har parkering på egen tomt. T10 til T22 har felles parkering på FP1 og FP2. Privat veg v/FP1 skal ha felles adkomst til T3 til T22 samt gnr 35 bnr 35 og 58. Privat veg v/FP/snuplass skal ha felles adkomst til T1 og T2 samt gnr 35 bnr 52.
- Fellesområde § 3 legges det til under Parkering; Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass til hver tomt.
- Det er beskrevet i planbestemmelsen at det skal være størett til hver tomt, det skal ikke være naustrett. Saksbehandler mener derfor at aktiviteten mot sjø er ivarettatt.
- Bestemmelsene om frakting av materialer tas bort.
- Privet og vann reguleres av annet lovverk, men det er greit at det står der. Når det gjelder vann endres bestemmelsen til at det er lov å ha vann frem til hytten.

#### **Statskog har følgende merknader/uttalelser:**

- Da statskog ga innspill til kommuneplanens arealdel i Kvænangen kommune ved siste rullering, ble det foreslått hyttefelt på gnr 35 bnr 3, like øst for det område som nå omsøkes regulert. Dette område ble avslått utbygget. Det finnes ingen dokumentasjon i vårt arkiv på hvorfor avslag ble gitt. Vi forutsetter at dersom kommunen tillater utbygging på gnr 35 bnr 13, så vil det også kunne være aktuelt med utbygging på gnr 35 bnr 3. I så fall bør vel disse områdene sees i sammenheng både hva antall tomter og total utnyttelsesgrad.
- En utbygging på nevnte eiendom vil kunne få konsekvenser for eventuelt fremtidig utbygging på statens eiendom. Planen legger opp til 22 nye hyttetomter på eiendommen. Det er avsatt 63 daa til friluftsområde. En utbygging vil øke bruken av tilstøtende eiendommer, samtidig som det vil redusere muligheten for utbygging på de samme eiendommene, ut fra en antatt minstegrense på tomter som blir tillat utbygget.



Statskog ber om at kommunen tar med seg dette poenget i den videre saksbehandlingen og søker en helhetlig vurdering av område uavhengig av eierforhold før det gis tillatelse til utbygging.

Kommentarer fra saksbehandler:

Dersom denne planen blir godkjent legger den føringer for Statskog sine ønsker om regulering av område. De signaliserer at de også ønsker å regulere sitt område. Det er også 2 andre grunneier i område som ønsker å regulere sine eiendommer til hyttefelt. Tillates også disse å regulere områdene sine til hyttefelt vil det si at om noen år kan man ha ca 100 hytter i dette område. Skal man da bruke anslagene til Fylkeskommunen om at 1 hyttetomt legger beslag på 150 daa, er vi oppe i 15.000 daa

**Dag Gjerstad og Nils Petter Rognstad har følgende merknader:**

- Adkomst og parkering. Punkt 1.3, Adkomst og parkering. For oss er det viktig at ikke bare fellesparkering, men også vei og stier til tomtene må være utbygd før byggetillatelse gis. Om ikke dette taes med i reguleringsplanen kan Lillestrømveien bli brukt til transport av materialer både sommer og vinterstid.
- Videre står det i reguleringsplanen at "transport av materialer i planområdet under byggeperioden avklares med grunneier". Slik vi leser planen er grunneier i dette tilfelle identisk med utbygger, mao at transport skal foregå på regulert område.
- Konklusjon; For å rydde all usikkerhet til side foreslår vi at det i reguleringsplanens kapittel 1.3 innbakes en klausul som stadfester at: "transport av materialer under byggeperioden, samt all senere adkomst til alle deler av hytteområde skjer innenfor planområde". Ved en slik formulering ryddes all usikkerhet bort til beste for alle parter.

Kommentarer fra saksbehandler:

Saksbehandler ser at Dag Gjerstad og Nils Petter Rognstad har et poeng og går inn for å endre punktet 1.3 Adkomst og parkering til: Veger, stier og felles parkeringsplasser må være utbygd før byggetillatelse kan gis. Transport av materialer under byggeperioden samt all senere adkomst til alle deler av hytteområdet skjer innenfor planområde.

**Skogbrukssjef Tor Håvard Sund har følgende merknad:**

- Har ingen merknader bortsett fra at § 2 spesialområde skal det være skogbrukslovens § 12 og ikke § 17.

Kommentarer fra saksbehandler:

§ 17 har ingen virkning på reguleringsplanen slik at denne endres til § 12.

Det innarbeides følgende i reguleringsplanen (merknader fra høringsinstansene) før den egengodkjennes av kommunen:

§ 1 Byggeområde, Sitat: Bebyggelsens raftehøyde over grunnmur eller pilarer skal ikke overstige 250 cm. for hytte og 230cm. for uthus sitat slutt endres til: **Bebyggelsens gesimshøyde over grunnmur eller pilarer skal ikke overstige 250 cm. for hytte og 230 cm. for uthus.**

§ 2 Spesialområde punkt Friluftsområde sitat: Skoglovens § 17 skal gjelde for område sitat slutt endres til **Skoglovens § 12 skal gjelde for område.**

§ 3 Fellesområde punkt parkering sitat: FP1 og 2 skal benyttes av T10 –T22 Sitat slutt. Endres til

**FP1 og 2 skal benyttes av T10 –T22.**

**Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass for hver tomt T 10 – T 22.**

**I planområdets nedre del skal det opparbeides en enkel veg (3m bredde). Den skal benyttes som adkomstveg til tomt T3 til T9 og T23 samt gnr 35 bnr 55 og 58. Parkering skjer på hver enkel tomt. Det gjelder også for gjesteparkering. For feltet for øvrig (sett bort fra T1 og T2 som parkerer på egen tomt), skal parkering skje på FP1 og FP2. Herfra opparbeides det enkle stier frem til hyttene. P-plass på nedsiden av vegen skal benyttes ved bruk av friluftsområde ved sjøen og snuplass i tilknytning til båtstøen.**

§ 4 Fellesbestemmelser sitat: \*Før vann legges inn i hyttene, skal krav til forskrift fra separat avløpsanlegg oppfylles. Sitat slutt. Endres til **\*Vann kan føres frem til hyttene**

Planbeskrivelsen 1.3 Beskrivelse av reguleringsplan punkt Adkomst og Parkering sitat: I planområdets nedre del skal det opparbeides en enkel veg (3m bredde). Den skal benyttes som adkomstveg til tilgrensende tomter. Parkering skjer på hver enkel tomt. Det gjelder også for gjesteparkering. For feltet for øvrig (sett bort fra T1 og T2 som parkerer på egen tomt), skal parkering skje på FP1 og FP2. Herfra opparbeides det enkle stier frem til hyttene. Fellesparkering skal være ferdig utbygd før byggetillatelse kan gis. P-plass på nedsiden av vegen skal benyttes ved bruk av friluftsområde ved sjøen og snuplass i tilknytning til båtstøen. Transport av materialer i planområde under byggeperioden avklares nærmere med grunneier. Sitat slutt endres til:

**Felles adkomst og parkering.**

**Veger, stier og felles parkeringsplasser må være utbygd før byggetillatelse kan gis.**

**Transport av materialer under byggeperioden samt all senere adkomst til alle deler av hytteområdet skjer innenfor planområde.**

**Vedlegg:**

Kart

Reguleringsbestemmelser

Beskrivelse av reguleringsplanen.

Samlet saksfremstilling Planutvalget sak 0005/06

**Behandling/vedtak i Planutvalget den 29.11.2006**

**Behandling:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 pkt. godkjenner kommunestyret fremlagt plan gnr 35 bnr 13 Arnt Olaussen med de punkter som er fremsatt:

§ 1 Byggeområde, Sitat: Bebyggelsens raftehøyde over grunnmur eller pilarer skal ikke overstige 250 cm. for hytte og 230cm. for uthus sitat slutt endres til: **Bebyggelsens gesimshøyde over grunnmur eller pilarer skal ikke overstige 250 cm. for hytte og 230 cm. for uthus.**

§ 2 Spesialområde punkt Friluftsområde sitat: Skoglovens § 17 skal gjelde for område sitat slutt endres til **Skoglovens § 12 skal gjelde for område.**

§ 3 Fellesområde punkt parkering sitat: FP1 og 2 skal benyttes av T10 –T22 Sitat slutt. Endres til

**FP1 og 2 skal benyttes av T10 –T22.**

**Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass for hver tomt T 10 – T 22.**

**I planområdets nedre del skal det opparbeides en enkel veg (3m bredde). Den skal benyttes som adkomstveg til tomt T3 til T9 og T23 samt gnr 35 bnr 55 og 58. Parkering skjer på hver enkel tomt. Det gjelder også for gjesteparkering. For feltet for øvrig (sett bort fra T1 og T2 som parkerer på egen tomt), skal parkering skje på FP1 og FP2. Herfra opparbeides det enkle stier frem til hyttene. P-plass på nedsiden av vegen skal benyttes ved bruk av friluftsområde ved sjøen og sнопlass i tilknytning til båtstøen.**

§ 4 Fellesbestemmelser sitat: \*Før vann legges inn i hyttene, skal krav til forskrift fra separat avløpsanlegg oppfylles. Sitat slutt. Endres til **\*Vann kan føres frem til hyttene**

Planbeskrivelsen 1.3 Beskrivelse av reguleringsplan punkt Adkomst og Parkering sitat: I planområdets nedre del skal det opparbeides en enkel veg (3m bredde). Den skal benyttes som adkomstveg til tilgrensende tomter. Parkering skjer på hver enkel tomt. Det gjelder også for gjesteparkering. For feltet for øvrig (sett bort fra T1 og T2 som parkerer på egen tomt), skal parkering skje på FP1 og FP2. Herfra opparbeides det enkle stier frem til hyttene.

Fellesparkering skal være ferdig utbygd før byggetillatelse kan gis. P-plass på nedsiden av vegen skal benyttes ved bruk av friluftsområde ved sjøen og sнопlass i tilknytning til båtstøen. Transport av materialer i planområde under byggeperioden avklares nærmere med grunneier. Sitat slutt endres til:

**Felles adkomst og parkering.**

**Veger, stier og felles parkeringsplasser må være utbygd før byggetillatelse kan gis.**

**Transport av materialer under byggeperioden samt all senere adkomst til alle deler av hytteområdet skjer innenfor planområde.**

Planen sendes til Fylkesmannen i Troms for endelig stadfesting med innkomne merknader. Merknadene innarbeides i planen før denne sendes Fylkesmannen

**Behandling/vedtak i Kommunestyret den 20.12.2006**

**Behandling:**

Planutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 pkt. godkjenner kommunestyret fremlagt plan gnr 35 bnr 13 Arnt Olaussen med de punkter som er fremsatt:

§ 1 Byggeområde, Sitat: Bebyggelsens raftehøyde over grunnmur eller pilarer skal ikke overstige 250 cm. for hytte og 230cm. for uthus sitat slutt endres til: **Bebyggelsens gesimshøyde over grunnmur eller pilarer skal ikke overstige 250 cm. for hytte og 230 cm. for uthus.**

§ 2 Spesialområde punkt Friluftsområde sitat: Skoglovens § 17 skal gjelde for område sitat slutt endres til **Skoglovens § 12 skal gjelde for område.**

§ 3 Fellesområde punkt parkering sitat: FP1 og 2 skal benyttes av T10 –T22 Sitat slutt. Endres til **FP1 og 2 skal benyttes av T10 –T22. Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass for hver tomt T 10 – T 22. I planområdets nedre del skal det opparbeides en enkel veg (3m bredde). Den skal benyttes som adkomstveg til tomt T3 til T9 og T23 samt gnr 35 bnr 55 og 58. Parkering skjer på hver enkel tomt. Det gjelder også for gjesteparkering. For feltet for øvrig (sett bort fra T1 og T2 som parkerer på egen tomt), skal parkering skje på FP1 og FP2. Herfra opparbeides det enkle stier frem til hyttene. P-plass på nedsiden av vegen skal benyttes ved bruk av friluftsområde ved sjøen og snuplass i tilknytning til båtstøen.**

§ 4 Fellesbestemmelser sitat: \*Før vann legges inn i hyttene, skal krav til forskrift fra separat avløpsanlegg oppfylles. Sitat slutt. Endres til **\*Vann kan føres frem til hyttene**

Planbeskrivelsen 1.3 Beskrivelse av reguleringsplan punkt Adkomst og Parkering sitat: I planområdets nedre del skal det opparbeides en enkel veg (3m bredde). Den skal benyttes som adkomstveg til tilgrensende tomter. Parkering skjer på hver enkel tomt. Det gjelder også for gjesteparkering. For feltet for øvrig (sett bort fra T1 og T2 som parkerer på egen tomt), skal parkering skje på FP1 og FP2. Herfra opparbeides det enkle stier frem til hyttene. Fellesparkering skal være ferdig utbygd før byggetillatelse kan gis. P-plass på nedsiden av vegen skal benyttes ved bruk av friluftsområde ved sjøen og snuplass i tilknytning til båtstøen. Transport av materialer i planområde under byggeperioden avklares nærmere med grunneier. Sitat slutt endres til: **Felles adkomst og parkering. Veger, stier og felles parkeringsplasser må være utbygd før byggetillatelse kan gis. Transport av materialer under byggeperioden samt all senere adkomst til alle deler av hytteområdet skjer innenfor planområde.**

Planen sendes til Fylkesmannen i Troms for endelig stadfesting med innkomne merknader. Merknadene innarbeides i planen før denne sendes Fylkesmannen