

Ny detaljregulering for Rostad Hyttfelt, Målselv kommune - Plan ID 5418 0035

Planbeskrivelse



Utarbeidet av
Arkitekt Kjersti Jenssen AS
Dato: 24.01.22

Vedtatt av kommunestyret i sak 67/2022, den 10.06.2022

Innholdsfortegnelse

1. Planens formål og planprosessen	3
1.1 Hensikten med planen.....	3
1.2 Forslagsstiller og plankonsulent.....	3
1.3 Planprosessen.....	3
1.4 Vurdering av behov for konsekvensutredning	3
1.5 Medvirking og varsel om oppstart.....	3
2. Planområdet og eiendommer som omfattes	3
2.1 Arealfordeling på Rostad Gård, 89/1	4
2.2 Planstatus og overordnede føringer.....	4
3. Beskrivelse av eksisterende forhold	4
3.1 Kulturminner og kulturmiljø.....	5
3.2 Naturmangfold, vannmiljø og vegetasjon.....	5
3.3 Rekreasjon og Friluftsliv	6
3.4 Landbruk.....	7
3.5 Reindrift	7
3.6 Trafikkforhold og parkering	7
3.7 Teknisk infrastruktur	7
3.8 Grunnforhold, flom, ras og støy.....	8
4. Beskrivelse av planforslaget	9
4.1 Arealformål, arealstørrelse og eierform	9
4.2 Hensyn til kartlagte områder for friluftsliv	11
4.3 Naturmangfold, vannmiljø, og bevaring av vegetasjon	11
4.4 Universell utforming.....	11
4.5 Arkitektur	11
4.6 Vann og avløp, slukkevann og renovasjon.....	12
4.7 Klima og klimaendring	12
5. Virkning av planforslaget	13
6. Risikovurdering	13
7. Innspill og merknader	15
7.1 Statens vegvesen, 19.05.21.....	15
7.2 Nord-Senja Reinbeitedistrikt, 25.05.21.....	15
7.3 NVE, 06.05.21	15
7.4 Målselv kommune ved Eldrerådet, 08.06.21	15
7.5 Sametinget, 11.06.21.....	15
7.6 UM Norges arktiske universitetsmuseum, Marinarkeologisk, 16.06.21	16
7.7 Statsforvalteren i Troms og Finnmark, 23.06.21	16
7.8 Troms og Finnmark fylkeskommune, 29.06.21	16
8. Vedlegg	17
8.1 Innspill og merknader	17
8.2 Andre vedlegg.....	17

1. Planens formål og planprosessen

1.1 Hensikten med planen

Ved Lille Rostavatn ble det i 1989 regulert ett hyttefelt på Gnr.89 Bnr.1 Rostad gård bestående av 10 tomter hvorav 9 nå er bebygd. I tillegg ligger det en hytte med punktbeste innenfor planområdet. Rostad gård ønsker å fortette området med ytterligere 8 tomter, og utvidelsen ligger inne i kommuneplanens arealdel som område F9 der det kreves detaljregulering.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller er Rostad Gård ved Monica og Øystein Magne Rostad, de er eiere av Gnr. 89 Bnr.1. Plankonsulenter er Arkitekt Kjersti Jenssen AS, Alapmoveien 583, 9934 Øverbygd, kjersti@kjerark.no

1.3 Planprosessen

Planarbeidet har pågått i 2021, og forslagsstiller har levert premisser for planarbeidet. Det er ikke kommet konkrete innspill fra grunneiere innenfor området, men forslagsstiller har tatt med seg signaler fra dagens hytteeiere inn i planarbeidet.

1.4 Vurdering av behov for konsekvensutredning

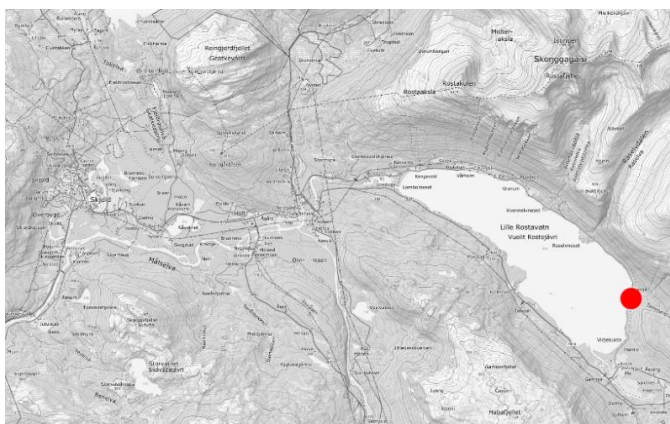
I planoppstartsmøte med Målselv kommune ble detaljreguleringen vurdert til ikke å falle inn under Forskrift om konsekvensutredning. Den er i tråd med overordnet plan og er en fortetting av gjeldende hytteområde.

1.5 Medvirkning og varsel om oppstart

Varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt ut til berørte grunneiere, offentlige og private høringsinstanser 04.05.21 med annonse i Ny Troms samme dag. Høringsfristen var 15.06.21, og det kom inn åtte merknader/innspill. Disse er oppsummert og kommentert i kapittel 7 *Innspill og merknader*, og ligger ved i sin helhet som vedlegg.

2. Planområdet og eiendommer som omfattes

Rostad Hyttefelt ligger i østenden av Lille Rostavatn. Planområdet er justert i forhold til F9 i kommuneplanens arealdel ved at Lille Rostavatn er tatt ut av planområdet. Plangrensen mot vest følger nå vannkanten.



Planområdets areal er totalt 70,38 daa mot 100,20 daa i kommuneplanens arealdel. Foruten grensen i vest, følger planområdet samme grense som i reguleringsplanen den erstatter.

Eiendommer og hjemmelshavere innenfor planområdet:

89/1	Monica og Øystein Magne Rostad
89/1/1	Oddvar Bjørnulf Rostad
89/9	Bernhard Rostad
89/26	Torild Dagfrid og Jan Indrevik
89/27	Anne Lise Kjeldsen Tanke og Trond Tanke
89/37	Personalorganisasjon Telenor i Tromsø, V/ Greta Krane
89/38	Guro Bjørnstad
89/38	Grim Bjørnstad
89/40	Anette S Steinert og Øystein Kittel Moe
89/52	Lillian Lorentsen Drage og Steinar Drage
89/55	Per Ivar Molund
89/56	Grethe Lill Jessen
89/57	Solveig Holte Johansen og Ulf Johansen
89/58	Siv Nina og Bjørn Ove Emaus

2.1 Arealfordeling på Rostad Gård, 89/1

Arealfordeling på Rostad gård er hentet fra NIBIO Gardskart, og tabellen nedenfor viser hvilke typer arealer som berøres av detaljregulering:

Type areal for 89/1	Totalt areal	Berørt av regulering	Ikke berørt av regulering
Fulldyrka	320,1	0,0	320,1
Skog, høy bonitet	137,4	7,9	129,5
Skog, middels bonitet	541,1	46,2	494,9
Skog, lav bonitet	20,6	0,0	20,6
Uproduktiv skog	75,8	0,0	75,8
Myr	4,9	0,0	4,9
Jorddekket fastmark	2,2	0,0	2,2
Skrinn fastmark	161,5	0,0	161,5
Bebyggd/samferdsel/vann	30,5	0,0	30,5

2.2 Planstatus og overordnede føringer

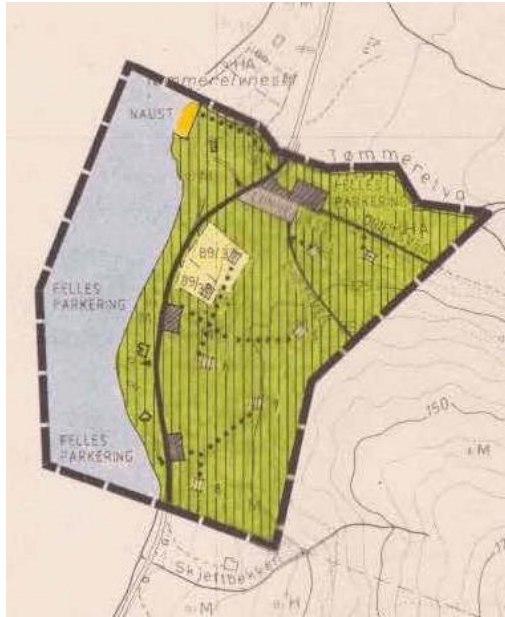
- Overordnede planer
 - Kommuneplanens arealdel 2012-2025, F9
- Tilgrensende reguleringsplaner
 - Ingen
- Gjeldende reguleringsplaner som erstattes helt eller delvis
 - Detaljreguleringen erstatter Reguleringsplan Rostad Hyttefelt vedtatt i kommunestyret 31.08.89.
- Sektor og temaplaner, kartlegging
 - Rekreasjonsløyper for snøskuter i Målselv, løype nr. 4
 - Kommunens kartlegging av Friluftsverdier

3. Beskrivelse av eksisterende forhold

Planområdet ligger i en vestvendt skråning for enden av Lille Rostavatn. Det deles i to av Kongsliveien, og avgrenses i nord av broen over Tømmerelva. På nedsiden av veien ligger det tre hytter, og disse er delvis skjult av vegetasjon. Hyttene ble etablert før reguleringsplanen i 1989, og de har direkte kjøreadkomst fra veien. Langs vatnet, helt oppe mot Tømmerelva, ligger et område for fellesnaust som ikke er bebygd. På oversiden av veien ligger det i alt 7 hytter fritt i terrenget, og en ubebygd tomt. De enkelte hyttene har stier fra veien eller ifra traktorspor som er etablert i forbindelse med skogsdrift lenger opp i lia.

I reguleringsplanen fra 1989 er det angitt punktfester for hyttene, men i ettertid har alle unntatt en hytte fått egen tomt. Områdene mellom hyttene har formålet Friluftsområde, og traktorspor og stier gir god adkomst opp i områdene ovenfor, både for hytteeiere og andre brukere. Noe hogst er foretatt for å åpne opp for sikt

mot Lille Rostavatn, men hovedinntrykket i området er et sammenhengende skogsområde som strekker seg videre oppover lia.



Reguleringsplanen fra 1989

3.1 Kulturminner og kulturmiljø

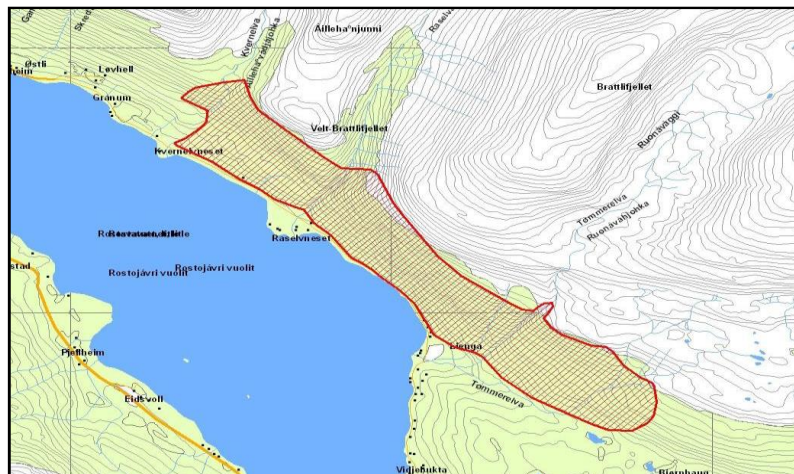
Det er ikke automatisk fredete kulturminner registrert innenfor området. Kulturmiljøet i området ved østenden av Lille Rostavatn er preget av en spredt hyttebebyggelse i hovedsak på oversiden av Kongsliveien. Hyttene representerer en hyttekultur som spenner seg over 50 år med forholdsvis ensartet utforming og størrelse. Hovedsakelig er hyttene oppført i en nøktern stil, med tilbygg og påbygg og tilhørende uthus i varierende grad.

3.2 Naturmangfold, vannmiljø og vegetasjon

Vegetasjonen innenfor planområdet består av blandingsskog i nedre del av området, med furu opp mot plangrensen i øst. Skogen er klassifisert til middels bonitet med et mindre felt mot Tømmerelva med høy bonitet. Både i vest og i nord grenser planområdet mot verna vassdrag i form av Lille Rostavatn og Tømmerelva.

Det er ikke registrert spesielle naturverdier eller rødlistearter arter i Miljødirktoratets Miljøatlas innenfor selve planområdet, men rett nord for Tømmerelva er det flere registreringer på et område som i *NINA rapport 46, Biologisk mangfold Målselv kommune* er registrert som svært viktige:

- Østsiden av Lille Rostavatn - svært viktig naturtype
- Lille Rostavatn – svært viktig viltområde



Forvaltningsråd for området er at skogen ikke skal hogges, og at det ikke skal bygges hytter innenfor området. Lokaliteten er svært frodig, sørvendt løvskoglig med betydelig innslag av død ved. Her finnes et særlig rikt artsmangfold.

I rapporten *Økoforsk – delprogram Nord - Basisovervåking av utvalgte innsjøer i 2020* inngår Lille Rostavatn. I rapporten vurderes vannet til å være i god økologisk tilstand, og tilfredsstillende miljømålet i henhold til vannforskriften.

3.3 Rekreasjon og Friluftsliv

Planområdet inngår i kommunens *Kartlegging og verdisetting av friluftslivsområder, Rostadåsen – Tverrelvskaret*, og får der kategorien *B – Viktig Friluftsområde*. I tillegg er tilgrensende Lille Rostavatn verdisatt til kategori *A – Svært viktig Friluftsområde*. Verdisettingsfaktorene i tabellene viser hvilke verdier som er vektlagt:

Verdisettingsfaktorer Rostadåsen – Tverrelvskaret		1	2	3	4	5
Utfartsområde						
Brukerfrekvens	Hvor stor er dagens brukerfrekvens?			X		
Regionale og nasjonale brukere	Brukes området av personer som ikke er lokale?					X
Opplevelseskvaliteter	Har området spesielle natur- eller kulturhistoriske opplevelseskvaliteter? Har området et spesielt landskap?				X	
Symbolverdi	Har området en spesiell symbolverdi?			X		
Funksjon	Har området en spesiell funksjon (adkomstsoner, korridor, parkeringsplass el.)?			X		
Egnethet	Er området spesielt godt egnet for en eller flere enkeltaktiviteter som det ikke finnes like gode alternative områder til?				X	
Tilrettelegging	Er området tilrettelagt for spesielle aktiviteter eller grupper?	X				
Kunnskapsverdier	Er området egnet i undervisningssammenheng eller har området spesielle natur- eller kulturvitenskapelige kvaliteter?			X		
Lydmiljø	Har området et godt lydmiljø?					X
Inngrep	Er området inngrepsfritt?				X	
Utstrekning	Er området stort nok for å utøve de ønskede aktivitetene?				X	
Tilgjengelighet	Er tilgjengeligheten god, eller kan den bli god?		X			
Potensiell bruk	Har området potensial utover dagens bruk?				X	
Kommentar: Samisk sommerboplass. Rostadkongen. Tverrelvfossen. Kulturlandskap. Alternativ vei til Rostadhytta		B - Viktig friluftsområde				

Verdisettingsfaktorer Rostadvatnet – Lombola – Øvergård		1	2	3	4	5
Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag						
Brukerfrekvens	Hvor stor er dagens brukerfrekvens?				X	
Regionale og nasjonale brukere	Brukes området av personer som ikke er lokale?					X
Opplevelseskvaliteter	Har området spesielle natur- eller kulturhistoriske opplevelseskvaliteter? Har området et spesielt landskap?					X
Symbolverdi	Har området en spesiell symbolverdi?				X	
Funksjon	Har området en spesiell funksjon (adkomstsoner, korridor, parkeringsplass el.)?			X		
Egnethet	Er området spesielt godt egnet for en eller flere enkeltaktiviteter som det ikke finnes like gode alternative områder til?					X
Tilrettelegging	Er området tilrettelagt for spesielle aktiviteter eller grupper?		X			
Kunnskapsverdier	Er området egnet i undervisningssammenheng eller har området spesielle natur- eller kulturvitenskapelige kvaliteter?			X		
Lydmiljø	Har området et godt lydmiljø?			X		
Inngrep	Er området inngrepsfritt?			X		
Utstrekning	Er området stort nok for å utøve de ønskede aktivitetene?				X	
Tilgjengelighet	Er tilgjengeligheten god, eller kan den bli god?			X		
Potensiell bruk	Har området potensial utover dagens bruk?				X	
Kommentar: Vidjebukta med strand og plattedans. Kongsvolltunet med Bygdetun, natursti og badeplass. Toppturutgangsport. Lombola, Lombolnes.		A - Svært viktig friluftsområde				

Rekreasjonsløype for snøskuter går rett nord for planområdet. Dette er løype nr.4 Rostad camping – Raselvneset - Tverrelva, og den har sin oppstart på begge sider av Lille Rostadvatn. Deretter samles den i en trasé, og fortsetter østover inn mot land, rett nord for planområdet. Den krysser Tømmerelva øst for planområdet, og legger seg inn på traktorvegen som har sin start ved lunneplassen innenfor planområdet.

3.4 Landbruk

Innenfor planområdet foretas plukkhogst og skjøtsel av skogen. Det er også en lunneplass for tømmer og avtale med Statskog om bruk av denne samt skogsveg inn til bakenforliggende områder. Rostad gård har som del av sin virksomhet både brøyting og vedlikehold av veg samt annet forefallende arbeid innenfor planområdet.

3.5 Reindrift

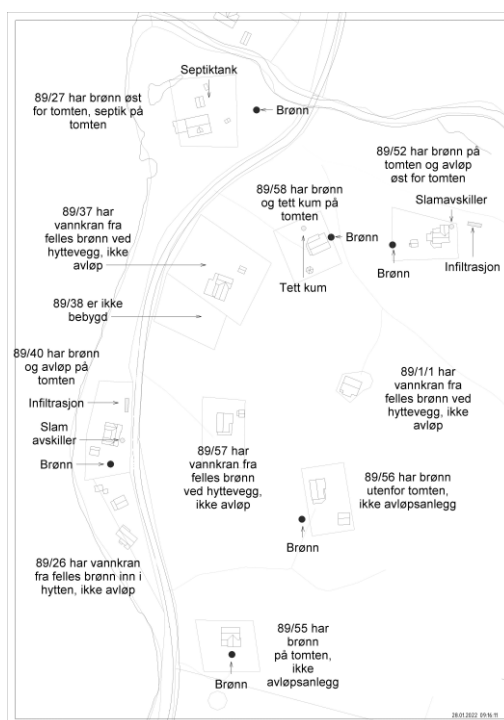
Områdene ved Lille Rostadvatn brukes på sommeren som kalvingsområde for Lainiovuoma og Könkämä samebyer. Vårflommen består av til sammen over 20 000 rein. Nord-Senja reinbeitedistrikt har rettigheter til vinterbeite fram til 1. mai.

3.6 Trafikkforhold og parkering

Kongsliveien går gjennom nedre del av planområdet, og generelt er trafikken her liten. I sommerhalvåret er denne veien gjennomgående rundt hele vatnet, men på vinterstid holdes den kun åpen fram til hytteområdene fra begge sider. Midtpartiet er i brøytesesongen stengt for gjennomkjøring. Parkeringsplassene som er angitt i reguleringsplanen fra 1989 er bare delvis opparbeidet i nordenden av planområdet. Sammen med en utvidelse av Kongsliveien helt i sør, fungerer dette som parkering for hyttene som ikke har direkte adkomst til veien.

3.7 Teknisk infrastruktur

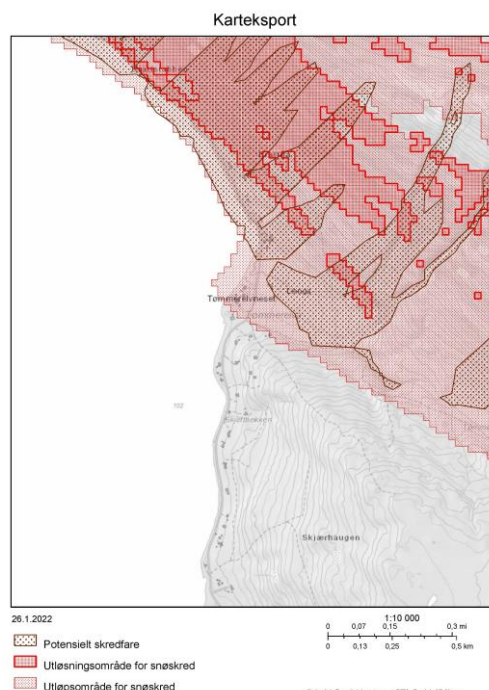
Det er opprettet en felles vannkilde som ligger ca. 180 meter øst for planområdet. Fra den går det sommervann til tappekraner utenfor hver hytte. Over tid har enkelte av disse blitt lagt inn i noen av hyttene, som igjen har ført til at kapasiteten har blitt for liten. Dette, sammen med økning i kravene til komfort ved hyttene, har igjen ført til brønnboring på enkelte tomter, samt noen avløpsanlegg. Oversikt over brønner og avløpsanlegg for eksisterende hytter pr. 24.01.22:



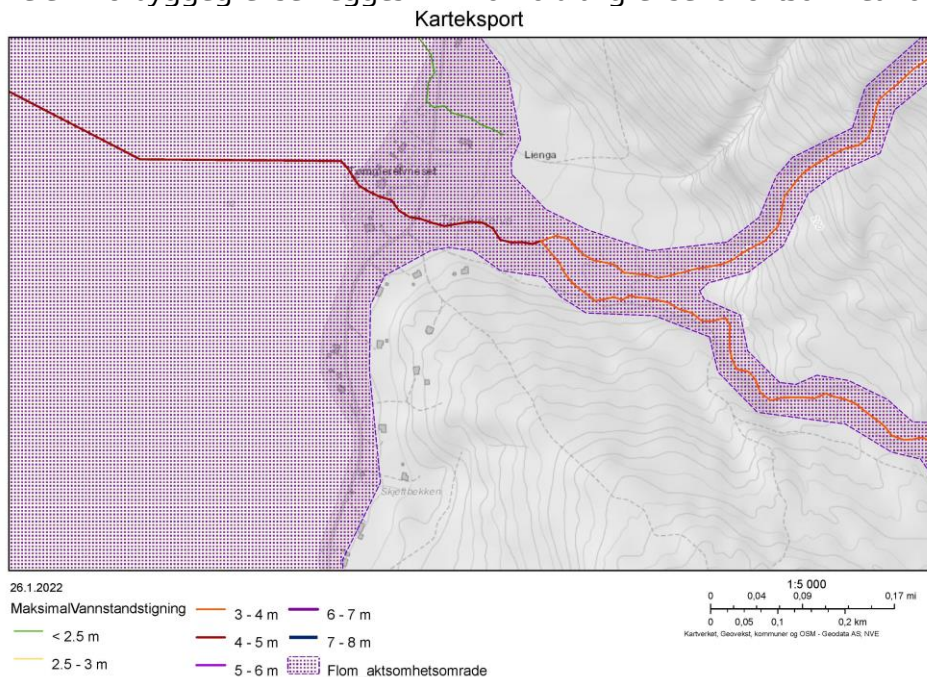
Det er nå etablert strøm til de fleste hyttene, og det er satt opp en transformatoriosk på oversiden av Kongsliveien.

3.8 Grunnforhold, flom, ras og støy

Planområdet består av enkelte partier med fjell i dagen og i nedre del, løsmasser som er middels egnet til infiltrasjon. Aktsomhetsområde for flom og jordskred ligger 130 meter nordøst for planområdet, på andre siden av Tømmerelva. For snøskred ligger utløpsområde ned mot Tømmerelva og litt over i planområde, men utenfor eksisterende bebyggelse.



Aktsomhetskart for flom for Lille Rostavatn og Tømmerelva viser at dette vil kunne ramme eksisterende hytter langs vatnet, på nedsiden av Kongsliveien. På oversiden av Kongsliveien må byggegrensar legges inn i forhold til grense for aktsomhet flom.



Det er ingen faste støykilder i området, men rekreasjonsløypen for snøskuter vil i sesongen gi støy.

4. Beskrivelse av planforslaget

Formålene og bestemmelsene i reguleringsplanen fra 1989 er videreført med nødvendige endringer som følger av Plan- og bygningsloven av i dag. I tillegg gir bestemmelsene i kommuneplanens arealdel endringer for tomtestørrelse, størrelse på hyttene samt utforming.

Fortettingen med de 8 nye tomtene er i hovedsak lagt i tilknytning til eksisterende tomter. Det gir en økt fortetting langs oversiden av Kongsliveien der det i dag er partier med ganske tett løvskog. Tre av tomtene er lagt i nordenden av planområdet, og en helt i sørøst.

Samtlige nye tomter er lagt med utgangspunkt i aktsomhetskart for flom, snø- og jordkred med byggegrenser som sikrer at bebyggelse ligger utenfor fareområde. Tilsvarende er det lagt inn byggegrenser for eksisterende tomter der det er mulig uten å berøre dagens bygningsmasse.

Felles parkering for alle hyttene er opprettholdt, men plassering og utforming er endret med bakgrunn i erfaring fra drift og fra topografien i området. To av parkeringsplassene er lagt som utvidet skråparkering langs Kongsliveien, på hver side av trafokiosken. Dette gir en hensiktsmessig brøyting om vinteren, og inngrepene i terrenget blir mindre. Parkeringsplassen i nordenden legges på sørsiden av traktorveien, og får innkjørsel i første del av denne. Sikttrakanter er her lagt inn i plankartet. Mot nord avsluttes sikttrakanter ved plangrensen langs Tømmerelva da sikten opprettholdes ved at den dekkes av selve veggen/broen.

Lunneplass for tømmer legges på nordsiden av traktorveien, i kant med formålet Særlige landskapshensyn som gir et vern av kantvegetasjonen mot Tømmerelva på 20 meter.

Stier, tråkk og traktorspor ovenfor Kongsliveien legges ikke inn i plankartet.

Byggeområde for felles naust opprettholdes i planen, men rettigheter til området knyttes bare til tomtene/punktbeste fra tidligere reguleringsplan. I tillegg reduseres formålet slik at kantvegetasjon på 20 meter mot Tømmerelva også her ivaretas.

Eksisterende trafokiosk legges inn som eget formål med faresone Høyspenningsanlegg.

4.1 Arealformål, arealstørrelse og eierform

Tabellen nedenfor viser formålene, størrelsene og eierform innenfor planområdet:

Formål	Areal daa	Eierform
Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF1	1,477	Privat
Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF2	3,601	Privat
Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF3	1,989	Privat
Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF4	1,979	Privat
Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF5	0,992	Privat
Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF6	3,978	Privat
Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF7	2,281	Privat
Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF8	0,998	Privat
Fritidsbebyggelse - frittliggende BFF9	1,992	Privat
Fritidsbebyggelse - frittliggende BFF10	0,995	Privat
Energianlegg BE	0,052	Privat
Naust BUN	0,317	Privat
Veg SV1	1,403	Privat
Veg SV2	0,142	Privat
Annen veggrunn/ grøntareal SVG1	0,706	Privat
Annen veggrunn/ grøntareal SVG2	0,063	Privat

Annen veggrunn/ grøntareal SVG3	0,588	Privat
Annen veggrunn/ grøntareal SVG4	0,032	Privat
Annen veggrunn/ grøntareal SVG5	0,118	Privat
Parkering SPA 1	0,437	Privat
Parkering SPA2	0,305	Privat
Parkering SPA 3	0,432	Privat
Skogbruk LSK - Lunneplass	0,590	Privat
Friluftsmål LF1	6,616	Privat
Friluftsmål LF2	32,806	Privat
Særlige landskapshensyn LHH1	1,959	Privat
Særlige landskapshensyn LHH2	4,079	Privat
Sum areal	70,384 daa	

Illustrasjonen nedenfor viser eksisterende og nye tomter innenfor planområdet med angivelse av størrelsen på den enkelte tomt.



4.2 Hensyn til kartlagte områder for friluftsliv

I kartleggingen vektlegges utfartsområdet innover dalen og strandsonen langs Lille Rostavatn. Felles for begge kartleggingsområdene er at det ikke er spesielt tilrettelagt eller at tilgjengeligheten er særlig god. Det er ikke lagt opp til en forbedring av tilgjengeligheten i planforslaget, men dagens situasjon er heller ikke forringet. På oversiden av Kongsliveien vil inntrykket være åpnere ved at dagens forholdsvis tette vegetasjon vil erstattes av hytter, og traktorspor og stier vil være mer synlig. På nedsiden mot strandlinjen vil situasjonen være den samme som i dag. Langs Tømmerelva skal kantvegetasjonen beholdes i en bredde på 20 meter. Dette vil være på tvers av ønske om en åpnere adkomst langs elva, men traktorvegen rett sør for elva vil åpnes mer opp i planen. Det vil gi en enklere ferdsel parallelt med Tømmerelva. Med en økning på anslagsvis i overkant av 30 personer, anses det ikke som nødvendig med ytterligere tilretteleggings- og kanaliseringstiltak utenfor planområdet.

4.3 Naturmangfold, vannmiljø, og bevaring av vegetasjon

I planbestemmelsene opprettholdes kravet om at det ikke skal fjernes mer vegetasjon enn det som er nødvendig for å etablere hyttene. Det er viktig å beholde stedlig vegetasjon, og eventuelle siktlinjer og skjøtsel av skogen må utføres skånsomt, dette er lagt inn i bestemmelsene for friluftsområdene i planen. Det skal ikke opparbeides veger inn i planområdet, og eksisterende veg gjennom planområdet opprettholdes som i dag. Kantvegetasjon langs Tømmerelva er lagt inn med formålet *Særlig landskapshensyn*. Bredden på feltet er 20 meter, men må vike for eksisterende tomt 89/27. Byggegrense er her lagt slik at den følger 20 meter avstanden til Tømmerelva. Tidligere byggeområde for felles naust er redusert slik at formålet for *Særlig landskapsområde* kan fortsette fram til Lille Rostavatn. De eksisterende tomtene og hyttene som ligger langs Lille Rostavatn forblir som i dag, men får byggegrenser 4 meter fra eiendomsgrense med unntak av eiendommen 89/26. Her legges byggegrensen mot vannet tett på eiendoms- /formåls grensen da denne tomten er svært smal.

4.4 Universell utforming

Enkelte av tomtene innenfor planområdet vil klart ha en bedre mulighet for universell utforming, men det vil være opp til den enkelte eier å tilrettelegge for dette. Alle fritidsboligene er med en boenhet og har ikke krav om universell utforming i henhold til Plan- og bygningsloven. Det er lagt to parkeringsplasser fordelt på SPA1 og SPA3 med bredde 4,5 meter. Dybden på 5 meter anses å være tilstrekkelig ved at området er svært lite trafikkert.

4.5 Arkitektur

Kommuneplanens arealdel punkt 2.3.4 *Størrelse, utforming og lokalisering* har klare retningslinjer for utforming og materialbruk, og dette ligger til grunn for bestemmelsene i detaljreguleringen, med noen unntak:

- Fargevalg som harmoniserer med Målselvprofilen er endret til *Fargesetting skal være i naturfarger med fargeskala hentet fra omgivelsene i planområdet.*
- Som taktekkingsmateriale skal det nyttes naturmateriale eller papp er endret til: *tak skal ikke tekkes med reflekterende materiale.*
- høyde gulv på oppbygget terrasse 0,5 m over opprinnelig gjennomsnittlig terrengnivå tas bort da dette dekkes opp av Utnyttelsesgrad BYA.
- Vedr. masseutfylling gjelder kapittel 2.2.4. Jf. PBL § 11-9 nr. 5, dette punktet etterfølges av en illustrasjon som viser hva som anbefales og hva som frarådes. Høydebestemmelsene i planbestemmelsene er helt klare med angivelser av høyde over gjennomsnitt opprinnelig terreng, og dersom disse bestemmelsene håndheves, vil det ikke kunne bli store fyllinger.

Størrelsen på hyttene, vei, vann, avløp, el-tilknytning og parkering følger kommuneplanens bestemmelser om fritidsbebyggelse klasse 2 med følgende justeringer/ avklaringer:

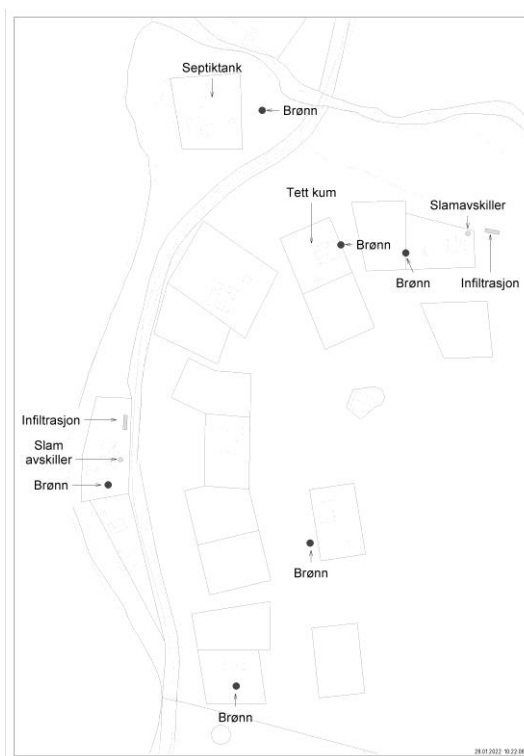
- Vann og avløpsanlegg tillates på den enkelte tomt
- Kraftforsyning er allerede etablert i planområdet
- Parkering pr. tomt er øket til 2 plasser pr. tomt etter innspill fra Statens Vegvesen.

4.6 Vann og avløp, slukkevann og renovasjon

Som beskrevet under eksisterende forhold, er det etablert brønner og avløpsanlegg for enkelte av hyttene. En gjennomgang av disse viser at nye anlegg må planlegges og plasseres i forhold til både eksisterende og framtidige anlegg innenfor hele planområdet. Det gis mulighet for etablering av både vann- og avløpsanlegg utenfor egen tomt, men avløpsanlegg skal fortrinnsvis etableres på egen tomt. Avløpsanlegg kan ikke etableres hvis det kan medføre fare for forurensning av drikkevann, her vises til:

- I VA-Miljøblad nr. 100 heter det at:
 - Avstand til drikkevann bør være > 100 m. Ved kortere avstand må man vurdere nøyte grunnvannstrøm, fjellformasjon og sprekkdannelser samt løsmassenes sammensetning mellom utslippssted og drikkevannsuttak
- Drikkevannsforskriften §4. Forurensning:
 - Det er forbudt å forurense drikkevann. Forbudet omfatter alle aktiviteter, fra vanntilsigsområdet til tappepunktene, som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset.

Søknadsdokumenter for nye avløpsanlegg skal inneholde oppdatert oversikt over alle eksisterende vann- og avløpsanlegg innenfor planområdet. Dersom drikkevannskilde ligger nærmere avløpsanlegg enn 100 meter, skal det ved søknad dokumenteres at drikkevannet ikke forurennes av avløpsvannet. Dette ligger inne i Planbestemmelsene.



Oversikt vann og avløpsanlegg pr. 24.01.22

Planområdet ligger innenfor 30 minutters innsatsområde der utrykningsbil har med vann. Nærmeste tømme plass for søppel er hyttecontainere ved Øvergård Montessoriskole, som ligger ved innkjøringen til Rostadalen, Rostadalsveien 24.

4.7 Klima og klimaendring

Planleggingen skal ta klimahensyn gjennom reduksjon av klimagassutslipp og tilpasning til forventede klimaendringer, herunder gjennom løsninger for

energiforsyning, areal og transport. Planleggingen skal også bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig.

Klimaendringene er merkbare allerede, ved kraftige og hyppige temperaturskjellinger, noe som slår spesielt ut i vinterhalvåret. For et hytteområde der tilstedeværelsen er sporadisk og ofte enda sjeldnere i de mest kritiske månedene, er det spesielt viktig at utforming av bygningene er tilpasset terrenget. Det er også en fordel at snø kan gli av takene ved temperaturskiftninger som for eksempel store mengder regn på etter hvert tung snø. Ved at møneretning legges langs terrengkotene unngås høye fasader mot vest og Lille Rostavatn. Foruten å redusere eksponeringen mot vatnet visuelt, bidrar dette også til øket skjerming mot våt vestavind. Energiforsyningen i hytteområdet er og vil være i en kombinasjon av elektrisitet og vedfyring, og plassering av rom og funksjoner vil ha betydning for energiforbruket i hyttene. Hyttene har mindre enn 150m² BRA, og faller derfor utenfor TEK17 sine energikrav i §14-2 Krav til energieffektivitet.

Klimaendringene vil i enda større grad sannsynliggjøre hendelser med flom, ras og erosjon. Plassering av de nye tomtene og byggegrenser på eksisterende tomter forholder seg til aktsomhetskartene for området. Erosjon forebygges best ved at hyttene tilpasses terrenget uten store fyllinger og skjæringer der naturlig vegetasjon er rasert. Tiltak mot dette ligger inne i bestemmelsene.

5. Virkning av planforslaget

Planområdet vil fortettes med hovedtyngden av nye bygninger langs Kongsliveien, på oversiden av denne. En tomt er lagt langs traktorvegen i nord, og tre tomter er lagt litt lenger opp i skråningen. Bestemmelser om bevaring av vegetasjon og skånsom utførelse av siktlinjer vil bidra til å opprettholde området karakter. På nedsiden av vegen er vegetasjonen tett mot hyttene ned mot vatnet. Her er det viktig at denne skjermingen også vurderes med tanke på bakenforliggende hytter og deres utsikt, slik at hele området langs vegen kan vurderes som en helhet. Det vil også åpne visuelt opp, og ha betydning for allmenn bruk av strandlinjen.

Ved en økning med 8 tomter, vil det være sannsynlig å anta at antallet brukere i området øker i snitt med 4 personer pr. tomt. Det gir en øket belastning på området med rundt 32 personer. Sett i sammenheng med kommunens ønske om en økt bruk/tilrettelegging av områdene i sin kartlegging av friluftsområder, vil tilgjengelige tomter bidra til dette uten at belastningen i området blir nevneverdig økt.

Dette hytteområdet har etablert seg fra 1970 og fram til i dag, og sammen med hyttene sør og nord for planområdet har det dannet seg en spredt tråd av hytter langs sørvestenden av Lille Rostavatn, fra Vidjebukta til Brattlia. Fortettingen innenfor planområdet er lagt slik at det dannes grupperinger av hytter, med mulighet for stier og bevegelsesmønster mellom tomtene. Hovedtyngden ligger bakenfor de eksisterende hyttene som har strekt seg langs den smale stripen mellom Kongsliveien og Lille Rostavatn.

Det har ikke vært konflikter med reindriften i området, og reindriftsutøverne har ikke hatt innspill til planen foruten kommentaren i tabellen hentet fra kommuneplanen.

6. Risikovurdering

ROS analysen fra Kommuneplanens arealdel, F9 Fritidsbebyggelse ved Lille Rostavatn, er videreutviklet og gjennomgått ut ifra grad av sannsynlighet og grad av konsekvens. Fargene gir følgende utslag for planleggingen:

- Grønn, ingen spesielle tiltak
- Gul, vurdere tiltak
- Rød, tiltak eller unngå situasjonen

Konsekvens	1	2	3	4	5
Sannsynlighet	Ingen	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig
A Svært sannsynlig					
B Sannsynlig					
C Mindre sannsynlig					
D Lite sannsynlig					
E Svært lite sannsynlig					

Analysen er delt inn i to tema:

- Naturgitte forhold og klimaendring
- Prosjektgitte forhold

Beskrivelse	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak/ valg av løsning
Naturgitte forhold og klimaendring				
Skredfare snø	B	2		All ny bebyggelse er lagt utenfor faregrense i aktsomhetskart
Skredfare jord og sørpe	B	2		All ny bebyggelse er lagt utenfor faregrense i aktsomhetskart
Flom	B	3		All ny bebyggelse er lagt utenfor faregrense i aktsomhetskart
Radon	D	2		Moderat til lav i aktsomhetsgrad, ivaretas gjennom søknad om tiltak og krav i Plan- og bygningsloven.
Sterk vind	B	2		Viktig med god terrengetilpasning og god utforming av bygninger.
Store temperatur-svingninger, nedbør	A	2		Utforming av tak og avrenning, hardfør vegetasjon minimalt med fyllinger og skjæringer.
Byggegrunn	E	4		Fjell i dagen og stabile løsmasser
Prosjektgitte forhold				
Fareområde transformator	E	5		Transformatorkiosker er låst og sikret, fare ved flom fra Lille Rostavatn, ingen tiltak for flom.
Trafikk	D	4		Veldig lite trafikk, lav fart og parkering er lagt utenfor kjørebane.
Faremomenter i forhold til lek/ barn	C	3		Vannet er et faremoment, men langgrunt, ingen skrenter/ svaberg.
Tilrettelegging for nødetater	D	3		Kongsliveien går gjennom området og gir god tilgang. Ved brann er innsatstiden 30 min. bil med vanntank. Mulig med vann fra Lille Rostavatn, men avhengig av årstid.
Drikkevannsforsyning og avløpsanlegg	C	4		Nye brønner og avløpsanlegg må planlegges i forhold til eksisterende og framtidige anlegg, lagt inn i bestemmelsene.

7. Innspill og merknader

7.1 Statens vegvesen, 19.05.21

- Nok parkeringsareal utenfor vegområdet, slik at det ikke må parkeres på vegen, er viktig for trafikksikkerheten.
- Det bør tilrettelegges for minimum to parkeringsplasser pr. hyttetomt.
- Tilfredsstillende siktforhold i avkjørsler i hht. vegnormalene/veilederne bør tegnes inn på plankartet som hensynssoner, tilknyttes bestemmelser og etableres i terrenget. Viser til N100 og håndbok V121, s. 52 og 53 om sikt i avkjørsler på eksisterende veg.

Innspillene fra Statens vegvesen er innarbeidet i planen, og beskrevet i fjerde avsnitt i kapittel 4 *Beskrivelse av planforslaget*. I planbestemmelsene er det innarbeidet krav om at vegetasjon holdes nede og at brøyting utføres slik at siktforholdene opprettholdes.

7.2 Nord-Senja Reinbeitedistrikt, 25.05.21

- Nord-Senja Reinbeitedistrikt sendte inn en merknad som var relatert til at det i tabellen (se side 11 under kapittel 7 *Virkning av planforslaget*) fra Kommuneplanens arealdel sto at det ikke var reindriftsinteresser i området.
- Målselv kommune har svart på denne henvendelsen da det pågår enda en detaljregulering i området, og de to planprosessene har blitt sammenblandet. Kommunen redegjør for de to prosessene, og reinbeitedistriktet oppfordres til å komme med ytterligere innspill til planarbeidet for Rostad Hyttefelt.

Tabellen fra Kommuneplanens arealdel er rettet opp, og det har ikke kommet ytterlige innspill fra Nord-Senja reinbeitedistrikt.

7.3 NVE, 06.05.21

- På grunn av stor saksmengde melder NVE om at de ikke har kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner, og viser til *Kartbasert veileder for reguleringsplan* og annet planleggingsverktøy fra NVE.
- Kommunen ansvarlig gjøres dersom planen berører NVEs saksområder, og NVE skal da ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.
- Det må da gå tydelig fram i plandokumentet hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.

Tømmerelva er sikret 20 meters byggegrense som i tidligere plan, både i forhold til erosjon og biologisk mangfold. Vi kan ikke se at planen berører NVE sitt saksområde utenom forholdet til Tømmerelva.

7.4 Målselv kommune ved Eldrerådet, 08.06.21

- Eldrerådet har ingen innvendinger til saken, men ønsker å presisere at strandsonen til Lille Rostavatn og Tømmerelva er åpen for allmenn ferdsel.

Detaljreguleringen endrer ikke på dagens situasjon, og tilgjengeligheten til Lille Rostavatn og Tømmerelva er åpen for allmenn ferdsel som i dag.

7.5 Sametinget, 11.06.21

- Sametinget ber om at følgende tekst legges inn i planbestemmelsene: *Kulturminner og aktsomhetsplikten*. Skulle det under bygge- og anleggsarbeid komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses. Melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

- Bestemmelsen bør også angis i forbindelse med enkelttiltak innenfor området. De minner også om at alle samiske kulturminner fra år 1917 eller eldre er automatisk fredet ifølge kml. § 4 annet ledd, og at mange fortsatt ikke er funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et automatisk fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Begge punktene slås sammen med tilsvarende innspill fra troms og Finnmark Fylkeskommune, og legges inn i planbestemmelsene.

7.6 UM Norges arktiske universitetsmuseum, Marinarkeologisk, 16.06.21

- Siden planområdet ikke strekker seg ut i Lille Rostavatn, har UM ingen merknader til planarbeidet.

7.7 Statsforvalteren i Troms og Finnmark, 23.06.21

- Statsforvalteren innleder med en presisering av enkelte tema som allerede er bragt inn i planprosessen, og innspill til tema som bes vurdert.
- Presisering av tema:
 - Naturmangfold, viser til østsiden av Lille Rostavatn som en svært viktig naturtypelokalitet
 - Viktigheten av kantvegetasjon grunnet landskap, naturmangfold og flom.
 - Vannmiljø
 - Reindrift
 - Landskap og estetikk
 - Strandsonen langs Lille Rostavatn
 - Samfunnsikkerhet, klimatilpasning og ROS analyse
- Tema som bes vurdert, basert på FNs bærekraftsmål:
 - Reduksjon av avfallsmengde
 - Materialgjenvinning
 - Ethiske og grønne innkjøp
 - Passiv- eller plussstandard på bygninger
 - Tiltak for å redusere energiforbruk
 - Tiltak for å redusere klimagassutslipp
 - Valg av energiløsninger og byggematerialer
 - Det bes også om at planbeskrivelsen omtaler og drøfter hvordan utbyggingen kan bidra til å nå bærekraftsmålene.
- Oversending av planforslag i Sosiformat til Kartverket før høring.

Temaene som er presisert i merknaden er innarbeidet i kapittel 4 *Beskrivelse av planforslaget* og 5 *Virkning av planforslaget*.

Temaene innenfor FNs bæremål er vurdert ut ifra hvilke virkemidler som ligger inne i en detaljregulering der hyttene har en boenhet og er under 150m² BRA. Planforslaget oversendes Kartverket i Sosi format før høring.

7.8 Troms og Finnmark fylkeskommune, 29.06.21

- Ikke kjente automatisk freda kulturminner
- Aktsomhet og meldeplikt jamfør lov om kulturminner må inn i planbestemmelsene
- Alle nye hytter bør legges ovenfor veien.
- Vegetasjons skjerming og plassering av hyttenes betydning for allmenn ferdsel spesielt langs strandkanten og langs Tømmerelva.
- Behovet for ytterligere tilretteleggings- og kanaliseringstiltak utenfor planområdet ved utvidet antall hytter bør utredes.

- Fylkeskommunen forventer en oppsummering og beskrivelse av hvilke tiltak og løsninger som tar hensyn til nåværende og framtidige klimaendringer.
- Det anbefales å tegne inn byggegrense mot Lille Rostavatn i plankartet. Uten byggegrense vil pbl § 1-8 gjelde og gi generelt forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs strandsonen.
- Kommunen bør vurdere hvorvidt reguleringsplanen fra 1990 skal oppheves. Dette må gjøres som eget vedtak, jf. pbl. § 12-14.
- Oversending av planforslag i Sosiformat til Kartverket før høring.

Bestemmelser om aktsomhet og meldeplikt jamfør kulturminner er lagt inn i Planbestemmelsene. Alle nye hytter er lagt på oversiden av Kongsliveien. Byggegrense er lagt mot Lille Rostavatn innenfor det enkelte byggeområdene. Øvrige vurderinger ligger inn under kapittel 4 *Beskrivelse av planforslaget* og 5 *Virkning av planforslaget*.

Kommunen må ta stilling til punkt om oppheving av gjeldende reguleringsplan. Planforslaget oversendes Kartverket i Sosi format før høring.

8. Vedlegg

8.1 Innspill og merknader

1. Statens vegvesen
2. Nord-Senja Beitedistrikt
3. Målselv kommunes svar til Nord-Senja Reinbeitedistrikt
4. NVE
5. Eldrerådet, Målselv kommune
6. Sametinget
7. UM, Norges arktiske universitetsmuseum, marinarkeologisk
8. Statsforvalteren i Troms og Finnmark
9. Troms og Finnmark Fylkeskommune, Seksjon for areal- og samfunnsplanlegging

8.2 Andre vedlegg

- Adresseliste
- Basisovervåking Lille Rostavatn
- Lokalitet 327, Østsiden av Lille Rostavatn
- Løypekart snøskuter Rostadalen
- Referat fra planoppstartsmøte 31.05.21