



**Saksfremlegg**

**Særutskrift - 2.gangsbehandling - Detaljregulering hyttefelt Tillermo Øvre, Planident 19242013003**

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
17/2016	Plan- og næringsutvalget	23.02.2016
40/2016	Kommunestyret	11.05.2016
20/2016	Plan- og næringsutvalget	05.04.2016

**Referanser:**

Vedlagte bilag:

- Plankart - Detaljregulering for hyttefelt Tillermo Øvre, Gnr 108, bnr 4; 3.12.2015
- Planbestemmelser - Detaljregulering for hyttefelt Tillermo Øvre, Gnr 108, bnr 4; 3.12.2015
- Planbeskrivelse - Detaljregulering for hyttefelt Tillermo Øvre, Gnr 108, bnr 4; 3.12.2015
- Merknad og innspill til planarbeid, Jon-Harald Nysted med flere, 26.10.2015
- Uttalelse fra Statens vegvesen, 28.9.2015
- Høringsuttalelse fra NVE, 23.10.2015
- Innsigelse til planforslag hyttefelt Tillermo Øvre, Svein-Tore Skogstad, 5.11.2015
- Høringsuttalelse med innsigelse til plan 19242013003, Fylkesmannen, 2.11.2015
- Detaljregulering Hyttefelt Tillermo Øvre, Mattilsynet, 13.11.2015
- Uttalelse til anmodning om å trekke innsigelsen og justering, Fylkesmannen, 11.12.2015

Utrykte bilag:

- Detaljregulering hyttefelt Tillermo Øvre, Målselv kommune, 10.12.2015
- NINA Minirapport: Naturfaglige undersøkelser på Tillermoen, mars 2008
- Utredning av NINA: Hyttefelt og elg; Erling J Solberg, 9.2.2015
- Målselv kommunes anmodning om at FM trekker innsigelse, 10.12.2015

**Bakgrunn:**

Reguleringsplan for Tillermo ble første gang lagt fram for Det faste utvalg for plansaker den 17.12.08 i sak 61/2008 . Det ble fatta slikt vedtak:

«Forslag til reguleringsplan for Tillermoen Øvre søkes innarbeidd i Kommuneplanens arealdel for perioden 2009-2021.»

Forslag til detaljregulering for hyttefelt Tillermo Øvre, Gnr 108 bnr 4 tilsvarer område F8 Tillermo i Kommuneplanens arealdel vedtatt i sak 120/2012 i Kommunestyret. Planforslaget tilrettelegger for et hytteområde på 32 enheter. I område for fritids- og turistformål kan det tilrettelegges for inntil 5 overnattingsenheter for utleie.

Planforslaget var til 1.gangsbehandling i Plan- og næringsutvalget 8.september 2015 og har vært ute på høring og offentlig ettersyn i perioden 24.9. – 5.11.2015. Det kom 6 hørings svar herav en innsigelse fra Fylkesmannen.

### **Merknadsbehandling:**

Rådmannens kommentarer i *kursiv*:

#### Uttalelse til detaljreguleringsplan Tillermo Øvre fra Statens vegvesen:

Vurderer at deres sektoransvar og deres interesser forøvrig er tilfredsstillende ivaretatt i detaljreguleringsplanen. Statens vegvesen har dermed ingen vesentlige merknader til planen.

#### Høringsuttalelse til offentlig ettersyn detaljregulering hyttefelt Tillermo fra NVE:

I sitt innspill til planoppstart gjorde de oppmerksom på at elveos og randsoner langs vassdrag er blant de mest artsrike og bevaringsverdige med hensyn til landskapsøkologi og biologisk mangfold. I tillegg er vassdragsnaturen viktig i friluftssammenheng. NVE synes det er positivt at det i planen er gjort en konkret vurdering av og begrunnelse for byggeavstand mot vassdraget, samt at det er avsatt en sone langs vassdraget til bevaring av naturmiljø hvor det blant annet er stilt krav om at kantsonen skal bevares. Videre er det positivt at det stilles krav til utførelse av skjøtsel og grøfting langs kjøreveg 3 ved at elvebrinken ikke skal påføres skade.

NVE mener at tidligere gitte innspill er ivaretatt og har ikke ytterligere merknader til planen.

#### Merknad og innspill til planarbeid fra Jon-Harald Nysted med flere: Dokumentet inneholder mange moment og er signert av 25 naboer til tiltaket.

Naboene er positive til alle initiativ og tiltak som kan utvikle bygda, som skaper arbeidsplasser og fremmer trivsel og gagnar allmennheten. De mener dette ikke er et slikt tiltak fordi:

- Det er mange regulerte hyttefelt i kommunen forøvrig som står delvis tomme.
- Formålet er profitt foran arbeidsplasser og trivsel
- Primærnæringene i område er utsatt og tiltaket vil hemme utvikling i jord- og skogbruksnæringen.
- Tiltaket øker press og smittefare på Målselva som unik lakseelv.
- Tiltaket medfører stort press på urørt natur; kommer i konflikt med friluftsområder, landskapsinteresser og biologisk mangfold.
- Hyttefeltet er midt i ett av syv elgvald som utgjør bestandsplanområdet Trangen; Tillertjønna er sentralt viktig område for oppvekst, kalving og som tilholdssted for denne elgstammen.
- Hyttefeltet vil generere mer aktivitet som kan forsterke de negative konsekvensene som er beskrevet over, og gi slitasje på omkringliggende eiendommer.

*Høringsuttalelsen er den samme som ble sendt inn til oppstartsvarselet.*

*Planområdet tilsvarer F8 i Kommuneplanens arealdel. I arealplanprosessen møtte området først innsigelser med hensyn til naturmangfold og nærhet til Målselva. Inngrepene ble i arealplanprosessen vektet opp mot det som kan aksepteres for dette området og planforslaget er nå i tråd med godkjent arealdel.*

*Rådmannen har i sine vurderinger til 1.gangsbehandling av planforslaget også påpekt at tilbudet av tilrettelagte fritidstomter kan synes større enn behovet i kommunen. Planutvalget reduserte i sitt vedtak arealet for fritidsformål; forslaget er nå redusert fra 40 til 32 fritidsenheter. I tillegg er rekkefølgekravene innskjerpet slik at før et nytt byggeområde påbegynnes, skal minst 50 % av det foregående være ferdigstilt. Tomtene skal bebygges i*

*uavbrutt rekke, og det skal ikke være mer enn to områder under utbygging samtidig. Dette sikrer en samlet trinnvis utbygging.*

*Rådmann er av den oppfatning at plan og bestemmelser legger til rette for en småskala utbygging i tråd med kommuneplanens arealdel.*

#### Innsigelse til planforslaget fra Stein Tore Skogstad:

Mener at reguleringen av dette feltet til fritidsformål bør settes på vent inntil allerede tilrettelagte/regulerte hytteområder fylles opp. Alternativt at det settes inn rekkefølgebestemmelser om at allerede regulerte felt i Målselv bygges ut før bygging på Tillermo starter.

Mener at aktiviteter som er tenkt ønsket tilbudt til hytteeierne, bør utredes først og tas med i reguleringsplanen dersom det vil være behov for å utnytte naboeiendommer til dette. Viktig å få med dette fra starten, jfr reguleringsplanen for Målselv fjellandsby.

Viser for øvrig til innspillsbrev som han sendte 17.2.14 som i tillegg tar opp:

- Behov for naturfaglige utredninger i forhold til at dette er et viktig område for elgstammen både sommer og vinter. Sentralt område for elgjakta i driftsplanområdet.
- Tillertjønnen er et viktig våtmarksområde.
- Hyttefeltet ligger tett på landbrukseiendommer i drift; fare for konflikt.

*Kommuneplanens arealdel har ikke rekkefølgebestemmelser som regulerer utviklingen i de ulike områdene for fritidsboliger i kommunen. Dette vil være en aktuell problemstilling ved neste revisjon av kommuneplanens arealdel, og vil kunne komme til anvendelse for alle felt som har lav utbyggingstakt i kommunen. Dette for å begrense unødige inngrep i LNFR-områdene.*

*Fra første planvarsel i 2005 og planforslag i 2007 på 58 fritidsenheter, via planprosessen i forbindelse med kommuneplanens arealdel, og fram til dagens reduserte planforslag fra 40 til 32 enheter, er omfanget betydelig redusert og i større grad trukket unna områder med ordinær jordbruksdrift. Område for fritidsbebyggelse er i større grad lineært utformet med tanke på større vektlegging av skogsdrift og viltforvaltning. Men inngrepet vil klart være en endring fra 0-alternativet, som er ingen utbygging, til alt er etablert en gang i framtida.*

#### Høringsuttalelse med innsigelse til detaljregulering for Tillermo Øvre fr Fylkesmann i Troms:

Innsigelsen begrunnes med at planforslaget:

- Utfordrer hensynet til nasjonal og regional jordverninteresser
- Er delvis i strid med planavgrensning F8 i gjeldende kommuneplanens arealdel

Viser til at plandokumentene som ble sendt på høring ikke samsvarer med plan- og næringsutvalget sitt vedtak 61/2015.

*Planutvalgets vedtak i 4 punkt er del av høringsdokumentene og har vært tydelig annonsert som vilkår for høring og offentlig ettersyn :*

1. *Bestemmelsen pkt 3.2 vert endra til:  
**H 560 Hensyn naturmiljø**  
Med same undertekst som før.*
2. *Rekkefølgebestemmelse pkt 2.1 blir endra til:*
  - *Før et nytt byggeområde påbegynnes, skal minst 50% av det foregående være ferdigstilt. Tomtene skal bygges i uavbrutt rekke, og det skal ikke være mer enn to områder under utbygging samtidig.*
3. *Område BFF 7 vert tatt ut av planforslaget; jf planområde F8 Tillermo i Kommuneplanens arealdel.*

4. Forslag til Detaljregulering hyttefelt Tillermo Øvre, Gnr. 108 Bnr 4 i Målselv kommune, Planident 19242013003, vert lagt ut til høring og offentlig ettersyn, jf PBL §12-10

Målselv kommune stiller seg undrende til at Fylkesmannen tar i bruk innsigelsesinstituttet i denne anledning, framfor å bruke merknad til planen, og oppfatter dette som liten tiltro til kommunen som planmyndighet.

Målselv kommune har etter høringsperioden bedt tiltakshaver oppdatere plandokumentene i henhold til vedtak 61/2015, slik kommunen er forpliktet av selve vedtaket, og slik vi har gjort i lignende tilfeller tidligere.

Oppdaterte plandokumenter er sendt over til Fylkesmannen 10.12.2015 og Fylkesmannen frafalt sin innsigelse 11.12.2015.

#### Uttalelse til detaljregulering hyttefelt Tillermo Øvre fra Mattilsynet:

Etterlyser detaljer for hvordan vannforsyningen til området skal være. De er kritiske til at planleggingen av dette utsettes i henhold til rekkefølgebestemmelsene punkt 2.1. Dette fordi tiltaket må vurderes etter Drikkevannsforskriften, og at fellesløsninger anbefales og derfor bør planlegges tidlig. De anbefaler videre at det framgår av reguleringsplanen hvem som skal stå ansvarlig for drift av vannverket jamfør krava i Lov om kommunale vassverk og avløpsanlegg.

Mattilsynet er myndighet for tiltak som trenger godkjenning etter Drikkevannsforskriftens §8. Rekkefølgebestemmelsen er nå endret fra å omfatte at tiltak ikke kan iverksettes i området før vann- og avløpssystemet er godkjent, til å presisere at det må foreligge utslippstillatelse før det fradeles tomter.

Videre er ansvarsforholdet understreket i rekkefølgebestemmelsen punkt 2.1 ved denne tilføyelsen: Tillermo AS er ansvarlig for utvikling av vann og avløpsanlegg. Organisering av VA skal være i tråd med Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg § 2, 2.ledd.

Målselv kommune vurderer anlegget til å være et mindre vannforsyningsanlegg, jamfør 1, 3.ledd i Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg. Dette er det sendt svarbrev til Mattilsynet om.

#### **Utredning og vurdering:**

Plandokumentene består av forslag til plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med ROS-analyse. I tillegg er det utarbeidet to naturfaglige rapporter; *NINA Minirapport: Naturfaglige undersøkelser på Tillermoen* og *Utredning av NINA: Hyttefelt og elg.*

Beskrivelsen er i samsvar med krav i PBL § 3-2, og utredningsplikta etter NML er belyst og følget opp i planbeskrivelsen. Tiltaket er tilstrekkelig utreda etter NML §§ 8-12.

Planen er i tråd med § 12-1 i PBL om reguleringsplan.

Planprosessen har gått over en lang tidsperiode. Arbeidet og utredningene som er lagt fram er velfunderte og godt utreda.

Det er kommet protester fra naboer som ber om at tiltaket utsettes eller ikke gjennomføres, så lenge det er mange ferdigregulerte og tilrettelagte hytteområder i kommunen. Rådmann har registrert at tilrettelagte områder for fritidsbebyggelse ikke har hatt like stor utbyggingstakt som kommuneplanens arealdel legger opp til for perioden 2012 -2025. Kommuneplanens arealdel kunne med fordel ha satt opp rekkefølgekrav med utbyggingstakt og fordeling mellom de ulike hytteområdene for periodevis delutbygginger. Ut i fra likhetsprinsippet i forvaltningen, bør dette først tas opp ved revisjon av arealdelen, og ikke i forbindelse med en enkeltsak.

Plandokumentene er oppdatert etter vedtak 61/2015 i plan- og næringsutvalget og Fylkesmannen har med dette trukket sin innsigelse. Planforslaget som nå legges fram til endelig vedtak er i tråd med kommuneplanens arealdel for 2012-2025.

**Under henvisning til ovenstående vil rådmannen anbefale at Plan- og næringsutvalget legger saken fram for kommunestyret med slik**

**innstilling:**

Detaljregulering hyttefelt Tillermo Øvre, Planident 19242013003, blir vedtatt i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12.

**Saksprotokoll i Plan- og næringsutvalget - 23.02.2016**

**Behandling:**

*Petter Karlsen (Sp)ba om vurdering på inhabilitet. Plan- og næringsutvalget diskuterte og var enstemmig på dette. Petter Karlsen fratrådte under behandling av saken.*

Følgende forslag ble fremmet av Edgar Andersen (H):

Saken utsettes til 5.april 2016.

Tiltakshavere og berørte grunneiere inviteres til møte med plan- og næringsutvalget denne dagen.

*Enstemmig vedtatt.*

**Vedtak:**

Saken utsettes til 5.april 2016.

Tiltakshavere og berørte grunneiere inviteres til møte med plan- og næringsutvalget denne dagen.

**Saksprotokoll i Kommunestyret - 11.05.2016**

**Behandling:**

Plan- og næringsutvalget vedtak ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Detaljregulering hyttefelt Tillermo Øvre, Planident 19242013003, blir vedtatt i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12.

## **Saksprotokoll i Plan- og næringsutvalget - 05.04.2016**

### **Behandling:**

*Petter Karlsen(Sp) stilte spørsmål om sin habilitet. Karlsen ble enstemmig kjent inhabil, og fratrådte under behandling av saken.*

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak:**

Detaljregulering hyttefelt Tillermo Øvre, Planident 19242013003, blir vedtatt i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12.