

# MØTEINNKALLING

## Formannskapet

**Dato:** 12.02.2015 kl. 9:00  
**Sted:** Kommunestyresalen  
**Arkivsak:** 14/00582  
**Arkivkode:**

Mulige forfall meldes snarest til ordføreren.

SAKSKART			Side
<b>Tilleggssaker til behandling</b>			
<u>8/15</u>	15/00039-1	Søknad om tilskudd til etablering i egen bolig - Unntatt etter offentlighetsloven Offl § 13 jf fvl § 13(1) nr 1	2
<u>11/15</u>	13/00775-39	Reguleringsplan Klåphea, tilbaketrekking fra offentlig ettersyn - Gbnr. 110/11 - Bengt Høyer Pedersen	3

Hamnvik, 09.02.2015

Dag Sigurd Brustind  
ordfører

## Saker til behandling

### 8/15 Søknad om tilskudd til etablering i egen bolig

*Unntatt etter offentlighetsloven Offl § 13 jf fvl § 13(1) nr 1*

Arkivsak-dok. 15/00039-1  
Arkivkode.  
Saksbehandler Roald Pedersen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	12.02.2015	8/15

Saksdokumentet er unntatt offentlighet

## **11/15 Reguleringsplan Klåphea, tilbaketrekking fra offentlig ettersyn - Gbnr. 110/11 - Bengt Høyer Pedersen**

Arkivsak-dok. 13/00775-39  
Arkivkode. B  
Saksbehandler Trond Hanssen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	12.02.2015	11/15

### **Forslag til vedtak/innstilling:**

1. I henhold til PBLs § 12 trekkes planen fra det offentlige ettersynet og sendes tilbake til forslagsstiller.
2. Forslagsstiller anmodes om ny vurdering av planen før en eventuell ny høringsrunde.

### **Vedlegg:**

1. Utdyping av Fylkesmannen
2. Tilsvar fra Hålogaland Plankontor AS

### **Kort beskrivelse av saken**

Det private reguleringsforslaget for Klåphea ble sendt ut på høring og offentlig ettersyn 25.11.2014.

Fylkesmannen i Troms har henstilt kommunen om å trekke planen fra ettersynet.

### **Fakta i saken**

Det private reguleringsforslaget for Klåphea ble sendt ut på høring og offentlig ettersyn 25.11.2014.

Fylkesmannen i Troms henstilte kommunen i brev av 9.1.2015 å trekke detaljplanen fra ettersynet. Detaljert begrunnelse for dette ble sendt kommunen i e-post 4.2.2015.

Hålogaland Plankontor AS (HP) som har utarbeidet forslaget, har i e-post av 5.2.2015 samt i tidligere e-poster til Fylkesmannen (FM) og i klage til Det kongelige Kommunal- og Moderniseringsdepartementet, gitt sterkt uttrykk for at de ikke ønsker at kommunen skal trekke forslaget fra ettersynet.

### **Vurdering**

Som FM påpeker i sin utdyping har det siden planprosessen første gang ble varslet gått åtte år, og i dette tidsrommet har det kommet blant annet en ny plan og bygningslov samt forskrift om konsekvensutredninger.

HP mener imidlertid at åtte år ikke er noe unikt langt tidsrom i en planprosess.

Rådmannen er enig i FMs argumentasjon her, og mener at det for planens del nok ville være en fordel at denne er behandlet etter de seneste lover og forskrifter.

Det stemmer at kommunen i mars 2012 i svar til HP bekreftet at en ny varsling av planstart ikke var nødvendig. Om denne vurderingen var den korrekte kan nok

diskuteres, særlig om man ser det i sammenheng at det i svaret ble vektlagt at området var tatt med i en ikke-godkjent arealplan. Arealplanforslaget ble da også trukket fra høring 3 måneder senere, og er fremdeles ikke vedtatt.

Rådmannen vurderer også planbeskrivelsens vurderinger opp mot naturmangfoldet som manglende, og følger FMs vurdering i så henseende. HP bemerker i sitt svar til FM at det er angitt i planbeskrivelsen hva reguleringen ikke berører. (kap. 5, virkninger av planen) Dette vurderes av kommunen ikke som en tilfredsstillende behandling av naturmangfoldloven.

FM har i sin utdypning flere momenter som han regner som merknads- eller innsigelsesgrunner. HP har kommentert alle, og tar kritikk på enkelte, men slett ikke alle. Rådmannen har ikke grunnlagt andre momenter enn FMs utdypninger vedrørende planprosessen og forholdene rundt naturmangfoldloven i sin vurdering her. Disse momentene er imidlertid så viktige sett i planens helhet at planen bør vurderes trekt tilbake bare på grunn av disse.

Det som også kan sies er at noen av punktene fra FM som HP avviser kan kommunen stille seg bak som i beste fall mindre vesentlige merknader fra FMs side.

At forslaget til detaljregulering i november 2014 ble lagt ut til høring burde etter rådmannens vurdering ha vært unngått. Behandlingen av saken før den ble framlagt planutvalget ble ikke utført på en god nok måte, noe som kan ha sin årsak i bemanningsproblemene ved PNU, uten at dette skal brukes som en unnskyldning.

**Helse og miljø:** Ingen konsekvens

**Personell:** Ingen konsekvens

**Økonomi:** Ingen konsekvens

**Rådmannens konklusjon:**

Rådmannen anmoder planutvalget å ta Fylkesmannens utdypning av saken til etterretning og trekke planen fra offentlig ettersyn.

**Vedlegg til sak**



Utdyping av  
Fylkesmannens brev :



Tilsvar fra  
Hålogaland Plankonto



SAK 11/15  
✓ 1

Saksbehandler  
Iris Jæger

Telefon  
77642073

Vår dato  
03.02.2015  
Deres dato

Vår ref.  
2014/6709 - 10  
Deres ref.

Arkivkode  
421.4

Ibestad kommune

9450 Hamnvik

### Utdyping av Fylkesmannens brev av 9.1.2015 til detaljregulering for Klåpheia i Ibestad kommune.

Fylkesmannen viser til brev datert 9.1.2015 der vi med bakgrunn i oversendte plandokumenter for Klåpheia i Ibestad kommune, anbefalte kommunen å trekke detaljreguleringen. Dette brevet ble sendt med bakgrunn i og etter tett dialog med Ibestad kommune, i forkant av høringsfristen.

Fylkesmannen listet i brevet opp momenter i planen vi mener ikke tilfredsstillende kravene i plan- og bygningsloven. Etter avtale med kommunen v/ teknisk sjef Trond Hansen, vil vi i det følgende utdype disse momentene slik at kommunen har et godt grunnlag for å vurdere valg av videre saksgang. Fylkesmannen ber om en snarlig tilbakemelding på kommunens videre håndtering av planen, jfr høringsfristen som er satt til 16.02.15.

#### Planprosess

I 2006 ble det sendt ut varsel om oppstart av reguleringsplan for gnr/bnr 110/11, kalt «Klåpen». Vedtak fra formannskapet datert 14.11.2005 sier at det skal utarbeides konsekvensutredning (KU) for tiltaket. Etter dette vedtaket ble formålet «taubane» tatt ut av planforslaget. Etter det Fylkesmannen er kjent med, gjorde ikke kommunen en ny vurdering av forholdet til Forskrift om konsekvensutredninger etter at formålet «taubane» ble tatt ut, og før planen ble varslet oppstart på.

I varsel om oppstart som ble sendt ut av tiltakshaver, mottatt av Fylkesmannen 12.10.2006, står det «Siden taubane inngikk i illustrasjonsskissen medførte dette krav om konsekvensutredning. Taubane er nå tatt ut av prosjektet og vi vil anta at kravet om konsekvensutredning derved er bortfalt».

Fylkesmannen hadde ved varsel om oppstart i 2006 ingen merknader til at planarbeidet ble gjennomført uten en KU.

Mellom varsel om oppstart og utlegging til offentlig ettersyn har det gått åtte år. I mellomtiden er det kommet både en ny plan- og bygningslov vedtatt i 2008 og forskrift om konsekvensutredninger vedtatt i 2009. Åtte år er lang tid med nye lovverk, ny kunnskap og samfunnsutvikling.



Formålet til plan- og bygningsloven er blant annet at: «*Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter*». I overgangsbestemmelsene til plan- og bygningsloven av 2008 § 34-2 tiende ledd heter det: «*Forslag til arealdel til kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan som var lagt ut til offentlig ettersyn ved lovens ikrafttreden, kan ferdigbehandles etter de reglene som gjaldt da de ble lagt ut. For andre planer gjelder reglene i denne lov*».

Det foreslåtte planområdet er ikke i forankret i en godkjent arealdel til kommuneplanen. Med utgangspunkt i endringer av lover, vektlegging av nye fagområder og tidsspennet mellom oppstartsvarsel og utlegging til offentlig ettersyn, burde denne planen, etter Fylkesmannens syn, vært varslet på nytt og tiltakshaver og Ibestad kommune burde gjort en ny vurdering av om planen faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Det fremgår ikke av høringsdokumentene hvem planforslaget er sendt til. Har det for eksempel blitt sendt til lokale lag og foreninger? Dette er et viktig punkt for å ivareta hensynet til medvirkning for berørte parter.

#### Planbeskrivelsen

I plan- og bygningslovens § 4-2 kommer det frem at «*Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området*.» Det er Fylkesmannens vurdering at detaljregulering for Klåpheaia har en mangelfull planbeskrivelse som ikke i tilstrekkelig grad beskriver planens hovedinnhold og virkninger.

I kapittel 5 i planbeskrivelsen «Virkninger av planen» er det kun punktvis opplistet at planen ikke kommer i konflikt med viktig naturmangfold, kulturmiljø eller verneverdier. Det er for eksempel ikke gjort noen vurderinger av hvordan planen vil påvirke landskapet i området, friluftinteressene, allmenne interesser i strandsonen osv.

#### Arealformål

Hyttetomtene er lagt ut med arealformål «*Fritidsbebyggelse – frittliggende*». Det finnes et eget arealformål for utleiehytter som underformål til hovedformålet *Bebyggelse og anlegg*. Av planbeskrivelsen og planbestemmelsene fremgår det at anlegget er tenkt som «*fritidshus som skal leies ut og virksomheten vil derved bli næringsvirksomhet*».

Det må være samsvar mellom planbeskrivelse, plankart og bestemmelser. Slik planen ligger ute til høring i dag er dette ikke tilfelle og mye av grunnlaget for å vurdere planen er uklart.

I planbeskrivelsen oppgis det at det på tomt nummer 13 skal kunne oppføres «*servicehus*». Arealformålet «*fritidsbolig*» hjemler ikke etablering av «*servicehus*».

#### Planbestemmelser

Planbestemmelsenes pkt. 1 e) må tas ut. Det kan ikke settes bestemmelser om saksbehandling.

#### Plankart

Kart- og planforskriften § 9 stiller krav til framstillingen av endelig vedtatt arealplan, plankart, kodeverk, nasjonal arealplan-ID. I tillegg stiller forskriften § 10 særskilte krav til

digital arealplan. Kravene i bestemmelsene skal følges. Kravene i forskriften er utdypet i nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister (NPAD).

Vi minner bl.a. om at det er klare regler for navnsetting av planer, jamfør nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister kapittel 1.1.3. Planforslaget skal tildeles en nasjonal arealplan-ID i henhold til kravene i kapittel 1.1.4 i NPAD del 1. Et planforslag skal tildeles nasjonal arealplan-ID så tidlig som mulig i prosessen og senest når den tas under behandling i kommunen, jamfør kart- og planforskriften § 9 annet ledd. Nasjonal arealplan-ID skal stå på plankartet. Vi anbefaler at nasjonal arealplan-ID også angis på de andre plandokumentene. Dersom kommunen ikke allerede har gjort det, anbefaler vi at plankartene sendes Kartverket til teknisk kvalitetskontroll. Det er viktig at produktspesifikasjonen følges for å unngå feil som kan føre til juridiske eller planfaglige uklarheter i ettertid. Av erfaring vet vi at plankart, som i utgangspunktet ser riktige ut, likevel ikke alltid er i samsvar med produktspesifikasjonen. Plankart som skal kontrolleres sendes som SOSI-fil og pdf-fil til [planTromso@kartverket.no](mailto:planTromso@kartverket.no).

Utarbeides plankartet etter reglene i forskriften og NPAD, vil plandataene kunne gjøres tilgjengelig for nedlasting via den nasjonale geografiske infrastrukturen (Norge digitalt), jamfør kart- og planforskriften § 14 siste ledd. Plandataene vil dessuten kunne brukes til å gjennomføre ulike analyser om arealbruk i kommunen. På sikt vil plandata som følger regelverket, kunne automatisere kommunens KOSTRA-rapportering. Å følge reglene for framstilling av arealplan vil også være med på å tilrettelegge for automatisert byggesaksbehandling for enklere tiltak.

#### Småbåthavn

I planbeskrivelsen er det nevnt at planen inneholder en småbåthavn og det er satt av et område nede ved stranda/Finnevik på plankartet. Det fremkommer ingen informasjon i planbeskrivelsen eller bestemmelsene om hvor stor denne småbåthavna er, hvor mange båtplasser, om det innebærer mudring eller utfylling i sjø. Det er ikke laget noen bestemmelser for utforming av småbåthavn. Det oppgis ikke om det skal etableres et område på land for båtpuss og spyling av båter.

Bunnstoff og malingsrester som skrapes, pusses eller spyles av båtskrog inneholder i de fleste tilfeller miljøgifter, og er å anse som farlig avfall. For å unngå risiko for spredning av miljøgifter fra planlagte småbåthavner mener Fylkesmannen det bør settes krav om fast dekke (betong/asfalt) på område for vedlikehold, slik at bunnstoff/malingrester enkelt kan samles opp. Dersom det legges opp til høytrykksspyling av båter i småbåthavnområdet bør det dessuten settes bestemmelser om at spylevannet skal samles opp og renses (for eksempel via sandfilter) før det kan sleppes på sjøen.

For å unngå spredning av miljøgifter til naturen har båthavner og båteiere plikt til å håndtere bunnstoff- og malingrester fra båtpuss miljømessig forsvarlig, det vil si at det samles opp og leveres til godkjent avfallsmottak. Dette gjelder også annet farlig avfall som ofte forekommer ved småbåthavner, slik som spillolje, oljefilter og malingrester. Inntil det farlige avfallet leveres til godkjent mottak skal det oppbevares i egnede beholdere, som er merket med innhold. Beholderne skal kunne låses når de ikke er i bruk. De skal dessuten stå under tak og være sikret mot lekkasje. Det bør derfor settes bestemmelser om at det skal være fasiliteter for

korttidslagring av farlig avfall ved småbåthavna, og rutiner for levering av farlig avfall til godkjent mottak.

### Friluftsliv

Når planen ble varslet oppstart på i 2006 stod det følgende om Klåpheaia som friluftslivsområde: *«Klåpheaia er ett av kommunens mest framtreddende friluftsliv- og panorama område som er lett å nå for alle. For kommunen vil det derfor være svært viktig at disse verdiene på Klåpheaia ikke blir vesentlig forringet. Et anlegg av denne størrelsen – med kanskje 200+ beboere vil gi et stort press på Klåpheaia som friluftslivsområde. Dette vil kreve gode prosesser og omtanke i planarbeidet både for den direkte berørte eiendommen, men også for områdene rundt. --- Prosjektet er såpass stort at det vil kreve en omfattende behandling hvor en må ta stilling til prinsipielle spørsmål så som kommersialisering av arealer i eller nært opp til viktige friluftslivsområder.»*

Fylkesmannen kjenner til at det av «Kystkvinnene» er satt opp en grillbu på Klåpheaia og at det er mye brukt. Det skal også være anlagt sti med klopping/bru i området. Etter det vi kjenner til var også markeringen av åpningen av Friluftslivets år 2015 planlagt til Klåpheaia.

Planbeskrivelsen inneholder ingen informasjon om områdets bruk i friluftssammenheng. Planbeskrivelsen skal som kjent inneholde informasjon om planens virkninger for området. I dette tilfellet er denne informasjonen helt fraværende. Dette er en relativt stor utbyggingsplan der det ønskes 53 tomter for fritidsbebyggelse eller utleiehytter, 7 «rorbuer» (fritidsbebyggelse eller utleiehytter) og småbåtanlegg med ukjent størrelse.

Det må utføres en reell og grundig vurdering av områdets bruk og verdi i friluftssammenheng. Det må gjennomføres en prosess der en også involverer lag og frivillige organisasjoner, skoler etc. som kan være brukere av området.

### Landskap

Det er ikke gjort vurderinger av hvordan landskapet vil bli påvirket og hvilke inngrep det vil være snakk om for å utføre utbyggingen. Det er heller ikke gjort noen landskapsfaglig vurdering om og hvordan en kan legge fritidsboligene i terrenget. Dette kan være et grep for eksempel for å forhindre at Klåpheaia som friluftslivsområde blir vesentlig forringet.

Plan- og bygningsloven legger føringer for forvaltning av landskap. Formålsparagrafen til plan- og bygningsloven er klar på at estetisk utforming av omgivelsene skal legges vekt på. § 3-1 Oppgaver og hensyn i planleggingen etter loven sier at Innen for rammen av § 1-1 skal planer etter denne lov: b) sikre jordressursene, kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljø. Videre har Norge ratifisert den europeiske landskapskonvensjonen som legger føringer for vår forvaltning av landskap. Konvensjonen har fokus på menneskets hverdagslandskap (vårt leveområde) og at dette må ivaretas i planlegging og forvaltning. Konvensjonen legger stor vekt på at befolkningen aktivt skal delta i påvirkningen av omgivelsene gjennom informasjon og medvirkning i planprosesser.

Det anbefales at det blir tatt hensyn til terreng og landskap ved lokalisering av bygg og infrastruktur, og ved fastsetting av byggegrenser og utnyttelsesgrad. Det er viktig å vurdere utforming og byggehøyder både med hensyn til nær- og fjærvirkning. Plassering av tiltak på



høydedrag eller i brudd med landskapssilhuett, større terrenginngrep som utsprenging og planering er generelt uheldig.

#### Strandsonen langs sjøen

Store deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø. Det er fremlagt forslag om etablering av småbåthavn av ukjent størrelse i Finnevika. Det er også lagt inn et felt FRK1 – fritidsbebyggelse – konsentrert som vi *antar* er de omtalte «rorbuene» og et felt FRF13 med fire tomter for fritidsbebyggelse – frittliggende.

Som det fremgår av plan- og bygningslovens § 1-8 skal det i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Intensjonen i plan- og bygningsloven er at kommunen skal avklare fremtidig arealbruk i strandsonen først og fremst gjennom arbeidet med kommuneplanen. Ibestad har ikke en nyere arealplan der dette er avklart og detaljregulering for Klåpheia er ikke forankret i en overordnet plan.

*Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* (SPR for strandsonen) skal legges til grunn. Arealbruken i 100-metersbeltet må også ses i sammenheng med arealbruken i områdene innenfor 100-metersbeltet. Ut fra verdien av Klåpheia som friluftsområde må en også vurdere hvilke inngrep som er akseptable i området rundt Finnevika.

I SPR for strandsonen kommer det blant annet frem at utbygging så langt som mulig bør lokaliseres til områder som er bebygd fra før, slik at utbygging skjer mest mulig konsentrert. Utbygging i urørte områder med spesielle friluftsinnteresser, natur- og landskapskvaliteter eller kulturminnteresser skal unngås. Klåpheia er som kjent et område der det ikke finnes noe bebyggelse fra før og der det særlig kan være spesielle friluftsinnteresser. Videre skal spørsmålet om bygging vurderes i forhold til andre allmenne interesser. Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturminnter, kulturmiljøer og landskap. Der det tillates bygging, bør hensynet til andre interesser ivaretas best mulig. Detaljregulering for Klåpheia gjør ingen vurderinger av verdier og bruk i strandsonen. Følgelig er det heller ingen vurderinger av hvilke avbøtende tiltak planen kan legge opp til for å eventuelt legge til rette for både utbygging og ivarettakelse av verdier (for eksempel allmenn bruk) i strandsonen. SPR for strandsonen sier at alternative plasseringer bør vurderes og velges der det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen.

Finnevika ser ut fra skråbilder og Norge i bilder ut til å være ei fin vik uten eksisterende bebyggelse rundt. Når en ser på de omkringliggende områdene ser det ut til at denne vika kanskje er den eneste/en av få innenfor en ganske stor radius som uten bebyggelse tett på. Slike vik er generelt verdifulle i friluftssammenheng. Etablering av særlig fritidsbebyggelse eller utleiehytter i form av rorbuer helt ned i denne vika vil kunne komme i konflikt med de hensyn som gjør seg gjeldende i 100-metersbeltet langs sjø.

### *Byggegrense mot sjø*

Vi minner også om at der ikke byggegrense mot sjø er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan gjelder byggeforbudet i 100-metersbeltet. Det vil si at dersom det i denne planen ikke er fastsatt byggegrense mot sjø, må det søkes dispensasjon for oppføring av et hvert anlegg i 100-metersbeltet i planområdet.

### Naturmangfold og naturmangfoldloven

Det er ikke gjort en vurdering etter naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper §§ 8 – 12, jf. § 7. Et grunnleggende krav i de alminnelige bestemmelsene er at alle beslutninger skal bygge på kunnskap om naturmangfoldet og hvordan et planlagt tiltak påvirker naturmangfoldet (§ 8). Ved vurderingen av om et tiltak skal tillates eller ikke, skal prinsippene (§§ 8-12) legges til grunn som retningslinjer ved skjønnsutøvingen, jf. § 7. Det skal gjøres en vurdering av den samlede belastningen som naturmangfoldet blir, eller vil bli, utsatt for (§ 10). Kostnadene ved miljøforringelse som vedtaket innebærer, skal bæres av tiltakshaver (§ 11). Det skal legges vekt på miljøforsvarlige driftsmetoder, teknikker og lokalisering (§ 12). Vet man lite om virkningene av tiltaket, skal føre-var-prinsippet tillegges stor vekt i saken (§ 9). Vurderingen og omtale av hvordan kunnskapen er vektlagt opp mot andre hensyn skal framgå av beslutningen (§ 7). Dette innebærer at forvaltningen i sine vedtak plikter å redegjøre for og synliggjøre kunnskapen om og virkningene et tiltak vil få for naturmangfold, og hvordan en har kommet fram til resultatet i den konkrete saken.

Ved innhenting av kunnskap om biologisk mangfold skal en benytte både offentlige databaser og lokal kunnskap, for eksempel fra lokale lag og foreninger.

Vurderinger etter naturmangfoldlovens §§ 8 – 12 skal fremgå ved høring av forslag til reguleringsplan. Vi minner om at naturmangfold også inkluderer landskap.

### Vann og avløp

Av plankartet ser det ut som at planen legger til rette for et hytteområde med inntil 53 enheter. Av sakspapirene fremgår det videre at området er grunnlendt med mye fjell i dagen. Det fremkommer ikke hvilke vann og avløpsløsninger som skal betjene feltet. Av reviderte planbestemmelser (15.08.2014) fremkommer det i rekkefølgebestemmelsenes pkt. b) at *det før tiltak etter planen skal utarbeides en helhetlig plan for veg, vann, avløp og energi/strøm. Denne skal godkjennes av kommunen.*

Etter Fylkesmannens mening må viktig infrastruktur, som tilgang på tilstrekkelig og rent drikkevann samt sikre løsninger for rensing og avhending av sanitært avløpsvann, planlegges for planområdet som helhet. Oppstyking av planleggingen kan lett føre til at avløp/utslipp fra hytter oppstrøms vil forurense drikkevann og omgivelser for hytter nedstrøms. Det må derfor, etter vår mening, gjøres en overordnet faglig utredning av hvordan vann og avløp for dette feltet kan løses ut 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.

Det vises til Miljøverndepartementets veileder "Planlegging av fritidsbebyggelse" (2005) pkt. 7.1 "Teknisk infrastruktur" (side 28): For å unngå forurensning av vassdrag og drikkevannskilder, skjemmende terrenginngrep ved framføring av kraftledninger, veger og

grøfter, og uheldige endringer i den naturlige dreneringen, må spørsmålet om teknisk standard avklares tidlig i planprosessen. Dersom dette ikke gjøres som en del av arealplanleggingen, kan det bli teknisk vanskelig og kostbart å gjøre det etterpå, og landskapsinngrepene kan bli store.

Skal avløpet for eksempel baseres på infiltrasjonsløsninger må det foreligge grunnundersøkelser og vurderinger av avløpsfaglig konsulent som dokumenterer at en slik løsning kan benyttes. Kan infiltrasjon ikke benyttes gjenstår avløpsfrie toalettløsninger, høygradige renseanlegg eller andre løsninger.

Ibestad kommune vil være forurensningsmyndighet etter forurensningsforskriften kapittel 13 og skal gi utslippstillatelser for avløpsanlegg som blir etablert som følge av planen. Kommunen vil også være tilsynsmyndighet for eventuelle renseanlegg som blir bygget. Mattilsynet er godkjenningmyndighet for vannforsyning, jfr. drikkevannsforskriften § 8.

### Universell utforming

I planbeskrivelsens punkt 3.6 står det at de tomtene som får kjørbare adkomst vil bli utformet slik at de tilfredsstiller kravene til universell utforming. Det er veldig bra, men dette er ikke gjenspeilt i bestemmelsene til reguleringsplanen. Vi gjør også oppmerksom på at alle områder som er offentlig tilgjengelig skal tilfredsstille kravene til universell utforming i henhold til Teknisk forskrift kap. 8: *Uteareal og plassering av byggverk* og kap. 12: *Planløsning og bygningsdeler i byggverk*.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planlegging og kravene til det enkelte byggverk. Fylkesmannen anbefaler at universell utforming løftes og forankres i bestemmelsene. En slik bestemmelse kan være:

*Ved søknad om rammetiltak skal det dokumenteres hvordan hensynet til universell utforming er ivarettatt i planområde.*

*FRF... (nevne de tomtene dette gjelder) skal tilfredsstille kravene til universell utforming.*

*X (antall) parkeringsplasser skal tilfredsstille kravene til HC parkering. Lokalisering av disse parkeringsplassene skal være nær hovedinngang.*

### Samfunnssikkerhet

I planlegging som omfatter kystnære områder, må det tas tilstrekkelig hensyn til framtidig havnivåstigning og stormflo/ekstremvær. Risikoen er omfattet av ROS-analysen som er gjennomført, men Fylkesmannen er ikke enig i at den aktuelle grensen er 3 meter over nullpunkt (NN1954).

Det fremgår av veileder fra DSB «*Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging*» at «i reguleringsplanen må sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift (TEK10) ligge til grunn for kommunens vurderinger». Sammenholdes TEK10 med DSB sin rapport «*Havnivåstigning i norske kystkommuner*» vil den forsvarlige byggegrensen mot sjø for Ibestad kommune kunne fastsettes. I denne konkrete reguleringsplanen er det foreslått å anlegge rorbuer og fritidsboliger for utleie nær sjø. Ettersom dette er byggverk beregnet for personopphold faller de inn under sikkerhetsklasse F2 jfr. TEK10. Slike byggverk kan ikke plasseres i område der sannsynlig gjentakelsesintervall for stormflo er 200 år eller mindre. Legges rapportens midlere tall til grunn, er dette for Ibestad kommune 270 cm over nullpunkt. Fylkesmannen har vurdert det slik at dersom det ikke foretas en konkret undersøkelse av bølgepåvirkningen bør

bølge antas å være minimum ca. 50 cm. Den nedre terskelen for forsvarlige byggegrensen mot sjø for Ibestad kommune er derfor anslått til 320 cm. Et bedre beslutningsgrunnlag fordrer undersøkelse av bølgepåvirkning. Videre kunne de høyere tallene for Ibestad kommune vært vurdert valgt, eventuelt kunne det vært begrunnet hvorfor disse tallene ikke er valgt. Forslag til planbestemmelse punkt 1 bokstav g) er på 3 meter, og altså under det som anses som nedre terskel for forsvarlig byggegrense mot sjø for Ibestad kommune.

Forslag til avbøtende bestemmelse er: «g) Bebyggelse i formålsareal FRK1 og FRF13 skal ikke ha gulvhøyde lavere enn 3,2 meter over nullpunkt (NN1954).»

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har utarbeidet en veileder om «*Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging*». Dere finner den ved å følge linken: <http://www.dsb.no/no/Ansvarsomrader/Regional-og-kommunal-beredskap/Klimatilpasning/Havnivastigning/>

Det vises også til at Fylkesmannen slutter seg til NVE sin merknad angående manglende planbestemmelse i tilknytning til bebyggelse i hensynssone for skred.

Vi stiller oss fortsatt til rådighet for spørsmål og drøftinger og ønsker å fortsette den aktive dialogen med kommunen om det videre planarbeidet.

Med hilsen

Oddvar Brenna  
fagansvarlig

Iris Jæger  
rådgiver

Kopi til:

Kraft og Eiendomsutvikling AS	PB 1062	9261	TROMSØ
Hålogaland plankontor as	Nessveien 6	9111	Harstad
Troms fylkeskommune	Postboks 6600	9296	Tromsø
Norges vassdrags- og energidirektorat - Region Nord	Kongens gate 14-18	8514	NARVIK

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikke håndskrevne signaturer.*

SAK 4/15  
VZ

## Siv Korneliussen

---

**Fra:** Hålogaland Plankontor A/S <hpas@broadpark.no>  
**Sendt:** 5. februar 2015 09:51  
**Til:** Postmottak Epost; Trond Hanssen; Dag Sigurd Brustind; Roe Jensen  
**Kopi:** Bengt Høyer Pedersen; Iris Jæger; Fylkesmannen i Troms  
**Emne:** Vedr. reguleringsplan for Klåpheia - Fylkesmannens brev av 03.02.2015

Til lbestad kommune ved ordfører, rådmann, teknisk sjef og planutvalg.

Vi takker for oversendelse av Fylkesmannens brev av 03.02.2015 som vi finner det riktig å knytte følgende kommentarer til etter en rask gjennomgåelse. Dette slik at disse kan foreligge til planutvalgets møte den 09.02.2015.

### **Vedr. kravet om trekking av planen fra offentlig ettersyn.**

Vi merker oss at Fylkesmannen nå holder en lav profil her og ikke konkluderer med å opprettholde kravet. Vi viser til at denne inngripen i planprosessen med anmodning/instruksjon til kommunen om å trekke planen fra offentlig ettersyn, er i strid med PBL og direkte uheldig for den videre saksgang, jf. vår klage til departementet som Fylkesmannen forlengst har fått kopi av, men ikke kommentert. Vi kan ikke se at dette har noen hensikt og vil derfor sterkt fraråde kommunen å imøtekomme denne anmodningen.

### **Vedr. planprosess.**

En planprosess på 8 år er intet unikt tilfelle, og det er naturlig at planarbeidet følger det til enhver tid gjeldende lovverk. Lovverket og kravene til planfremstilling forandrer seg til enhver tid, og det vil sikkert skje også i fremtiden.

Siden planarbeidet drøyde ut og fordi området ikke var innarbeidet i forslag til kommuneplanens arealdel som da var utlagt til offentlig ettersyn, tok vi i brev av 25.10.2011 opp følgende to forhold med kommunen

- innarbeidelse i kommuneplanens arealdel
- om ny varsling av planstart er nødvendig pga. lang tid siden varsling fant sted.

Kommunen svarer i brev av 08.03.2012, at ny varsling ikke er nødvendig og at området er tatt med i kommunens forslag til arealplan som "reguleringsplan under utarbeidelse" og blir innarbeidet når planen skal legges ut til offentlig ettersyn.

Dette fremgår av beskrivelsen til reguleringsplanen og dokumentert ved vedlegg 19 og 20.

På denne bakgrunn er Fylkesmannens syn om at planarbeidet for denne reguleringsplanen burde starte på nytt, urimelig og har ingen lovhjemmel.

Videre hevder Fylkesmannen:

*"Det fremgår ikke av høringsdokumentene hvem planforslaget er sendt til. Har det for eksempel blitt sendt til lokale lag og foreninger? Dette er et viktig punkt for å ivareta hensynet til medvirkning for berørte parter."*

Dette er ikke riktig. Av vedlegg 1 til beskrivelsen fremkommer adresseliste som viser hvem varsel om planstart er sendt til. Dette er en liste kommunen har angitt. I tillegg er planutformingen underveis drøftet med Statens vegvesen og NVE.

### **Vedr. planbeskrivelsen**

Vi deler ikke Fylkesmannens syn om at planbeskrivelsen er mangelfull. Tvert i mot inneholder beskrivelsen en kortfattet angivelse av planens formål, hensikt, hovedinnhold og forholdet til kommuneplanen og de rammer som er fremkommet ved varsling av planstart fra Fylkesmannen, Statens vegvesen, NVE og flere. Det er et faktum at planen ikke kommer i konflikt med viktig naturmangfold, kulturmiljø eller verneverdier (etter Kulturretatsens og Sametingets nærmere og dokumenterte undersøkelser). Friluftsjakter og andre allmenne interesser anser vi vurdert ved de tilbakemeldinger som er gitt etter varsling om planstart og fra kommunen om innarbeidelse i kommuneplanen og i sak 05/00288 i planutvalg/formannskap.

### **Vedr. arealformål og planbestemmelser.**

Vi har i beskrivelsens pkt. 3.1 drøftet hva som er riktig reguleringsformål i dette tilfellet – frittliggende fritidshus eller næringsformål. Vi kom til at frittliggende fritidshus med angivelse av bruk til utleie i planbestemmelsene var en riktig måte å gjøre det på. Videre at endring til privateie/bruk skulle gjøres på samme måte som angitt i PBL § 12 – 14 de to siste avsnitt. Vi mener fortsatt at dette er entydig og riktig, men tar til etterretning at dette også kan gjøres slik Fylkesmannen angir.

### **Vedr. plankartet**

Fylkesmannen har en lengre og generell omtale av plankart og nasjonal produktspesifikasjon, uten å avklare hvordan plankartet til denne reguleringsplanen er utformet. Dette kunne Fylkesmannen gjort. Så hadde vi sluppet insinuasjoner som *“ Av erfaring vet vi at plankart, som i utgangspunktet ser riktige ut, likevel ikke alltid er i samsvar med produktspesifikasjonen. Plankart som skal kontrolleres sendes som SOSI-fil og pdf-fil til [planTromso@kartverket.no](mailto:planTromso@kartverket.no). ”*

Til dette kan vi opplyse at plankartet er innsendt til kommunen med sosi- og pdf- fil og fremstilt iht. nasjonal produktspesifikasjon. Planid er ikke påført av oss da vi dessverre glemte å få denne opplyst av kommunen.

### **Vedr. småbåthavn**

Fylkesmannen skriver:

*“I planbeskrivelsen er det nevnt at planen inneholder en småbåthavn og det er satt av et område nede ved stranda/Finnevika på plankartet. Det fremkommer ingen informasjon i planbeskrivelsen eller bestemmelsene om hvor stor denne småbåthavna er, hvor mange båtplasser, om det innebærer mudring eller utfylling i sjø. Det er ikke laget noen bestemmelser for utforming av småbåthavn. Det oppgis ikke om det skal etableres et område på land for båtpuss og spyling av båter.”*

Dette er ikke riktig.

På plankartet er inntegnet småbåthavn med molo og flytebrygge med 10 båtplasser. Plankartet er riktig fremstilt med utfylt landanlegg angitt med kode SBS som betyr småbåtanlegg på land med tilhørende strandsone og SH som betyr småbåthavn i sjø.

Dette er en småbåthavn for bruk ved transport til og fra fritidshus/rorbuer. Det er ikke en “hjemmehavn” for båtopptak og vedlikehold. Derfor er det ikke avsatt område for opptrekk av båter eller område for båtpuss på land.

### **Vedr. friluftsliv**

Her siterer Fylkesmannen fra den innledende administrative og politiske behandlingen av denne saken (sak 05/00288 i planutvalg/formannskap) hvor det vurderes og tas stilling til om friluftsjakter her er så sterke at regulering og utbyggingsinteressene må vike eller ikke. Så vel fra administrativt hold som fra politisk hold kommer man her frem til at reguleringsarbeidet for en langt større utbygging enn denne reguleringsplanen angir, skal igangsettes, og det fattes vedtak om dette.

Dette faktum unnlater Fylkesmannen fullstendig å opplyse om og å ta hensyn til.

I det videre reguleringsarbeid har vi derfor forholdt oss til at forholdet til friluftsjakter i området er avklart av planmyndighetene i lbestad kommune i sak 05/00288.

### **Vedr. landskap**

Fylkesmannen hevder her at det "ikke er gjort noen landskapsfaglig vurdering om og hvordan en kan legge fritidsboligene i terrenget".

Det er ikke riktig. Plassering av bebyggelsen er gjort etter nøye landskapsmessige vurderinger sammen med vurderinger og av adkomstforhold og sikkerhet. Det som ikke har gjort, er å gi store verbale omtaler av disse vurderingene.

Det er utformingen av plankartet som er avgjørende og dersom Fylkesmannen besitter fagkunnskap på området, burde evt. feilplasseringer blitt påpekt.

#### **Vedr. strandsonen og byggegrense mot sjø**

Vi anser det slik at friluftinteressene i strandsonen er avklart ved kommunens vedtak i sak 05/00288. Det kan heller ikke reises tvil om at bebyggelse i samsvar med de angitte områder for bebyggelse og anlegg i en godkjent reguleringsplan, har lovhemmel uten dispensasjonssøknad.

#### **Vedr. naturmangfold og naturmangfoldsloven**

Ut fra kjente kilder er det i planbeskrivelsen angitt at gjennomføring av denne reguleringsplanen ikke berører

- verneområder eller nærområder til verneområder
  - utvalgte naturtyper eller prioriterte arter
  - naturmangfold som er truet, nær truet eller verdifullt
  - inngrepsfrie naturområder
  - verdifulle/utvalgte kulturlandskap
  - kartlagt som livsmiljø gjennom Miljøregistrering i Skog (MIS)
- og at Naturmangfoldloven anses derved oppfylt.

Vi kan ikke se at Fylkesmannen har fremlagt dokumentasjon for at dette ikke er riktig.

#### **Vedr. vann og avløp.**

Som Fylkesmannen påpeker, er det i planbestemmelsene angitt at det skal utarbeides en helhetlig plan for vann og avløp før tiltak kan igangsettes i området. Dette er en vanlig fremgangsmåte fordi en slik detaljplan for VA er et omfattende arbeid og krever en godkjent reguleringsplan som grunnlag, ellers kan dette arbeidet være bortkastet dersom reguleringsplanen ikke skulle bli vedtatt eller betydelig endret før godkjenning. Det er intet krav i PBL om at slik plan skal fremmes samtidig med eller være en del av reguleringsplanen.

#### **Vedr. universell utforming**

Krav om universell utforming gjelder ikke for fritidsbebyggelse. Likevel er intensjonen å tilrettelegge for universell utforming i endel av fritidshusene der det ligger godt tilrette for det. Ved slik tilrettelegging ønsker tiltakshaver å stå fritt og ikke binde seg til bestemmelser som Fylkesmannen foreslår.

#### **Vedr. samfunnsikkerhet**

Vi har i ROS-analysen angitt at bebyggelsen skal plasseres 3 meter over blankskurt fjell og ikke 3 meter over nullpunkt (NN1954) slik Fylkesmannen hevder at planen angir. Dette er gjort ut fra befarings- og vurdering av bølgehøyden på stedet og det gir blankskurt fjell en god anvisning på.

På plankartet er rorbuen som ligger nærmest sjøen og på en lun side, lagt i overkant av kote 5, altså vesentlig høyere enn kote 3.20 som Fylkesmannen har beregnet som sikkert.

#### **Oppsummering/konklusjon**

Det fremgår av denne gjennomgåelsen at Fylkesmannen i sin utdypning har tatt feil på vesentlige punkter og ikke forholdt seg til avgjørende beslutninger og anvisninger som under planarbeidets gang, er truffet av planmyndigheten som er lbestad kommune. Videre gir Fylkesmannen uttrykk for synspunkter som både er urimelig og som ikke har lovhemmel.

Vedr. spørsmål om reguleringsformålet skal være fritidsbebyggelse eller utleiehytter, vil vi gjøre en fornyet vurdering sammen med tiltakshaver og gi kommunen tilbakemelding om planen og reguleringsbestemmelsene bør justeres på dette punkt. Likedan vil det være riktig å ta med en bestemmelse vedr. faresonen slik NVE angir.

Vi konkluderer derfor med at dette er de eneste forhold vedr. plankart og reguleringsbestemmelsene vi anser nødvendig å justere/komplettere. Det er disse dokumentene som tilsammen utgjør reguleringsplanen som juridisk dokument for utbyggingen av området.

Dette begrunner også at å trekke planen fra offentlig ettersyn har ingen hensikt og vil være svært uheldig og forsinkende for det videre arbeid.

Med vennlig hilsen  
hålogaland plankontor as

Jann-Olav Bordevich

Mob. (+47) 95 04 56 49

**From:** [Trond Hanssen](#)

**Sent:** Wednesday, February 04, 2015 3:17 PM

**To:** <mailto:hpas@broadpark.no>

**Subject:** VS: Klåpheia

Etter avtale!

Hilsen Trond

---

**Fra:** Jæger, Iris [<mailto:fmtrija@fylkesmannen.no>]

**Sendt:** 4. februar 2015 09:14

**Til:** Trond Hanssen

**Kopi:** liv-kirstine.mortensen@kmd.dep.no

**Emne:** Klåpheia

Hei Trond,

Dette notatet er sendt frå Fylkesmannen til lbestad kommune med kopi til m.a. tiltakshaver. Sender det på epost direkte til deg slik at de ikkje må vente på postgangen.

Ring meg dersom det er noko du lurar på.

Venleg helsing  
Iris Jæger

**Rådgiver**  
**Fylkesmannen i Troms/Romssa Fylkkamánni**  
**Avdeling for plan, klima og samfunnssikkerhet**

Telefon: 77 64 20 73

Epost: [fmtrija@fylkesmannen.no](mailto:fmtrija@fylkesmannen.no)

[www.fylkesmannen.no/troms](http://www.fylkesmannen.no/troms)



Besøksadresse: Fylkeshuset, Strandvegen 13, Tromsø  
Postadresse: Postboks 6105, 9291 Tromsø