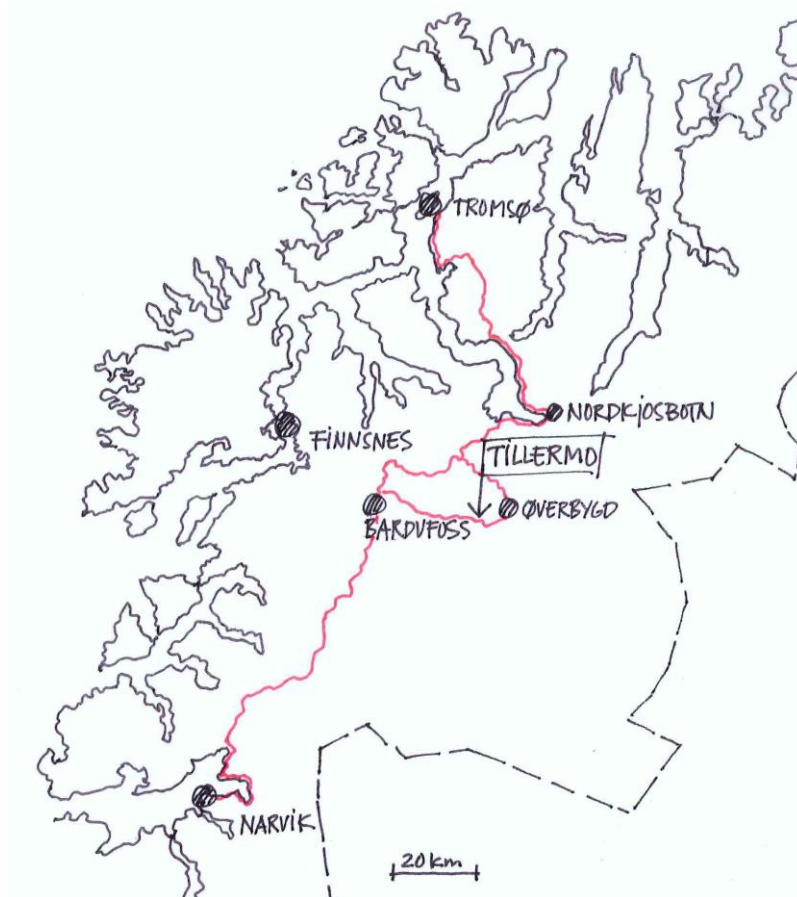


Detaljregulering for Hyttfelt Tillermo Øvre, Gnr 108, bnr 4 Målselv kommune

Planbeskrivelse

Vedtak i kommunestyret: sak 40/2016 den 11. mai 2016



Plan Id 19242013003

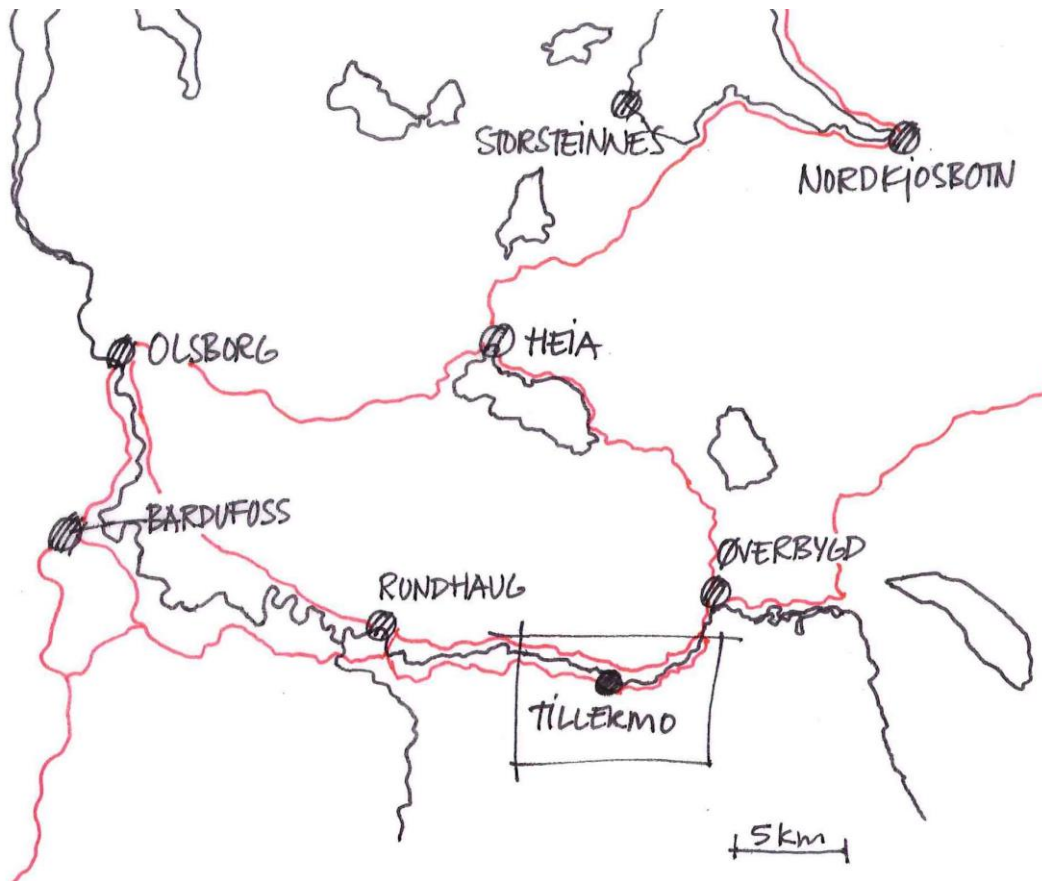
Utarbeidet av
Hemsa ved Iris Hallen og Arkitekt Kjersti Jenssen AS
Dato: 03.12.15

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn for og formålet med planarbeidet	3
2. Planstart og medvirkning.....	4
3. Planstatus	4
4. Eiendomsforhold	5
5. Beskrivelse av planområdet.....	5
6. Beskrivelse av planforslaget.....	6
7. Konsekvensutredning.....	6
8. Risikovurdering	7
8.1 Tilrettelegging for nødetater, brannvern, ajourføring av beredskap etc.....	12
9. Innkomne merknader.....	13
9.1 Fylkesmannen i Troms.....	13
9.2 Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE.....	13
9.3 Statens Vegvesen.....	14
9.4 Innspill fra naboene, elgjaktlag og underskriftskampanje	14
10. Møte med naboer, interessenter og Målselv kommune	14
11. Bærekraftig utbygging.....	15
12. Planens virkning	16
13. Vedlegg.....	16
Vedlegg 1: NINA minirapport datert mars 2008. Naturfaglige undersøkelser på Tillermoen, Målselv (Karl-Birger Strann og Vigdis Frivoll).....	16
Vedlegg 2: Utredning av NINA datert 09.02.15. Hyttefelt (Erling J. Solberg).....	16
Vedlegg 3: Merknader fra Fylkesmannen i Troms	16
Vedlegg 4: Merknader fra Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE	16
Vedlegg 5: Merknader fra Statens Vegvesen.....	16
Vedlegg 6: Merknader fra naboene Svein Tore Skogstad og Øyvind Tollefsen	16
Vedlegg 7: Merknader fra Tillermo Jaktlag ved Svein Aasland.....	16
Vedlegg 8: Underskriftskampanje.....	16
Vedlegg 9: Referat fra møte med naboer, interessenter og Målselv kommune	16

1. Bakgrunn for og formålet med planarbeidet

Eiendommen ligger mellom Alapmo og Øverbygd, på sørsiden av Målselva. Området for fritidsboliger har betegnelsen F8 i kommuneplanens arealdel. I tillegg omfatter planområdet adkomst fra hovedveg, skogsdrift og hensynssone mot Målselva. Formålet med detaljreguleringen er å tilrettelegge for et hytteområde med 32 enheter.



Hovedformålet for initiativtakeren, Tillermo AS; er å skape varige arbeidsplasser tilknyttet eiendommen Tillermo Øvre. Disse arbeidsplassene vil være tilknyttet bygging og drift av hytter/fritidsboliger, utvikling av natur- og kulturaktiviteter samt reiseliv/turisme. Området skal bygges ut etappevis med hytter som er arkitekttegnet og utformet som et helhetlig bygningsmiljø, til tross for at utbyggingen kan skje over tid. Bygningene skal være tilpasset lokal byggeskikk, men med nytt og moderne uttrykk. Det skal installeres strøm, data, vann og avløp i hyttene.

Natur- og kulturaktivitetene er tenkt knyttet til gårdstunet på hovedbruket, men det er også gitt rom for dette innenfor et eget byggeområde ved starten av adkomstvegen. Det er en ambisjon å gjøre Tillermo Øvre til et kompetansesenter for villaks, der det blant annet inngår fiskeskole/etablering av miljø innenfor fluefiske. Tillermo AS ønsker også å søke om å få etablere og drifte et klekkeri for lakseyngel basert på Målselvs egen laksestamme og vannforsyning. Dette er først og fremst med tanke på bestandsforbedring, men er også en interessant kulturvernoppgave og et viktig kompetanseprosjekt med stor attraksjonsverdi.

Kurs, opplæring, seminarer og Målselv som møteplass vil stå sentralt, spesielt knyttet til opplæring, fiske- og skiturisme, naturopplevelse og til Målselv/Tillermo Øvre som "grønn" destinasjon og sted for bruk/utvikling av lokale naturressurser.

2. Planstart og medvirkning

Oppstartsmøte med Målselv kommune ble avholdt 10.09.13 og fulgt opp med telefonmøte 20.09.13.

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Nye Troms 21.01.14 samt ved brev datert 20.01.14 samme dato til naboer og offentlige myndigheter. Frist for tilbakemelding var 21.02.14

Etter forhåndsvarsel kom det inn 6 merknader/ innspill. Merknadene er vurdert og innarbeidet i planforslaget.

3. Planstatus

Området har vært planlagt tidligere i 2006-2007. Imidlertid ble planarbeidet stilt i bero i påvente av Målselv kommunes arbeid med kommuneplanen. I arealdelen til kommuneplanen ble det den 13.12.2012 vedtatt å legge området inn som hyttefelt F8.

I planforslaget for Planområde F8 inkluderes ny adkomst med sikktrekanter mot hovedveg og to hensynsoner, en for skogsdrift og en mot Målselva.

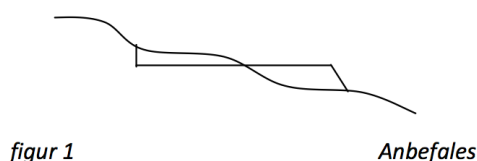
Hyttefelt F8 er i klasse 1, der det stilles følgende krav:

- Vei til tomt
- Innlagt vann
- Avløp tilkoblet godkjent avløpsanlegg
- Innlagt strøm tillatt
- Maksimal BYA, all bebyggelse pr tomt, 150 m²
- To parkeringsplasser pr tomt

Generelt for fritidsbebyggelse i Målselv gjelder følgende bestemmelser for størrelse, utforming og lokalisering av fritidsbebyggelse (pkt 2.3.4):

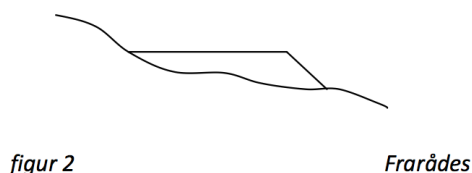
- I hvert område realiseres helhetlig og lokal byggeskikk med vekt på tre som konstruktivt og værbeskyttende materiale og fargevalg som harmoniserer med Målselvprofilen og landskapet. Som taktekkingsmateriale skal det nyttes naturmateriale eller papp. Møneretning skal følge bygningens lengderetning og skal i hovedregel følge terrengkotene.
- Per tomt tillates maks inntil 3 bygg dvs. hovedhus pluss tilhørende anlegg.
- Maksimalt tillat mønehøyde over opprinnelig gjennomsnittlig terrengnivå er 5,5 m, høyde synlig grunnmur 0,8 m og høyde gulv på oppbygget terrasse 0,5 m over opprinnelig gjennomsnittlig terrengnivå.
- Verandaer skal tilpasses bygningens størrelse og i størst mulig grad tilknyttes eksisterende terrengnivå.
- I 100-metersbeltet langs sjø- og vassdrag, i nedslagsfelt for drikkevannskilder eller i LNFR-områder, kan godkjent hovedhytte med tilhørende anlegg etter søknad om dispensasjon utvides til totalt BYA=100 m². Eventuelle utvidelser tillates ikke mot sjø- eller vassdragsiden slik at avstanden mellom bygg og strandsone minker.
- Det skal ikke gjøres større inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Det skal ikke opparbeides plener og hager for hytter som ligger i utmark. Tomtene skal i størst mulig grad framstå som "naturtomter", og tilpasses landskapet og terrenget.
- Bruksendring fra garasjer, naust, uthus, garnbuer og lignende er ikke tillatt.
- Vedrørende masseutfylling gjelder kapittel 2.2.4, jfr PBL § 11-9 nr 5.:
 - Tiltaket skal tilpasses terrenget. Nødvendig masseutfylling skal være forholdsmessig.

Illustrasjonen viser forskjellige typer fundamenter. Fundament vist i fig. 1 skal foretrekkes foran fyllingen vist i fig. 2.



figur 1

Anbefales



figur 2

Frarådes

- Det er i utgangspunktet ikke tillatt å gjerde inn fritidseiendom eller fritidsbebyggelse som ligger i utmark, jfr frilufsloven.
- Maksimal størrelse for selveier- og festetomter er 1000 m².

4. Eiendomsforhold

Kurt Reinhardt er hjemmelshaver til Tillermo Øvre, gnr 108, bnr 4. Selskapet Tillermo AS er etablert med henblikk på utvikling av hytteområdet. Utenom Reinhardt er Erling Kjeldsen og Tove Sleipnes deleiere i selskapet.

5. Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger på deler av gnr 108, bnr 4 og består av en furumo med en klar brink langs Målselva både i nord og øst. Brinkens avstand til elva varierer. I sør flater brinken noe ut og i vest er det en naturlig grense ved eksisterende veg og en bekkedal som ligger vest for denne igjen.

Gnr 108, bnr 4 er en landbrukseiendom der ca. 50 dekar av dyrket jord høstes av nabobruk. Eiendommens totalareal er ca. 3500 dekar hvorav ca. 2600 dekar ligger under skoggrensene. Planområdet utgjør totalt ca. 320 dekar der 67,6 dekar representerer arealer avsatt til tomtebruk og tilkomstveg mens resterende arealer utgjøres av Skogsdrift og hensynssone mot Målselva. Eiendommens skogarealer for øvrig er skogsmark av høy og middels bonitet. De planlagte tomtearealene ligger på skoggrunn av middels bonitet.

Gjennom tidligere planprosess og kommuneplanarbeidet er det avklart at hyttene skal legges langs brinken, og at det anlegges en adkomstveg i bakkant, slik at denne danner skille mot produktiv skog. Nærheten til brinken krever at håndtering av overvann og sikker byggegrunn vurderes konkret i forbindelse med søknad om tiltak, jmfør TEK10. Hyttene er gruppert i forhold til hensiktsmessig plassering med tanke på utsyn og antall. Grupperingene varierer fra fire til seks hytter og er lagt med noe avstand slik at hyttene ikke vil oppfattes som en sammenhengende barriere mot brinken, men gir plass for ferdsel og utsyn også mellom grupperingene.

Ved starten av tilkomstvegen er det lagt inn et område med mulighet for fellesthus og små utleieenheter. For denne delen av planen kreves det situasjonsplan for hele område før tillatelse gis.

Langs tilkomstvegen er det lagt inn møteplasser og en vendehammer for enden av vegen. Foruten byggeområdene for fritidsbebyggelse er det lagt inn landbruksområde med formål skogbruk. Det er viktig at skogsområdet driftes forsvarlig samtidig med at området karakter beholdes.

Eksisterende hytte og adkomst til denne inngår også i planområdet.

6. Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget består av:

- Plankart datert 03.12.15 i målestokk 1:1000
- Reguleringsbestemmelser datert 03.12.15
- Beskrivelse (dette dokument) datert 03.12.15

7. Konsekvensutredning

I henhold til **Forskrift om konsekvensutredning**, ligger den aktuelle planen inn under **§ 3, Planer og tiltak som skal vurderes etter forskriften § 4**.

Målselv kommune har derfor gjort en utredning for hvert enkelt utbyggingsområde i planen. Konsekvensen beskrives ut i fra hvilken påvirkning den nye arealbruken vurderes å ville få for dagens bruk og eksisterende verdier. Eventuelle konflikter med overordnede føringer for planarbeidet fremgår.

For F8 Hyttefelt Tillermoen Øvre har Målselv kommune gjort følgende utredning:

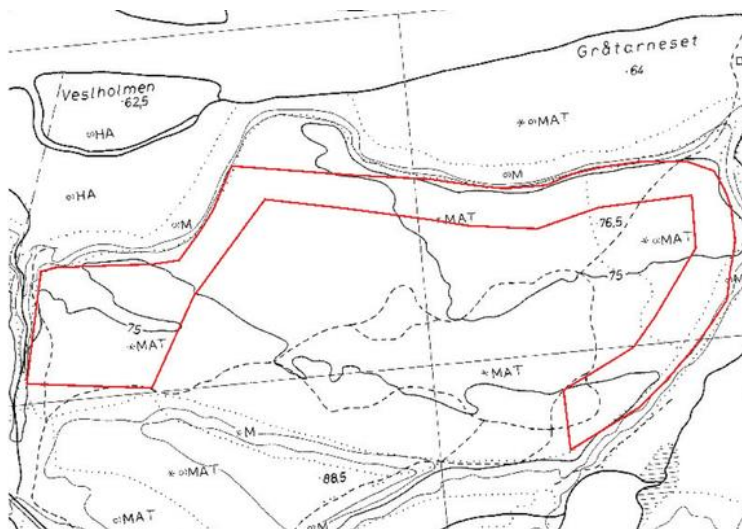
F 8 Hyttefelt på Tillermoen øvre

G/bnr: 108/4

Formål: Område for fritidsbebyggelse

Arealstørrelse: ca. 67 600 m²

Begrunnelse: Hyttefelt til salg og videreutleie med utgangspunkt i opplevelsesbasert turisme. Hyttene en del av en større helhet for å gi Tillermoen Øvre arbeidsplasser knyttet til turisme og laksefiske. Området er lagt på brinken av furumo minimum 15 meter over elva.



(Kilde: Arealdelen til kommuneplanen for Målselv kommune)

Oppsummering og konklusjon i Målselv kommunes konsekvensutredning:

Det legges opp til en skånsom utbygging på brinken utenfor 100- metersbeltet og i de minst produktive landbruksarealer. Det er ønskelig å tilrettelegge for fritidsformål med laksefiske i de øvre deler av kommunen. Tiltaket vil være et supplement til satsingen på opplevelsesbasert turisme som er et viktig satsingsområde i kommunen.

Med bakgrunn i dette, vurderes det til ikke å være behov for planprogram og ytterligere konsekvensutredning for den videre planprosessen.

I tillegg til kommunens konklusjon ser tiltakshaver betydelig utviklingspotensiale i forhold til:

- Økt vareomsetning/handel for de nærmeste tettstedene Øverbygd og Rundhaug
- Betydelig økt etterspørsel etter tjenesteyting av forskjellig slag; håndverkertjenester, logistikkjenester, vaktmestertjenester etc.
- Økt bruk av opplevelsesbaserte tilbud i kommunen s.s. skitrekking, sportsfiske, kommunale bad m.m.
- Kommunale skatter og avgifter

8. Risikovurdering

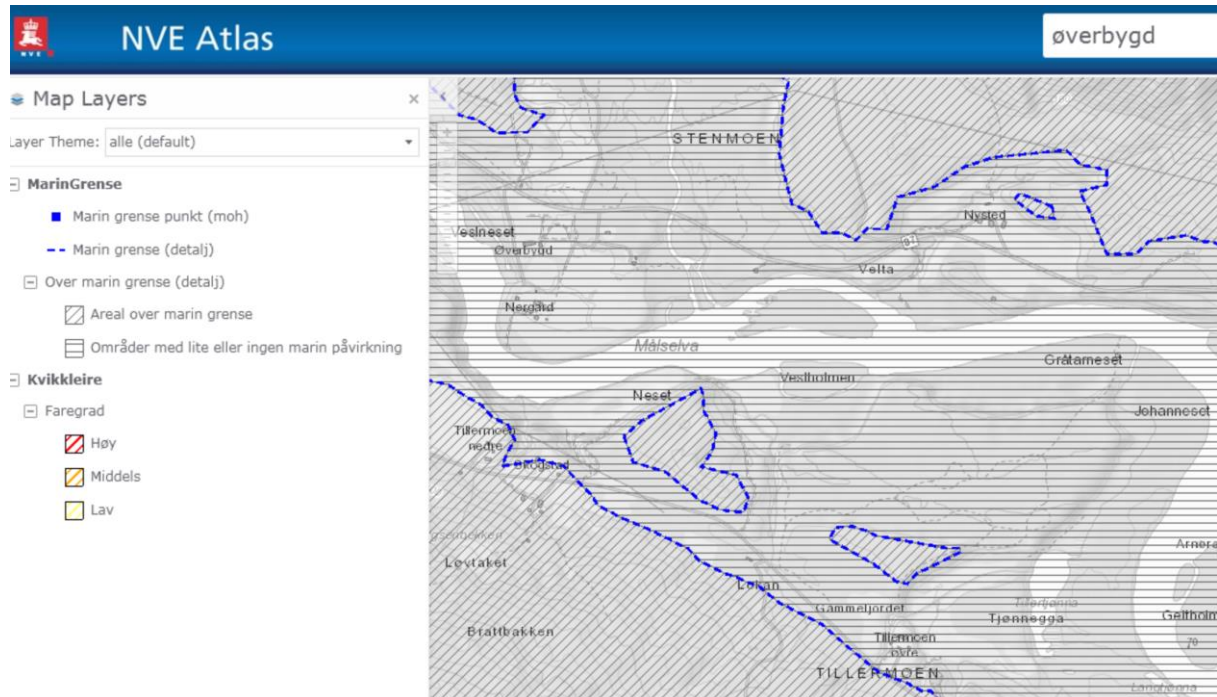
Målselv kommune gjort en risikovurdering av utbyggingsområdet i forbindelse med arealdelen til kommuneplanen, mens forslagsstiller har gått gjennom og sjekket at det ikke har kommet ytterligere informasjon om området i databasene.

Tema	Kommunens vurdering	Merknad fra kommunen	Forslagsstillers kontroll
Naturgitte forhold:			
Skredfare (stein, jord, leire, snø) www.skrednett.no	OK	Snøskred, steinsprang (NVE, NGI): OK Elveavsetning (NGU)	OK
Flom www.nve.no	OK		OK. Ingen registrert flomfare.
Tidevann	IA		IA
Radon http://radon.nrpa.no/	UN	Radonsperrer i henhold til Plan- og bygningsloven	
Værforhold (lokale fenomener)	OK		OK
Infrastruktur			
Kraftlinjer og transformatorer (nærhet til elektromagnetiske felt)	OK		OK
Trafikk (transport av farlig gods, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplass)	IA		IA
Industri og næringsliv nærmiljøet/næringskonflikter (farlig industri, eksplosiver, fryserier, olje, bensinstasjoner,	IA		IA

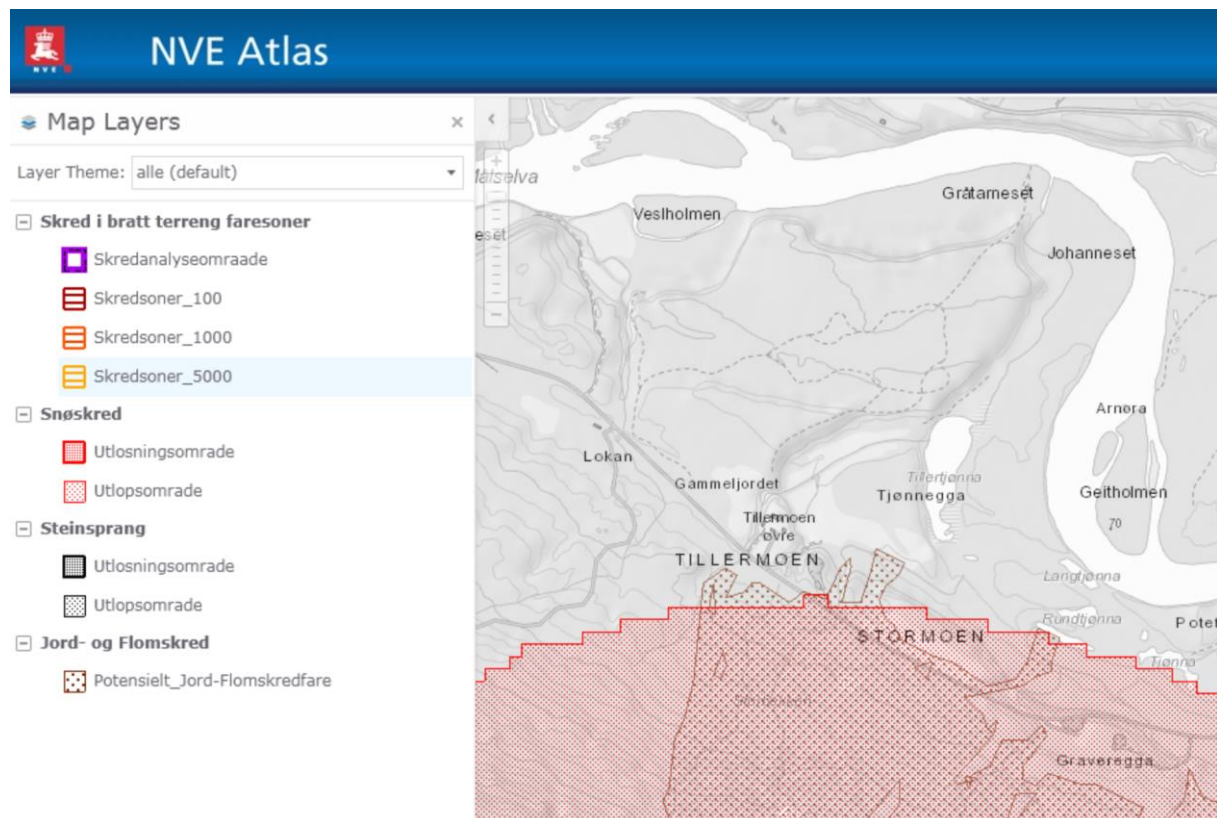
propan og gass, syrer, avfallsdeponier/fyllplasser)			
Byggegrunn/sigevann (forurenset grunn og sjøsedimenter)	UN		Ok. Ingen kjente forurensninger i grunnen. Stabil byggegrunn ut i fra http://atlas.nve.no/ Lagt inn bestemmelsene om utredning i henhold til TEK10 spesielt med tanke på nærhet til skrent.
Prosjektgitte forhold			
Utbyggingsrekkefølge	IA		OK. Rekkefølgebestemmelser sikrer at hyttene ikke blir spredt enkeltvis utover hele planområdet.
Friområder og lekeområders plassering i forhold til potensiell fare (sjø, elver, trafikk og kraftlinjer/transformatorer)	IA		IA
Adgang til kollektivtrafikk	IA		IA
Uønskede snarveier	IA		IA
Reguleringsbestemmelser	IA		IA
Tilrettelegging for nødetater, brannforsyning, ajourføring av beredskap	UN	<i>Se punkt 8.1</i>	Utredet.
Drikkevannsforsyning og plassering i forhold til potensiell fare (selve kilden og objekters plasseringer ved denne)	OK	Det er ikke forurensningskilder i nærheten av planområdet.	OK
Skjæringer og fyllinger, høyder og terrengvinkler, autovern og gjerder	OK	Adkomstveg inn i feltet legges slik i terrenget at skjæringer er minimale, likeså fyllinger. Det er ikke behov for autovern eller gjerder.	OK
Byggegrunn			Planområde har lite eller ingen marin påvirkning. Ikke påvist faregrad for kvikkleire. Tomtene ligger flere steder ut mot brinken, og det må tas særlige hensyn til dette i forhold til fundamentering og overvannshåndtering, se punkt 2.1

Forklaring:

IA= Ikke aktuelt, UN= Utrede nærmere, OK= Sjekket og i orden

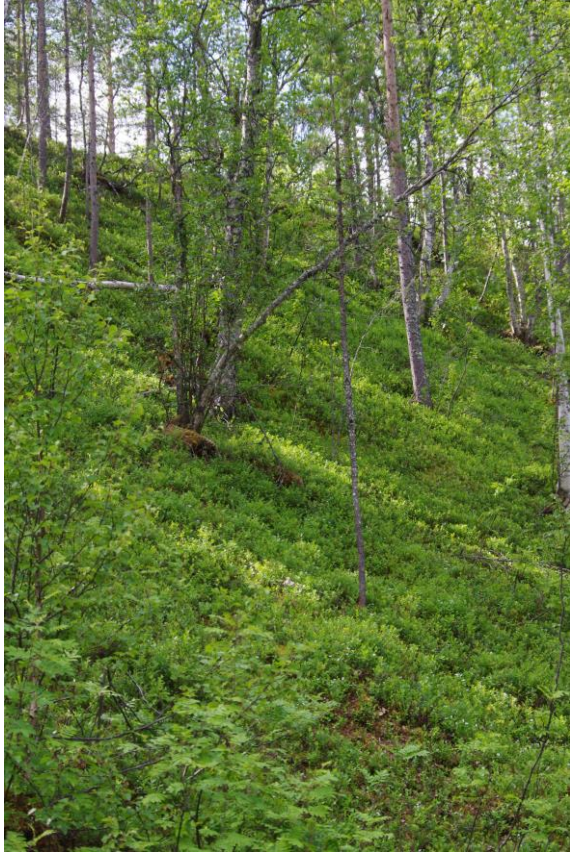


Hyttefeltet ligger i et område med lite eller ingen marin påvirkning. Ikke påvist faregrad for kvikkleire. (Kilde: nve.no)



Det er ikke påvist skredfare i planområdet med bakgrunn i massene på stedet, (Kilde: skrednett.no) men bygging ut mot brinken kan medføre svekking av kanten på denne. Det er derfor lagt inn i

rekkefølgebestemmelsene et krav om dokumentasjon på at dette er ivaretatt både for vann- og avløpsanlegg og byggeprosjektene. Det er gjennomført befaring langs brinken. Hverken trær eller bunnvegetasjon viser tegn på ustabile masser i skrenten. Langs Kjøreveg 3 er det enkelte partier der grøfting har blitt utført slik at foten på brinken har tatt skade. Det er viktig at skjøtsel langs vegen gjøres skånsomt slik at foten på brinken ikke skades ytterligere. Dette legges inn i bestemmelsene for Kjøreveg 3.



Stabil skråning med vegetasjon



Skade langs vegggrøft



Skade langs vegggrøft

Risikomatrise Tillermo (Kilde: T-1490)

Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig, i utgangspunktet ikke akseptabelt

Hendelser i gule felt: Tiltak må vurderes

Konsekvens:	1.Ubetydelig	2.Mindre alvorlig/en viss fare	3. Betydelig/kritisk	4. Alvorlig/farlig	5. Svært alvorlig/katastrofalt
Sannsynlighet:					
5. Svært sannsynlig	5	10	15	20	25
4. Meget sannsynlig/ periodevis , lengre varighet	4	8	12	16	20
3. Sannsynlig/ flere enkeltilfeller	3	6	9	12	15
2. Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	2	4	6	8	10
1. Lite sannsynlig / ingen tilfeller	1	2	3	4	5

Hendelser i grønne felt: Ikke signifikant risiko, men risikoreduserende tiltak kan vurderes.

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller ikke er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvenser.

Før utbygging:

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Grunnforhold og risiko for ras	Ja	Lite sannsynlig/ingen tilfeller 1	Ubetydelig 1	1	Det er ingen spor etter utrasing i skrenten ned mot elven. Vegetasjonen er tett og sammenhengende.
Brann	Nei	Lite sannsynlig/ingen tilfeller 1			

Etter utbygging:

Hendelse/situasjon	Endret pga utbygging?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Grunnforhold og risiko for ras	Ja	1	2	2	Viktig å bevare vegetasjonen ut mot skrenten, og sikre at bygninger plasseres i nødvendig avstand fra skrenten, samt ha kontroll på overvannet fra feltet. Dette er presisert i planbestemmelsene.
Brann	Ja	1	2	2	Utbygging av feltet medfører økt risiko for brann. Forebygges med avstand mellom hytteklynger og utplassering av brannpumper/slanger. Kort utrykningstid for brann- og redning.

Konklusjonen i matrisen tar utgangspunkt i at planbestemmelsene følges, og at nødvendige vurderinger og tiltak hindrer økt sannsynlighet for utrasing av skrenten. Konsekvensen av en eventuell hendelse øker imidlertid ved at det oppholder seg flere mennesker i området, og ved at det investeres i bygningsmasse og infrastruktur.

8.1 Tilrettelegging for nødetater, brannvern, ajourføring av beredskap etc.

På forespørsel til brannsjef i Målselv kommune, Arvid Larsen, opplyser han at det ikke er laget egne kommunale vedtekter/forskrifter for brannvannforsyning i hytteområder. Årsaken er at det i hovedsak er spredt hyttebygging. Målsnesodden hyttefelt er imidlertid sammenlignbart med Tillermo. Der ble det etter diskusjon med kommunen bestemt å etablere en felles slukkevannskilde.

Forskjellen mellom de to hytteområdene er utrykningstiden fra nærmeste brannstasjon. Fra Bardufoss brannstasjon til Målsnes er det i overkant av 40 km med til dels svært dårlig vei, mens avstanden fra Øverbygd brannstasjon bare er ca 10 km, med en utrykningstid på ca 15 minutter.

Leder Kjetil Fagerli opplyser at de har en brannbil med tank på i underkant av 4000 liter, og en tankbil med kapasitet på 13000 liter for påfylling av vann ved behov. Det er imidlertid akseltrykkbegrensning på 8 tonn på den kommunale vegen over Alapmoen, noe som reduserer muligheten for å fylle opp tankbilen maksimalt. Et alternativ til brannvannforsyning i området, og et sikrere alternativ, er likevel at utrykningskjøretøyene tar med nødvendig slokkevann.

Veien inn i området er standard atkomstveg, planlagt med 4 meters bredde, møteplasser og snuplass ved enden.

For ytterligere å høyne brannberedskapen for området planlegger utbygger å anskaffe brannpumper, slanger etc. for raskt å kunne starte slokkearbeidet i en evt. krisesituasjon.

9. Innkomne merknader

Ved melding om oppstart av detaljreguleringen er det kommet inn merknader fra følgende instanser og hjemmelshavere :

9.1 Fylkesmannen i Troms

Den videre planleggingen av hyttefeltet må ta utgangspunkt i kommuneplanens arealdel for avklaring av formål, antall hytter, lokalisering av hyttene og utforming av bestemmelser for bruk av området.

Avløp: Det må gjøres en overordnet faglig utredning av hvordan vann og avløp for dette feltet kan løses ut i fra tilgjengelige vannkilder og mulige avløpsløsninger. Basert på en slik utredning må det gjennom reguleringsbestemmelser i detaljreguleringsplanen gis juridisk bindende krav for hvilke prinsipper som skal legges til grunn for etablering av vann og avløp for feltet.

Merknad: Juridisk bindende krav til avløpsløsning legges inn i reguleringsbestemmelsene.

Naturmangfoldloven

Vurdering etter naturmangfoldloven må fremgå ved høring av forslag til reguleringsplan. I krav til kunnskapsgrunnlaget ligger også erfaringsbasert kunnskap, som også innbefatter den erfaring og kunnskap organisasjoner og enkeltpersoner, lokalsamfunn mv har.

FM minner om byggegrensen mot Målselva som er satt i kommuneplanens arealdel. Tiltak som fremmer allment friluftsliv kan tillates. Tiltak som for eksempel felles grillhytte for fritidsboligene er ikke et slikt tiltak.

Landskap

Fritidsboligene ligger på brinken mot Målselva. Plassering og utforming av fritidsboligene i landskapet vil være et viktig element i den videre planleggingen.

Hensynet til samfunnssikkerhet

Fylkesmannen ønsker at tiltakshaver gjennomfører en tilfredsstillende risiko- og sårbarhetsanalyse til planforslaget. Den må som et minimum omfatte:

Identifisering av aktuelle tema som kan påvirke planforslaget

Tilfredsstillende utredning med henvisning til kart/veiledere/retningslinjer samt dialog med aktuelle fagmyndigheter.

Vurdering av eventuelt behov for detaljundersøkelser, gjennomføring av disse og utforming av konkrete avbøtende tiltak.

Merknad: Konsekvensutredning og ROS-analyse er utarbeidet i forbindelse med arealdelen til kommuneplanen og tatt med under kapittel punkt 7 og 8.

9.2 Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE

- Det må gjøres en konkret vurdering av og begrunnelse for byggeavstanden mot vassdraget i planen.

- Det må stilles krav om at kantsonen langs vassdraget skal bevares.
- NVE syns det er positivt at området mellom hyttene og vassdraget er avsatt som hensynssone, og ber om at det tilknyttes bestemmelser til hensynssonen som setter begrensninger for inngrep og tiltak.

9.3 Troms Fylkeskommune

- Det minnes om Lov om Kulturminner og meldeplikten dersom det oppdages spor etter tidligere menneskelig aktivitet.
- De planlagte hyttene foreslås lokalisert i klynger eller tunløsninger langs brinken for å unngå uheldig estetisk virkning i landskapet.

Merknad: Fulgt opp i planbestemmelser og kart. Hyttene er lagt ved siden av hverandre, men med smalere tomter slik at det oppstår grupperinger.

9.4 Statens Vegvesen

- Planområdet er ikke direkte tilknyttet riks- eller fylkesvegnettet. Eventuelle trafikale konsekvenser påvirker derfor i hovedsak det kommunale vegnettet som kommunen selv forvalter.
- Statens Vegvesen har ingen vesentlige merknader til varslet planoppstart.

9.5 Målselv Redd Barna

Ber om at det vurderes sikkerhetstiltak mot elva.

Merknad: Selve utbyggingen ligger mer enn 100 meter fra elven, og med en bratt skrent som naturlig skille før flaten mot elva. Dette regnes som tilstrekkelig sikring.

9.6 Innspill fra Målselv Sau og Geit, Målselv Beitelag, naboene, elgjaktlag og underskriftskampanje

- Etterlyser konsekvensutredning etter naturmangfoldloven
- Bekymring om at hyttefeltet vil forstyrre elgens oppvekstområde og hindre elgjakt
- Usikkerhet hvorvidt fuglelivet i og rundt Tillertjønnen kan bli negativt påvirket
- Redd for konflikter i forhold til landbruket
- Savner nærmere utredning av konsekvens av økt trafikk i terreng og langs skogsveier
- Oppfatter det negativt at eksterne aktører engasjerer seg i næringsdrift, trussel mot villaksen og økt slitasje på naboeiendommer

10 Møte med naboer, interessenter og Målselv kommune

Tiltakshaver valgte å etterkomme ønsket fra underskriftskampanjen om et møte. Dette ble avholdt på Rundhaug gjestegård 08.09.14. Der var også kommunen invitert og stilte med to representanter.

Plan- og nærings sjef Astrid Fjose orienterte om planprosessen rundt arealdelen til kommuneplanen, der det første forslaget fra Tillermo AS var lagt inn. I den forbindelse kom det innsigelse fra Fylkesmannen med grunnlag i naturmangfold og skogfaglige hensyn. Denne ble imøtekommet ved å redusere arealet planarealet, redusere antallet hytter og trekke hyttene helt ut på kanten av brinken. Fjose opplyste også at kommunen ikke ville pålegge tiltakshaver konsekvensutredning for området ut over den forenkla utredningen som allerede er gjort av kommunen i forbindelse med arealdelen til kommuneplanen.

Et hovedtema på møtet var prosjektets innvirkning på elg og elgjakt. Tillermo AS ønsker dialog, samarbeid og involvering av naboene i prosjektet. I forhold til hensyntagen til arts mangfoldet for både planter og dyr, kulturminner etc. har tiltakshaver allerede fått utarbeidet en faglig rapport av NINA der disse forholdene er grundig belyst. For ytterligere å styrke fagkompetansen som

planforslaget bygger på, har tiltakshaver engasjert Norsk Institutt for naturforskning (NINA) til spesielt å utrede hvorvidt prosjektet kan ha uheldige virkninger på elgens oppvekstmuligheter i området.

I kalvingsperioden søker tiltakshaver å begrense ferdsel i det aktuelle området ved å ha med en klausul i alle kontraktene som identifiserer dette.

11 Bærekraftig utbygging

Lov om naturmangfold (Naturmangfoldloven) har som formål å gi regler om bærekraftig bruk og vern av naturen. Paragrafene 8 og 9 i loven fokuserer på kunnskapskravet og anvendelse av «føre var prinsippet» for utøvelse av offentlig myndighet.

§8 – Kunnskapskravet, Kravet om kunnskapsgrunnlag skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og omfang. Den kunnskap som foreligger skal vektlegges.

§9 – Føre var prinsippet – Det skal vurderes om det kan foreligge sannsynlighet for reel risiko for alvorlige eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

For å imøtekomme disse forutsetninger har tiltakshaver engasjerte Norsk Institutt for naturforskning (NINA) til å gjøre naturfaglige undersøkelser i planområdet sommeren 2007. Hensikten var å få gjennomført undersøkelser på biologisk mangfold for å utelukke konflikter med dette tema og utbyggingsplanene. Oppdraget gikk ut på å kartlegge eiendommen for mulige forekomster av verdifulle naturtyper og sjeldne og rødlistede plante- og dyrearter. Arbeidet ble utført i henhold til Håndbok 13, veilederen for slik kartlegging (Direktoratet for naturforvaltning).

Konklusjon etter denne undersøkelsen viser:

Det ble ikke påvist truede eller sårbare og verdifulle naturtyper med verdier som er listet opp i Håndbok 13; DN 2001. Naturtypene bærer preg av å ligge rundt en gård som har vært drevet aktivt i mange år og landskapet er derfor sterkt kulturpåvirket.

Lauvskogområdene er frodige uten at det ble påvist plantearter som står på den norske rødlista eller som vurderes som regionalt sjeldne.

Det ble heller ikke påvist viltarter som står på den norske rødlista eller som vurderes som regionalt sjeldne.

Undersøkelsene viser at det ikke vil oppstå konflikt mellom truede arter eller naturtyper ved det beskrevne tiltaket på Tillermoen.

I forhold til fremkomne bekymringer for mulige negative virkninger på elgens oppvekstmuligheter i området engasjerte tiltakshaver NINA for å utrede dette. Konklusjonen fra utredningen er at utbygging av det aktuelle området neppe vil ha uforholdsmessig stor effekt på elgbestanden i kommunen. Effekten som eventuelt følger av utbyggingen vil trolig være liten i forhold til år med naturlige variasjoner i produktivitet som følger av for eksempel varierende værforhold.

12 Planens virkning

Planen virkning er foruten Naturmangfoldloven og konsekvensutredningen også vurdert i forhold til følgende punkter:

- Byggeskikk og estetikk

Bestemmelser i kommuneplanen og reguleringsplanen skal sammen med byggesak ivareta estetikk og materialbruk.

- Universell utforming

Det er lagt inn fellesbestemmelse om at kjøreveg og adkomst til de enkelte tomtene skal utarbeides med utgangspunkt i framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. I tillegg kommer kravene som oppstår ved søknad om tiltak, gjennom TEK 10 i Plan- og bygningsloven.

- Gjennomføring og utnyttelsen av planområdet

Detaljreguleringens rekkefølgebestemmelser skal sikre at utbyggingen skjer i grupperinger av hytter slik at en gruppe er minimum 50 % ferdigstilt før neste påbegynnes. Dette for å unngå at enkelthytter spres over hele planområdet.

13. Vedlegg

- Vedlegg 1:** NINA minirapport datert mars 2008. Naturfaglige undersøkelser på Tillermoen, Målselv (Karl-Birger Strann og Vigdis Frivoll).
- Vedlegg 2:** Utredning av NINA datert 09.02.15. Hyttefelt (Erling J. Solberg)
- Vedlegg 3:** Merknader fra Fylkesmannen i Troms
- Vedlegg 4:** Merknad fra Troms Fylkeskommune
- Vedlegg 5:** Merknader fra Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE
- Vedlegg 6:** Merknader fra Statens Vegvesen
- Vedlegg 7:** Merknad fra Målselv Redd Barna
- Vedlegg 8:** Merknad fra Målselv Sau og Geit samt Målselv Beitelag
- Vedlegg 9:** Merknader fra naboene Svein Tore Skogstad og Øyvind Tollefsen
- Vedlegg 10:** Merknader fra Tillermo Jaktlag ved Svein Aasland
- Vedlegg 11:** Underskriftskampanje
- Vedlegg 12:** Referat fra møte med naboer, interessenter og Målselv kommune