

# SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Gunder Gabrielsen  
Arkivsaksnr.: 09/61

Arkiv: KODE AREALDEL

---

## KOMMUNEPLANENS AREALDEL - DRØFTING

### Vedlegg – (lagt ved som eget dokument):

- Kommuneplankart med oversikt over byggeområder som det er fremmet innsigelse til.
- Kartheft som viser avgrensning av LNF-B områdene i foreliggende planforslag og endringer som må gjøres for å imøtekomme fylkeslandbruksmyndighetene.
- Brev fra Reindriftsforvaltninga i Troms dat. 11.01.10
- Referat / oppsummering fra arbeidsmøte med Fylkesmannen.
- Endringsforslag bestemmelser og retningslinjer m. kommentarer

### Andre dokumenter (ikke vedlagt):

- F.,sak 245/09 med vedlegg
- Omfattende bakgrunnsmateriale fra hele planprosessen
- (Hoveddelen av f.sak 245 m. vedlegg finnes også på kommunens nettsider:  
<http://www.lenvik.kommune.no/Meny/Nyheter/Informasjon-om-pagaende-planarbeid/> )

### Kort sammendrag:

- På bakgrunn av offentlig ettersyn framkom omfattende innsigelser til forslag til kommuneplanens arealdel. (Fylkesmannen, Fylkeslandbruksstyret, Reindriftsstyret)
- Merknader og innsigelser ble første gang behandla i f.sak 245/09. På bakgrunn av denne behandlingen er det arbeidet videre for å imøtekomme deler av innsigelsene.
- I dette saksframlegget er fokus retta mot innsigelser til foreslåtte utbyggingsområder og mot retningslinjer, herunder retningslinjer for dispensasjonspraksis.
- Rådmannen innstiller på at innsigelser fra Fylkesmannen tas til følge og at deler av Fylkeslandbruksstyrets innsigelse tas til følge.
- Reindriftsstyrets og Fylkeslandbruksstyrets innsigelser til konkrete utbyggingsområder omfatter samla hoveddelen av disse områdene. Rådmannen innstiller i denne sammenheng på at formannskapet ber om drøftingsmøte med de aktuelle sektormyndighetene.

### Saksopplysninger:

Lenvik formannskap behandla i f.sak 245/09 (10.11.09) innkomne merknader og innsigelser til forslag til kommuneplanens arealdel. Det foreligger omfattende innsigelser og i dette møtet ble bare deler av innsigelsene behandla. Formannskapet vedtok i den sammenheng en del forhold som skulle legges til grunn for videre merknadsbehandling. Med få unntak ble ikke innsigelser til konkret foreslåtte utbyggingsområder behandla i f.sak 245/09. Rådmannen har etter vedtak i f.sak 245/09 arbeidet videre på bakgrunn av vedtaket. Vurderinger og

innstilling til vedtak vedrørende konkrete utbyggingsområder hvor det er fremmet innsigelser blir også lagt fram.

Med utgangspunkt i formannskapetets vedtak i f.sak 245/09 har rådmannen hatt arbeidsmøte med saksbehandlere hos Fylkesmannen og Fylkesmannens landbruksavdeling. Det er også via brev til Reindriftsforvaltninga bedt om nærmere avklaring / presisering m.h.t. hyttebygging i felt sør for Gibostad og enkeltfradelinger i deler av kommunen. Mulig avklaring m.h.t. andre sektormyndigheters oppfatning i denne sammenheng gjennom regionalt planforum er også tatt opp.

For oversikt over innsigelser m.v. vises til f.sak 245/09. Saka drøftet forhold som det burde arbeides videre med før formannskapet skal ta stilling til disse. I dette saksframlegget fokuseres det også på innsigelsene til konkrete utbyggingsområder.

Videre merknadsbehandling skal skje i h.t. Plan- og bygningsloven. Dersom formannskapet (og kommunestyret) ikke tar innsigelsene til følge vil videre arbeid skje som følger:

- Formannskapet ber om drøftinger med aktuelle sektormyndigheter / sektororgan vedr. de innsigelser man ikke ønsker å ta til følge.
- Kommuneplanforslaget med formannskapet innstilling, herunder resultatet av drøftingene legges fram for kommunestyret.
- Dersom kommunestyret tar innsigelsene til følge, ev. med de endringer som framkommer på bakgrunn av drøftingene, egengodkjennes planen med de endringer som er framkommet.
- Dersom kommunestyret vedtar å godkjenne planen uten å ta alle innsigelser til følge må kommunen be Fylkesmannen avholde formell meglings i h.t. plan- og bygningsloven mellom kommunen og de innsigelsesmyndighetene som er aktuelle.
- Dersom den formelle meglinga ikke resulterer i enighet vil planen bli sendt Miljøverndepartementet til avgjørelse.

Erfaringene fra tilsvarende behandlingsprosedyrer i andre kommuner viser at planforslag i noen tilfeller tilbakesendes fra Miljøverndepartementet til kommunene og innsigelsesmyndighetene med anbefaling om å arbeide videre for å finne løsninger på lokalt / regionalt nivå. Dette har skjedd i noen tilfeller hvor man mener det ikke har vært gjort tilstrekkelig for å løse konfliktene før disse ble sendt Miljøverndepartementet. Gjennom denne praksis har Miljøverndepartementet signalisert at det skal gjøres reelle bestrebelser på å finne løsninger før et planforslag med innsigelser oversendes dit.

### **Vurdering:**

Kommunen er pålagt ved lov å ha kommuneplanens arealdel og har i mange sammenhenger blitt kritisert for ikke å ha dette. Sjøl om det etter rådmannens vurderinger kan stilles spørsmål ved planens hensiktsmessighet og tjenlighet sett fra kommunens side på bakgrunn av innkomne merknader og innsigelser fra sektormyndigheter, er det for rådmannen i merknadsbehandlinga sentralt å komme med løsninger og forslag, herunder endringer, som kan bidra til at kommunen får en godkjent plan.

Innsigelsene, særlig til konkrete utbyggingsområder, har en karakter som gjør det vanskelig å finne løsninger på interessekonfliktene gjennom administrative ”plangrep”. Løsningene på interessekonfliktene må skje gjennom politiske valg og prioriteringer innenfor de rammer

plan- og bygningsloven tillater, og i en dialog mellom kommunens politiske organ og de aktuelle fag- og sektormyndigheter på regionalt nivå.

Interessekonfliktene m.h.t. foreslåtte utbyggingsområder er flest innenfor sektorene reindrift og landbruk (jord- og skogbruk). Sektorenes interesser er i hovedsak knytta til ulike områder, slik at innsigelsene samla sett omfatter hoveddelen av foreslåtte utbyggingsområder i planen. Det vil sannsynligvis ikke være relevant å ta alle innsigelser til følge i en plan. I den sammenheng må formannskap og kommunestyre bestemme hvilke sektorinteresser som skal ivaretas eller ikke. Rådmannens innstiller i denne sammenheng på at formannskapet ber om drøftingsmøte med de aktuelle sektormyndighetene før planforslaget legges fram for kommunestyret.

### **Innsigelse fra Fylkesmannen vedr. byområdet**

Bakgrunnen for innsigelsen og rådmannens vurdering framgår av f.sak 245/09. Etter arbeidsmøte med fylkesmannens medarbeidere er det klart at man, av hensyn til mulig slutføring av kommuneplanens arealdel for øvrige deler av kommunen vil kunne frafalle denne innsigelsen under forutsetning av at det utarbeides helhetlig kommunedelplan for byområdet innen utgangen av 2011. Ei slik løsning ivaretar også kommuneplanens samfunnsdel.

Dersom byområdet tas ut av kommuneplanens arealdel vil fylkeslandbruksnemdas innsigelse til utbyggingsområdene på Laukhella også utgå. Arealbruken i dette området vil da vurderes i forbindelse med kommunedelplanarbeidene.

Dersom formannskapet vedtar å opprettholde foreliggende planforslag innenfor byområdet innebærer dette i første omgang om at formannskapet må be om drøftingsmøte med fylkesmannen for å se på alternative løsninger og mulig enighet vedr. arealbruken i byområdet.

Rådmannen vil anbefale byområdet tatt ut av forslag til kommuneplanens arealdel og at det i den sammenheng settes i gang arbeide med kommunedelplan for området.

### **Innsigelser til byggeområder fra Fylkesmannen**

Fylkesmannen hadde innsigelser til følgende byggeområder; H1 i Giska (v. Lyngvær) H3 (Baltsfjord), H13 (Ytre Årnes), H 18, H 19, H 20. (Kvannås, Nattmålstinden).

Bakgrunnen for innsigelsene og rådmannens vurdering framgår av f.sak 245/09. Formannskapet vedtok også å ta ut områdene H 18, H 19 og H 20 av planforslaget. Dermed imøtekommes også reindrifststyrets innsigelse til disse områdene.

En av intensjonene med planforslaget har vært å vise / legge til rette for hyttefelt i de fleste grendeutvalgsområdene. Ved å ta ut områdene H 18, H 19, H 20 kan ikke denne intensjonen imøtekommes uten at alternative områder vises. Kommunen har arbeidet med alternativer i så måte, men i arbeidsmøte med Fylkesmannens landbruksavdeling var tilbakemeldingene at dette ikke var aktuelt i området og at de mente kommunen burde opprettholde områdene H18 og H20. Konklusjonen er derfor at de utbyggingsområder for hytter i Grasmørskogen som er aktuelle ut fra Fylkesmannens landbruksavdelings vurderinger ikke er det for Fylkesmannens miljøvern avdeling. Det er ikke kommunens oppgave og ansvar å ta stilling til uenighet om arealbruk mellom ulike sektormyndigheter på regionalt nivå. Rådmannen anbefaler derfor at vedtaket vedr. områdene H18, H 19 og H 20 i f.sak 245/09 opprettholdes.

Ved å endre områdene for hyttebygging i Baltsfjord i samsvar med vedtak i f.sak 245/09 ivaretas Fylkesmannens innsigelse til område H2. Men det må skje på en slik måte at et nytt utbyggingsområde ikke går helt ned i fjæra.

I arbeidsmøte med Fylkesmannen ble det avklart at grunnlaget for å trekke innsigelsen for område H1 vil være til stede dersom et mindre utbyggingsområde trekkes noe unna strandsonen og bak eksisterende bebyggelse. Grunnlaget for å trekke innsigelsen for område H 13 vil også være til stede dersom området reduseres i østre del og trekkes bort fra strandlinja.

Rådmannen anbefaler at formannskapet imøtekommer Fylkesmannens innsigelser til områdene H 18, H 19 og H20 i samsvar med tidligere vedtak (F.sak 245/09) og i samsvar med foranstående foreslåtte endringer for områdene H1, H3 og H13. Dermed vil alle Fylkesmannens innsigelser til byggeområder hytter være imøtekommet.

### **Innsigelser fra Fylkesmannen vedr. hensynet til støy og barn- og unges interesser i planlegginga**

Disse områdene er i første rekke relevante å ivareta innenfor byområdet. Sjøl om interessene skal ivaretas i enkeltsaker og i reguleringsplanlegging i h.t. lov og forskrifter uansett, ønsker Fylkesmannen at krav og retningslinjer skal framgå også av / i tilknytning til kommuneplanens arealdel for derved å legge konkrete føringer for videre arbeid med reguleringsplaner. Disse kravene er inntatt i forslag til endrede bestemmelser og i vedlegg.

### **Innsigelser fra Fylkesmannen vedr. konsekvensutredning**

I arbeidsmøte med Fylkesmannens medarbeidere framkom det at det ideelt sett burde foreligge konsekvensutredninger for alle foreslåtte utbyggingsområder som framkom i planprosessen (ca. 200), mens kommunen har hatt fokus mot de områder som framgår av planforslaget. Svært mange av forslagene er ikke eller vil aldri være relevante som utbyggingsområder.

Kommunens vurderinger av mulige interessekonflikter og dermed konsekvenser for landbruket må revurderes. Innsigelser fra Fylkeslandbruksstyret og arbeidsmøte med Fylkesmannens landbruksavdeling indikerer at de uheldige konsekvensene for landbruk er større enn kommunen etter egne vurderinger har lagt til grunn.

Det er påpekt, bl.a. fra Fylkesreguleringsarkitekten at konsekvensutredningene m.h.t. reindriftsinteressene ikke er tilfredsstillende. Bakgrunnen for dette framgår fra kommunens side av plandokumentene (og seinere i dette saksframlegget). Kommunen mener seg ikke i stand til å gjøre særlig presise og nyanserte konsekvensutredninger på bakgrunn av foreliggende dokumentasjon fra reindriftsforvaltninga. Reindriftsforvaltningas innsigelser til de ulike utbyggingsområdene nyanserer heller ikke de ulike områdenes mulige konsekvenser for reindrifta ved utbygging på en slik måte at dette kan brukes i særlig grad.

Kravene skal oppfylles og avklares før planen egengodkjennes eller før ev. megling. Behovet for nærmere avklaring vedr. konsekvenser for landbruk og reindrift må drøftes videre. Rådmannen vil ivareta dette kravet.

## **Innsigelser fra Fylkeslandbruksstyret - generelt**

Rådmannen vil gjøre oppmerksom på at mens vedtak om innsigelse foreligger fra Fylkeslandbruksstyret vil kommunen, herunder også ved eventuelle drøftingsmøter, nå forholde seg til Fylkesmannen og dennes medarbeidere innenfor landbruk i og med at Fylkeslandbruksstyret opphørte fra årsskiftet. Hvorvidt dette vil ha betydning ved eventuelle drøftinger og ev. meglings er ikke vurdert.

Innsigelsene fra Fylkeslandbruksstyret omfatter flere og ulike forhold:

- Konkrete utbyggingsområder.
- Alle LNF-B områder (alle landbruks-, natur og friluftsområder hvor noe spredt utbygging skal være tillatt i h.t. kommuneplanens arealdel)
- Forbud mot bygging i områder langs vann og vassdrag må ikke omfatte driftsbygninger.
- I bestemmelsene for utbyggingsområder må det stå at jord og skoglov gjelder inntil godkjent reguleringsplan foreligger.

Generelt synes det som Fylkeslandbruksstyret ønsker at alt areal som kan ha landbruksmessig verdi må "sikres" gjennom kommuneplanen i minst like stor grad som arealene i dag er sikra gjennom jord- og skogloven. Kommuneplanens arealdel vil dermed ikke oppleves og fungere som mer avklarende m.h.t. behandling av enkeltsaker enn tilfellet er nå m.h.t behandling av søknader om utbygging og tiltak etter plan- og bygningsloven.

På bakgrunn av arbeidsmøte med landbruksmyndighetene signaliser disse at man vil være konstruktiv m.h.t. "løsninger" for å akseptere utbygginger m.v., men at man kommer til et punkt hvor det er vanskelig å la landbruksinteressene vike.

Dersom landbruksinteressene skal vike til fordel for utbygginger og tiltak må dette skje på bakgrunn av samfunnsmessige behov og / eller sterke samfunnsinteresser. Slike behov og interesser er i for liten grad vurdert og dokumentert i planen etter fylkeslandbruksmyndighetenes vurdering.

## **Innsigelser til byggeområder fra Fylkeslandbruksstyret**

Det foreligger innsigelser til følgende byggeområder for hytter fra Fylkeslandbruksstyret: H2, H 3, H 4, H5 (Baltsfjorden), H 8 (Stønnesbotn), H 11 (Lysbotn), H 14 (Mellom Gibostad og Grunnvåg), H 17 (Svartfjell) H21 (Nordlia – Grensen måt Tranøy) og H 27 mellom Rossfjordneset og Sultindvik. I tillegg er det innsigelse til følgende byggeområder for boliger B2 (Skognes), B 5 (Skoghus), B6 (Bjorelvnes) og til utbyggingsområdet Laukhella i byområdet. Det er også innsigelse til viste område for regulering til alpinanlegg m.v. (AB2) fra Kvittind til Fagernes.

Bakgrunnen for innsigelsene og deler av rådmannens vurdering i den sammenheng framgår av f.sak 245/09.

Utgangspunktet for de foreslåtte byggeområdene for hytter, med unntak av område H 14 er innspill fra grendeutvalgene og andre i tilknytning til planarbeidet. Blant nærmere 100 innspill / forlag ble ca. ¼ av disse i kommunens egne landbruksfaglige vurderinger vurdert

som å være i liten eller ingen konflikt med landbruksinteresser, hvorav ca. halvparten på Nord-Senja.

Det ble lagt til grunn for planarbeidet at det bør være et tilbud / en mulighet for å etablere hyttefelt i de fleste grendeutvalgsområdene i kommunen og kommunens landbruksfaglige medarbeidere ble bedt om å ”plukke ut” 3-4 områder i hvert grendeutvalgsområde med utgangspunkt i innkomne forslag, og da områder som i minst mulig grad ville berøre landbruksinteressene. Rådmannen kan bare konstatere at 9 av de foreslåtte utbyggingsområdene i denne sammenheng ble vurdert av Fylkeslandbruksstyret å omfattes av landbruksinteresser og / eller ikke er tilstrekkelig dokumentert ut fra behov og sterke samfunnsinteresser som tilsier at landbruksinteressene bør vike.

Tre av de fra kommunens side foreslåtte utbyggingsområdene i Grasmyrskogområdet (H18, H 19, H 20) ble med utgangspunkt i kommunens landbruksfaglige vurderinger lagt i fjellprega terreng. Det er kommet innsigelse til områdene fra Fylkesmannen og reindriftsforvaltninga og områdene ble i f.sak 245/09 tatt ut av planforslaget. Fylkeslandbruksstyret og reindriftsforvaltninga har i det samme grendeutvalgsområdet også innsigelse til et fjerde område (H 21). Dersom også dette området tas ut av planforslaget vil ikke kommuneplanforslaget omfatte utbyggingsområder for fritidsboliger i kommunens Senja-del sør for Lysvatnet. Kommunens landbruksfaglige medarbeidere har i den sammenheng vurdert alternative utbyggingsområder. Slike alternativer foreligger, men i arbeidsmøte med Fylkesmannens landbruksavdeling framkom det at slike alternativer ut fra landbruksfaglige vurderinger ikke er relevante å drøfte i Grasmyrskogområdet nå. Kommunen bør i stedet opprettholde områdene H18 og H20 (innsigelse fra Fylkesmannen og Reindriftsstyret).

I områder hvor sektorinteressene er ulike m.h.t. hvordan arealer / områder skal brukes og eventuelt hva som kan tillates av utbygginger og tiltak er det kommunen som planmyndighet som må ta stilling til hvilke interesser, herunder sektorer og sektorinteresser som skal ”prioriteres”. Foreslåtte områder for hyttebygging omfattes ikke bare av ulike sektorinteresser, men også av ulike interesser som skal ivaretas av Fylkesmannen.

For område H14 er det tidligere fremmet privat reguleringsforslag, bl.a. i samarbeid med kommunens landbruksfaglige medarbeidere. Fylkeslandbruksstyret har tidligere hatt innsigelse til dette forslaget og nå også til forslaget når det inngår i kommuneplanforslaget. På bakgrunn av arbeidsmøtet med Fylkesmannens landbruksavdeling kan det synes som det ville være mulig å etablere et utbyggingsområde for hytter dersom dette legges lenger fra veg / oppe i marka. Ei slik plassering vil trolig resultere i innsigelse fra reindriftsstyret.

Rådmannen har anbefalt forslag til utbyggingsområder i Baltsfjord (H2, H3, H4,H5) tatt ut av planen er erstattet med nytt. Et forslag til plassering fra kommunens side kan i den sammenheng aksepteres av fylkeslandbruksmyndighetene. Forslaget er ikke i samsvar med befolkningas innspill til planen. Forslaget er heller ikke forelagt reindriftsforvaltninga. Reindriftsstyret har innsigelse til de foreslåtte utbyggingsområdene i Baltsfjord og vil sannsynligvis også ha innsigelse til foreslåtte endringer.

Rådmannen finner det vanskelig å ta stilling til og å foreslå hvilke utbyggingsområder for hytter med innsigelse til, ut fra fylkeslandbruksmyndighetenes vurderinger, som bør imøtekommes og hvilke som ikke bør imøtekommes. Rådmannen vil anbefale formannskapet om å be om drøftingsmøte med fylkeslandbruksmyndighetene for å vurdere de enkelte områdene nærmere, før formannskapet tar endelig stilling til innsigelsene.

Formannskapet har tidligere anbefalt at det utarbeides privat reguleringsplan for et mindre boligområde v. Skognesbotn (B2). Planforslag er ikke utarbeida ennå og heller ikke fremmet. Dermed er heller ikke ei detaljert avklaring m.h.t. landbruksinteressene gjort. Fylkeslandbruksstyret vurderer området å være så viktig i landbrukssammenheng at man har fremmet innsigelse til en mulig bruk av området til boliger.

Boligområde B5 (ved Skognes) er lokalisert på bakgrunn av kommunens landbruksfaglige vurderinger. Fylkeslandbruksstyret vurderer deler av området som å komme i konflikt med viktige landbruksinteresser. Kommunen har heller ikke sannsynliggjort behov for eller viktige samfunnsinteresser i området som tilsier at landbruksinteressene bør vike til fordel for et utbyggingsområde.

Boligområde B 6 (ved bygdemuseet) er en mulig mindre utvidelse av et regulert og delvis utbygd felt. Mens viste utvidelse fra kommunens side er vurdert å gi signaler om at en utvidelse kan være mulig og i den sammenheng hvor mener fylkeslandbruksmyndighetene at allerede regulerede område er tilstrekkelig og at kommunen heller ikke sannsynliggjort behov for eller viktige samfunnsinteresser i området som tilsier at landbruksinteressene bør vike til fordel for et utbyggingsområde.

Innsigelsen til foreslåtte utbyggingsområder på Laukhella vil ikke være relevant dersom formannskapet vedtar å ta ut byområdet av planforslaget for så å utarbeide kommunedelplan. Arealdisponeringa på Laukhella vil da bli en del av dette arbeidet. Dersom formannskapet vedtar ikke å i møtekomme Fylkesmannens innsigelse til byområdet vil man måtte ta konkret stilling til arealbruken på Laukhella nå. At Laukhella i plansammenheng skal vises som utbyggingsområde er drøfta spesielt i formannskapet.

Rådmannen vil anbefale formannskapet om å be om drøftingsmøte med fylkeslandbruksmyndighetene for å vurdere de enkelte områdene nærmere, før formannskapet tar endelig stilling til innsigelsene og innstiller ovenfor kommunestyret i den sammenheng.

Bakgrunn for innsigelsen til det i planforslaget viste område for utvikling og utbygging av alpinanlegg, fritidsbebyggelse osv. fra Kvittind til Fagernes (AB2) framgår av f.sak 245/09. Det har ikke vært noen aktivitet rundt regulering eller utvikling av dette området de siste par år. Området er så stort at det i kommuneplansammenheng ikke bør båndlegges til tiltenkte formål med den store grad av usikkerhet som er knyttet til gjennomføring. Dersom det er interesse for å ta opp igjen planarbeidet seinere må det skje ved at det fremmes reguleringsforslag i samsvar med endret plan og bygningslov. Fylkeslandbruksstyrets innsigelse anbefales tatt til følge.

### **Innsigelser fra Fylkeslandbruksnemda til områder hvor spredt boligbygging kan tillates**

Bakgrunnen for bruk av plan- og bygningslovens muligheter til å avgrense områder innenfor LNF-området hvor spredt boligbygging i moderat omfang skal være tillatt er kommunens spredtbygde bosettingsstruktur og at man gjennom kommuneplanen ønsker å ivareta denne strukturen også i framtida.

I kommuneplanens LNF-område kan spredt boligbygging (som ikke er tilknyttet stedbunden næring) kun skje på bakgrunn av dispensasjonssøknad og etter at dispensasjon fra plan er gitt. Dispensasjonspraksis skal ikke være vanlig praksis og dispensasjonsbehandling og –praksis er

innskjerpet i ny plan- og bygningslov (som skal legges til grunn for behandling av søknader). Behandling av alle enkeltsøknader om bolig i hele LNF-området som dispensasjonssøknader gir for søkeren liten forutsigbarhet og ”signaliserer” i utgangspunktet at slik utbygging bare bør skje unntaksvis.

Ved å avgrense områder som ut fra kommunens landbruksfaglige vurderinger ikke vil være spesielt konfliktylft, redusere landbrukets ressursgrunnlag i særlig grad og / eller vanskelig-gjøre ei mulig framtidig bruk og drift m.h.t. landbruk, bør disse områdene innenfor planens LNF-område kunne ”stilles til disposisjon” for ei fortsatt moderat spredt boligbygging på vilkår og uten nærmere behov m.h.t. landbruksmessige avklaringer. (Områdene er i plankartet vist og nummerert som LNF-B 1 – 22) For enkeltsøknader i disse områdene i samsvar med vilkårene ville ikke dispensasjonssøknad og dispensasjonsbehandling være nødvendig. Ut fra kommunens landbruksfaglige vurderinger ville ikke nærmere bestemmelser m.h.t. lokaliseringsskriterier for å ivareta landbruksinteressene være nødvendig.

Bakgrunnen for innsigelsene til områdene (LNF-B 1 – 22) og deler av rådmannens vurdering i den sammenheng framgår av f.sak 245/09. Fylkeslandbruksstyret har en generell innsigelse til alle de foreslåtte områdene (LNF-B 1 – 22.) Områdene er ikke godt nok avgrensa for å ivareta landbruksinteressene og mangler også lokaliseringsskriterier som ytterligere bidrar til å sikre disse interessene.

Med utgangspunkt i videre bearbeiding fra kommunens side har det vært avholdt arbeidsmøte med fylkeslandbruksmyndighetene hvor man sammen har gått gjennom områdene. Det ble i den sammenheng understreket at bakgrunnen for en generell innsigelse er begrunnet i at lovens vilkår m.h.t. lokaliseringskrav for å sikre landbruksinteressene ikke er ivaretatt / oppfylt. Dersom dette hadde vært tilfelle ville innsigelsene for noen områders vedkommende vært frafalt. Og dersom lovens krav m.h.t. lokaliseringsskriterier ivaretas, vil innsigelsene for noen områder kunne frafalles.

Rådmannen må bare ta til etterretning at fylkesmannens landbruksavdeling (noe også Fylkesreguleringsarkitekten påpeker) legger til grunn at lovens krav m.h.t. lokaliseringsskriterier ikke er ivaretatt. Ulike kommuner har søkt å ivareta sine planbehov på ulike måter innenfor lovens rammer, også ved å benytte mulighetene til å avgrense områder for spredt boligbygging i LNF-området. Det foreligger godkjente planer som omfatter langt større områder hvor spredt utbygging skal kunne tillates i langt større omfang og med nærmest identiske lokaliserings-kriterier som det Lenvik har foreslått. Eksempel på dette er vedlagt. Ved å knytte et lokaliseringsskriterium om at enkeltsaker innenfor disse områdene skal behandles i h.t. jord- og skogloven bør Fylkeslandbruksstyrets innsigelse være imøtekommet. Realiteten m.h.t. behandling av enkeltsaker i LNF-B områdene blir da at disse skal behandles slik disse blir behandlet i dag (uten plan), mens enkeltsøknader i kommunens øvrige LNF-områder må behandles som dispensasjonssøknader. For Lenviks vedkommende burde trolig større og sammenhengende LNF-B områder derfor vært avgrensa i planen med tillegg av et lokaliseringsskriterium som foran omtalt.

Ulike godkjente kommuneplaner viser hvordan kommunene som planmyndighet søker å finne løsninger som er tilpassa kommunenes egenart og kommunens egne vurderinger av planbehov m.v. Kommunenes handlingsrom m.h.t. hva som kan tillates og gjøres innenfor rammen av plan- og bygningslovens bestemmelser, avgjøres i mange tilfeller i stor grad av regionale sektormyndigheter (fylkesnivå) og deres vurderinger og hvilke ”løsninger” disse aksepterer fra kommunenes side. Det vil derfor være regionale forskjeller, også innenfor samme sektor,

m.h.t. hva som aksepteres som tilstrekkelig for å ivareta sektorenes interesser samtidig som kommunens planbehov og –interesser ivaretas.

Resultatet av gjennomgangen med fylkeslandbruksmyndighetene av LNF-B områdene er lagt ved saksframlegget. Her vises de avgrensinger som opprinnelig er foreslått og de avgrensinger som er gjort etter en ny gjennomgang sammen med fylkeslandbruks-myndighetene.

Gjennomgangen av områdene og de nye avgrensingene viser at noen gjenstående områder er så små at det ikke er realistisk å opprettholde disse som LNF-B- område og at de derfor bør utgå, ev. vises som mindre områder for utbygging og med reguleringsplankrav (fortettings-områder).

Gjennomgangen av områdene viser også at noen av disse er så uensarta med hensyn til (ulike) landbruksinteresser at det etter fylkeslandbruksmyndighetenes vurdering ikke er mulig å sikre disse tilstrekkelig gjennom lokaliseringskriterier. Disse områdene bør utgå. Et sentralt område i så måte er Kårvik hvor ny boligbygging bør skje i et regulert utbyggingsområde.

Totalt sett viser gjennomgangen av LNF-områder hvor det etter kommunens vurderinger bør kunne tillates spredt boligbygging i et begrenset omfang uten nærmere avklaringer i forhold til landbruksinteressene seg å måtte begrenses / innskjerpes relativt mye for å ivareta landbruksinteressene (jord og skogbruk) i tilstrekkelig grad.

Etter rådmannens vurderinger er det grunn til å stille spørsmål ved hvorvidt det er noen hensikt å arbeide videre med / bruke ytterligere ressurser på å avgrense mulige LNF-B områder eller også å beholde gjenstående områder med de nye avgrensinger og lokaliseringskriterier. Intensjonene fra kommunens side med ei todeling av kommunens LNF-områder m.h.t. spredt boligbygging vil i stor grad falle bort.

Rådmannen vil ikke på nåværende tidspunkt anbefale å ta innsigelsene fra Fylkeslandbruksnemnda til følge. Rådmannen anbefaler at formannskapet ber om et drøftingsmøte vedr. innsigelser til utbyggingsområder og vurderer at det i den sammenheng også kan være legitimt at formannskapet drøfter mulighetene for spredt boligbygging i kommunens LNF-områder med fylkeslandbruksmyndighetene før planforslaget legges fram for kommunestyret.

### **Andre innsigelser fra Fylkeslandbruksstyret**

Innsigelse vedr. planbestemmelsene ble vedtatt tatt til følge i f. sak 245/09.

Innsigelse vedr. driftsbygninger i områdene langs vann og vassdrag tas til følge.

### **Innsigelser fra reindriftsforvaltninga ved områdestyret**

Innsigelsene framgår av f.sak 245/09 og er også i noen grad vurdert av rådmannen i den saka.

Områdestyrets vedtak i tilknytning til planforslaget vedr. utbyggingsområder og spredt utbygging i deler av kommunen framsto noe uklart (ok med enkelthytter sør for Gibostad og langs bilveg i deler av kommunen). Etter henvendelse fra rådmannen er områdestyrets uttalelse presisert i brev dat. 11.01.10.

For reindriftsnæringa er det generelt en fordel å lokalisere fritidsbebyggelsen i felt / utbyggingsområder. Uttalelsen vedr. spredt utbygging må ikke oppfattes som at spredt

fritidsbebyggelse prioriteres foran utbyggingsområder. Merknaden om at spredt utbygging fra Gibostad og sørover ikke kommer i konflikt med reindriftsinteresser omfatter utbygging langs bilveg på strekninga langs Gisundet.

Reindrifststyrets uttalelse vedr. spredt utbygging i deler av kommunen (slik denne forelå) kunne oppfattes å være ei liberal holdning m.h.t. dispensasjonspraksis i motsetning til andre sektormyndigheters holdning. Ei avklaring vil i den sammenheng ha betydning for kommunens planlegging. Problemstillinga er drøfta (e-post) med Fylkesreguleringsarkitekten. Denne påpeker at lovverket er betydelig innskjerpet m.h.t. dispensasjoner og at kommunens forslag til retningslinjer i planen i så måte går langt ut over det loven legger opp til. Dispensasjoner skal være unntaket og fagmyndighetene må stå fritt til å vurdere en dispensasjon ut fra sitt faglige ansvarsområde. Noen felles holdning fra fagmyndighetene ut over at dispensasjoner ikke skal være vanlig praksis er det derfor ikke grunnlag for.

Gjennom planprosessen, gjennom uttalelser til enkeltsaker og i behandlinga av forslag til kommuneplanens arealdel tilkjenner reindrifstforvaltninga at reindrifstinteressene ikke ivaretas i tilstrekkelig grad i Lenvik. Bl.a. fordi kommunen ikke har hatt godkjent kommuneplan.

Mangel på godkjent plan har medført at enkeltutbygginger av fritidsboliger over tid i viktige reindrifstområder har blitt mange og uheldig i forhold til reindrifsta, uten at reindrifstmyndighetene i prinsippet har hatt muligheter til å påvirke dette. Dette har også stor betydning for hvordan reindrifstmyndighetene nå stiller seg til videre utbygging på Nord-Senja. Dette er også trolig årsaken til at reindrifststyret i sitt vedtak krever at det foretas mer utførlige konsekvensutredninger av tiltakene i forhold til reindrifstinteressene, at konsekvensutredninga tar for seg hele Nord-Senja reinbeitedistrikt og utføres av fagkyndige på området.

Ved oppstartsmøtet for planarbeidet mellom sentrale sektormyndigheter og kommunens formannskap og medarbeidere i 2005 ble spørsmålet om alternative "reindrifstkart" og arealkategorisering i den sammenheng påpekt. Også reindrifstforvaltninga så behovet for dette og ønsket å gjøre noe i den sammenheng, men da betinget av ressurstilgangen for gjennomføring. Dette framgår også av planprogram som ble sendt ut på høring før kommunestyret vedtok dette. Det kom ikke innspill fra reindrifstforvaltninga til planprogrammet om at konsekvensutredning som nå krevd burde inngå som del av planarbeidet / -prosessen. Skulle ei slik konsekvensutredning gjennomføres som del av planarbeidet skulle spørsmålet vært tatt opp i tilknytning til planprogrammet. Kravet om konsekvensutredning m.h.t. reindrifstinteressene vurderer rådmannen som lite relevant. Ei konsekvensutredning måtte i denne sammenheng ikke bare omfatte konsekvenser for reindrifstinteressene av tiltak og utbygginger, men også konsekvensene for bosetting annet næringsliv osv. (andre interesser) sett i relasjon til reindrifstinteressenes behov for omfattende arealbruksrestriksjoner m.h.t. utbygginger m.v.

Behovet for å få endrede / alternative arealbrukskart som grunnlag for planarbeidet i samsvar med behov påpekt i oppstartsmøte og i planprogram er tatt opp flere ganger fra kommunens side. For Fagerfjell reindrifstområde foreligger heller ikke noen reindrifstkart. Kommunen har derfor ikke kunnet gjøre vurderinger, herunder konsekvensvurderinger av de foreslåtte utbyggingsområdene. Kommunens konsekvensvurderinger er derfor betrakta som ikke tilfredsstillende i h.t. lovens krav, også av fylkesreguleringsarkitekten.

Reindriftsforvaltninga har i arbeidet pekt på at man fra deres side heller ville vurdere de forslag kommunen legger fram. Et utkast behandla av formannskapet i møte 16.12.08 og 20.01.09 ble forelagt reindriftsforvaltninga. Det kom signaler om flere innsigelser til flere utbyggingsområder i den sammenheng. Ved behandling av planforslag med sikte på utlegging til offentlig ettersyn anbefalte rådmannen formannskapet å ta ut en del områder av planforslaget for derved å imøtekomme reindriftsinteressene i noen grad, men formannskapet vedtok at man ville legge planforslaget ut til offentlig ettersyn i samsvar med tidligere vedtak. Med utgangspunkt i dette finner ikke rådmannen å innstille på endringer for å imøtekomme reindriftsstyrets innsigelser. Rådmannen vil anbefale formannskapet om å be om drøftingsmøte med reindriftsstyret for å vurdere de enkelte områdene nærmere, før formannskapet tar endelig stilling til innsigelsene og innstiller ovenfor kommunestyret i den sammenheng.

Reindriftsforvaltninga viser til at kommunen i kommuneplanens arealdel påpeker tradisjonell bosettings- og eiendomsstruktur og spredt bosetting som viktig å ivareta, men at dette har skapt utfordringer for planarbeidet. Etter reindriftsagronomens mening er Lenvik kommune i denne sammenheng ikke i noen særstilling i forhold til andre kommuner i Troms.

Lenvik kommunes utfordring vurderer rådmannen i denne sammenheng å være at den spredte bosettinga og bosettingsstrukturen omfatter svært mange personer sett i forhold til innbyggertallet i de fleste Troms-kommunene. Reindriftsnæringa er marginal i Lenvik i motsetning til mange Troms-kommuner, både med hensyn til reintall, utøvere og næringsaktivitet, herunder også framtidig utviklingspotensial i denne sammenheng, mens det er behov for å sikre svært store deler av kommunens utmarksarealer mot utbygginger, tiltak og aktivitet. Dermed berøres innbyggernes og grunneiernes interesser og muligheter til bruk og utvikling av egne ressurser og muligheter i betydelig grad.

### **Fylkesmannens innsigelse vedr. strandsoner, vassdrag og friluftsliv**

Fylkesmannen peker på at kommunen som planmyndighet er gitt et særskilt samfunnsansvar når det gjelder forvaltning av strandsonen og områder for friluftsliv. Planforslaget ivaretar ikke dette ansvaret i tilstrekkelig grad.

Kommunen anbefales å ha større grad av differensiert forvaltning av strandsonen. Dermed vil man i større grad kunne praktisere ei innskjerping ev. ei lemping av det generelle / formelle byggeforbudet. Uten ei differensiert forvaltning må en rigid praksis skje i hele strandsonen.

Kommunens generelle planbestemmelser tar i for liten grad hensyn til utøvelse av friluftsliv og allemannsretten. Det anbefales mer spesifiserte bestemmelser og retningslinjer, bl.a. for de enkelte foreslåtte byggeområdene.

Mens kommunen i den skriftlige delen til planforslaget påpeker stor grad av spredt bosetting og at mulighetene for bruk av både strandsonen og utmark og tilhørighetsbasert utbygging m.v. må ses på som et levekårsgode i den sammenheng, påpeker Fylkesmannen at det faktum at det er mye spredt bosetting tilsier at strandsonen i hvert fall har lokal verdi og at lokalbefolkninga i den sammenheng har en slags "bruksrett" til strandsonen. Uheldige etableringer, eks.vis hytter, vil kunne bidra til å ekskludere lokalbefolkninga fra strandsonen.

Etter rådmannens vurdering foreligger det sektorkart for viktige friluftsområder, herunder for strandsonen som kan bidra til ei differensiert forvaltning av disse områdene. Dette

sektorkartet er ikke tillagt særlig vekt. Noe av bakgrunnen for Fylkesmannens innsigelse er trolig også knytta til de omfattende retningslinjene til planbestemmelsene som foreligger og hvor det er fokusert på dispensasjonspraksis.

Rådmannen har utarbeida alternative bestemmelser m.v. som etter rådmannens vurdering bør være tilstrekkelig til å imøtekomme Fylkesmannens innsigelser på områdene strandsonen, vassdrag og friluftsliv, og innstiller på at formannskapet vedtar endringer i samsvar endringene. Alternativene følger som eget vedlegg.

Endringene innebærer ei mer restriktiv holdning til mulighetene for å sette i verk tiltak og utbygginger, herunder også mulighetene for å kunne dispensere fra plan, enn hva foreliggende forslag innebærer.

### **Dispensasjonspraksis**

Formannskapet vedtok i f.sak 295/08 at planutkast til kommuneplanens arealdel særlig skulle fokusere på dispensasjonsadgang og –praksis i den sammenheng.

Foreliggende bestemmelser og retningslinjer til planforslaget er utarbeida for å ivareta formannskapet vedtak i f.sak 295/08. Samtidig er det i plandokumentet redegjort for Miljøverndepartementets lovkommentarer m.v. vedr. dispensasjonssøknader og - behandling.

Fylkesmannen påpeker i sin merknadsbehandling at kommunen fokuserer for mye på mulighetene for å innvilge dispensasjon. Resultatet kan bli at hensikten med overordna planlegging undergraves. De delene av planen som omhandler dispensasjon bør nedtones.

Fylkesmannen gjør også oppmerksom på at reglene for dispensasjonsbehandling er endret som følge av ny plandel til plan- og bygningsloven. Vilkårene for dispensasjon er klargjort og strammet noe inn.

Fylkesreguleringsarkitekten påpeker i tilknytning til kommunens kontakt for nærmere avklaring vedr. reindrifststyrets holdning til dispensasjoner (se foran i saksframleggets vurderingsdel) at dispensasjonsadgangen er betydelig innskjerpet og at kommunens retningslinjer i denne sammenheng går langt ut over det som loven legger opp til. Dispensasjon skal være unntak.

Om kommunen legger til grunn en dispensasjonspraksis ut over det loven legger opp til skal enhver enkeltsak / dispensasjonssak som etter kommunens vurdering bør kunne gis, sendes berørte sektormyndigheter til uttalelse før dispensasjon eventuelt gis. Og i h.t. Miljøvern-departementets lovkommentarer bør ikke dispensasjoner i strid med uttalelser fra disse gis. (Dispensasjonsvedtak kan også påklages av sektormyndighetene). Det står fagmyndighetene /sektormyndighetene fritt å vurdere dispensasjoner ut fra sitt faglige ansvarsområde.

En dispensasjonspraksis i samsvar med lovens intensjoner, slik sektormyndighetene legger dette fram, vil i første rekke berøre / vanskeliggjøre mulighetene for spredt utbygging (boliger og fritidsboliger) i kommunens LNF-område. Slik kravene til kommuneplanens arealdel er m.h.t. utforming og bestemmelser og hvor det i utgangspunktet er et generelt forbud mot utbygginger i store deler av kommunen (LNF-områdene) vil aksept for en dispensasjonspraksis basert på klare kriterier være det eneste reelle alternativet for distriktskommuner med spredt bosetting og hvor fortsatt spredt utbygging er både en realitet og også ønsket av

kommunen. Slike løsninger betinger ei pragmatisk tilnærming til dispensasjonsmuligheter og til dispensasjonspraksis fra regionale sektormyndigheter.

Rådmannen har utarbeida alternative bestemmelser m.v. som etter rådmannens vurdering bør være tilstrekkelig til å imøtekomme Fylkesmannens innsigelser på områdene strandsonen, vassdrag og friluftsliv og har i den sammenheng også ”tonet ned” dispensasjonspraksis. Alternativene følger som eget vedlegg. Formannskapet må vurdere endringene i forhold til intensjonene i f.sak 295/08 om å fokusere på dispensasjonsadgang og –praksis.

Formannskapet vedtok i f.sak 245/09 å ta følgende innsigelser til følge:

- Byggeområdene H18, H 19 og H20 tas ut av planforslaget
- Byggeområdene H2, H3, H4 og H5 tas ut av planforslaget og erstattes med alternativ i området Baltsfjord
- Fylkeslandbruksstyrets innsigelser vedr. bestemmelser tas til følge

### **Innstilling:**

Lenvik formannskap vedtar å legge følgende til grunn for videre behandling av forslag til kommuneplanens arealdel:

- Fylkesmannens innsigelser vedr. konsekvensutredning, støy og barn og unges interesser i planlegginga tas til følge.
- Fylkesmannens innsigelse vedr. byområdet tas til følge. Det skal utarbeides kommunedelplan for byområdet. Planforslag skal foreligge for behandling innen utgangen av 2011.
- Fylkesmannens innsigelse vedr. strandsonen, vassdrag og friluftsliv søkes i møtekommet. Det vises i den sammenheng til forslag til endrede planbestemmelser og retningslinjer.
- Fylkesmannens innsigelse vedr. områdene H1 og H 13 søkes imøtekommet ved at områdene avgrenses (gjøres mindre og trekkes bort fra strandlinja) i tråd med saksframlegget.
- Formannskapet ber om drøftingsmøte med fylkeslandbruksmyndighetene vedr. innsigelser til foreslåtte byggeområder og LNF-områder med tillatt spredt boligbygging før planforslaget legges fram for kommunestyret til behandling.
- Formannskapet ber om drøftingsmøte med Reindriftsstyret vedr. innsigelser til foreslåtte byggeområder før planforslaget legges fram for kommunestyret til behandling.

Finnsnes 29.01.10

Margrethe Hagerupsen  
Rådmann

Asle Bogen  
enhetsleder

# Saksprotokoll

---

**Utvalg:** Lenvik formannskap  
**Møtedato:** 09.02.2010  
**Sak:** 29/10

---

**Resultat:** Innstilling vedtatt

**Arkivsak:** 09/61  
**Tittel:** **SAKS PROTOKOLL: KOMMUNEPLANENS AREALDEL - DRØFTING**

**Behandling:**

Tilstede samtlige 7 medl/varamedlemmer  
Vedtaket var enstemmig.

Enhetsleder Asle Bogen og kommunalsjef Geir J. Fredriksen svarte på spørsmål fra formannskapets medlemmer.

**Forslag til endring av kulepunkt 2:**

- Fylkesmannens innsigelse vedr. byområdet tas til følge. Det skal utarbeides kommunedelplan for byområdet. Planforslag skal foreligge til politisk behandling/vedtak innen utgangen av 2011.

**Vedtak:**

Lenvik formannskap vedtar å legge følgende til grunn for videre behandling av forslag til kommuneplanens arealdel:

- Fylkesmannens innsigelser vedr. konsekvensutredning, støy og barn og unges interesser i planlegginga tas til følge.
- Fylkesmannens innsigelse vedr. byområdet tas til følge. Det skal utarbeides kommunedelplan for byområdet. Planforslag skal foreligge til politisk behandling/vedtak innen utgangen av 2011.
- Fylkesmannens innsigelse vedr. strandsone, vassdrag og friluftsliv søkes i møte-kommet. Det vises i den sammenheng til forslag til endrede planbestemmelser og retningslinjer.
- Fylkesmannens innsigelse vedr. områdene H1 og H 13 søkes imøtekommet ved at områdene avgrenses (gjøres mindre og trekkes bort fra strandlinja) i tråd med saksframlegget.
- Formannskapet ber om drøftingsmøte med fylkeslandbruksmyndighetene vedr. innsigelser til foreslåtte byggeområder og LNF-områder med tillatt spredt boligbygging før planforslaget legges fram for kommunestyret til behandling.
- Formannskapet ber om drøftingsmøte med Reindriftsstyret vedr. innsigelser til foreslåtte byggeområder før planforslaget legges fram for kommunestyret til behandling.

# **Forslag til endringer av planbestemmelser og retningslinjer for saksbehandling, herunder dispensasjonsbehandling.**

Forslagene tar sikte på å imøtekomme

- Fylkesmannens innsigelser vedr. støy og barn og unges interesser i planlegginga.
- Fylkesmannens innsigelser vedr. friluftsliv, strandsone og vassdrag
- Fylkeslandbruksstyrets innsigelser til bestemmelsene.

Innsigelsene kan i noen grad knyttes til planforslagets sterke vektlegging av dispensasjonsbehandling og –praksis og at dette bør tones ned. Fylkesreguleringsarkitekten påpeker i kontakt med kommunens saksbehandler at dispensasjonsadgangen er betydelig innskjerpet og at kommunens retningslinjer i denne sammenheng går langt ut over det som loven legger opp til. Dispensasjon skal være unntak.

Bakgrunnen for fokus på dispensasjonsmuligheter i planforslaget er formannskapetets vedtak i f.sak 295/08 hvor det framgår at planutkast til kommuneplanens arealdel særlig skulle fokusere på dispensasjonsadgang og –praksis i den sammenheng.

## **Generelt**

Kommunen er gjennom planprosessen, i uttalelser til planforslaget og i arbeidsmøter med ulike sektormyndigheter gjort oppmerksom på kommuneplaner som ivaretar sektorene på en god måte. Ulike sektormyndigheter vil ofte (og gjerne) vise til planeksempler som ut fra deres interesser er optimalisert.

Ulike godkjente kommuneplaner viser hvordan kommunene som planmyndighet søker å finne løsninger som er tilpassa kommunenes egenart og kommunens egne vurderinger av planbehov m.v. Den ”optimale plan” vil gjerne være summen av flere planer, men resultatet kan samla sett bli en plan som sett fra kommunens side ivaretar kommunens interesser og de planbehov kommunen har i mindre grad.

## **Strandsonen, vann og vassdrag**

(NB! Forslag til kommuneplanens arealdel er utarbeida etter ”gammel plan—og bygningslov”, mens saksbehandling av enkeltsaker i tillegg til behandling i h.t. kommuneplanens arealdel også vil bli behandla etter bestemmelsene i ny lov.)

Kommunen har i tilknytning til ”strandsonevernet” benyttet Pbl. § 17-2 (”gammel plan- og bygningslov”) sammen med bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Dette er ikke tillatt. Årsaken er / var at det ikke kan gis nærmere bestemmelser til arealkategoriene til kommuneplanens arealdel for selve strandsonen, bare i forhold til vann og vassdrag (gammel pbl. § 20-4). Dette er da også gjort i foreliggende planforslag.

”Strandsonevernet” ivaretas i ny plan- og bygningslov av § 1-8, uavhengig av kommuneplanens arealdel eller ikke. Iflg. Pbl. § 1-8 er det forbud mot de fleste tiltak i 100-metersbeltet i strandsonen (erstatte § 17-2 i gammel lov), og søknader i denne sonen må behandles som dispensasjonssak fra denne paragrafen.

I kommunens planforslag er det ulike bestemmelser som ivaretar sonen langs vann og vassdrag, herunder også friluftinteressene.

- De viktigste vassdragene er skjermet mot fritidsbebyggelse spesielt (100 meter).
- Det er et generelt forbud mot utbygging langs øvrige vassdrag på 50 meter.

Utbygginger innenfor disse områdene må skje etter godkjent reguleringsplan (dispensasjon fra plan nødvendig før igangsetting av planarbeidet)

**Fylkeslandbruksstyret har innsigelse til "byggeforbudet" langs vann og vassdrag. Et slikt forbud må ikke omfatte driftsbygninger og –anlegg for stedbunden næring (landbruk). Dette må presiseres i bestemmelser som omfatter restriksjoner i disse områdene.**

Fylkesmannen anbefaler Lenvik kommune å ha en mer differensiert strandsoneforvaltning; en større differensiering av "strandsoneverdiene" i planen vil bidra til dette. Det pekes i den sammenheng på at bukter, vik og odder ofte er attraktive turområder både vinter og sommer og derfor viktig å ta vare på. Det pekes også på at retningslinjene for de enkelte foreslåtte byggeområdene, og for reguleringsplaner generelt, legger for få føringer for å sikre friluftsliv og strandsonerinteresser når reguleringsplan skal utarbeides. Kommunen har heller ikke ivaretatt folks interesser m.h.t. strandsoner og friluftsliv i byområdet og tettstedene. Det vises i den sammenheng til Bodø. (I kommuneplan for Bodø er mulighetene for utbygging i LNF-området delt inn i soner på en annen måte enn i Lenvik. Dette drøftes seinere i dette notatet).

### **Kommuneplanens LNF-områder og friluftsliv, strandsoner og vassdrag**

Friluftsliv, natur og miljø, strandsoner og vassdrag inngår i hovedsak i kommuneplanens LNF-område, (I h.t. "gammel" plan- og bygningslov og som ligger til grunn for foreliggende planforslag kan man ikke "dele opp" LNF-områdene i underkategorier for primært å ivareta en sektorinteresse (eller ulike sektorinteresser i ulike områder) i deler av kommunen. Dersom en sektor skal ivaretas spesielt innenfor LNF-området må det aktuelle området reguleres til formålet / sektoren. (Bruk av hensynssoner vil være relevant i planer i h.t. ny plan- og bygningslov)) og omfattes dermed av det generelle forbudet mot utbygging. (I tillegg til at strandsonen er "vernet" gjennom Pbl. § 1-8). Søknader om utbygging i LNF-området må behandles som dispensasjon, både fra kommuneplanens arealdel og fra Pbl. § 1-8.)

Lenvik kommune har utarbeida eget temakart for viktige friluftsområder, herunder strandsonen. Temakartet omfatter også områder og strekninger (strandsonen) i byområdet. Dette temakartet er et av flere som skal legges til grunn for dispensasjonsbehandling av enkeltsoknader / -dispensasjoner i kommunens LNF-område og ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Temakartet representerer etter kommunens vurdering tilstrekkelig differensiering av både friluftsområder og strandsoner, ut fra hva som faktisk kan forventes av utbygginger og tiltak i et overskuelig tidsperspektiv og kommunens planbehov i den sammenheng. Dersom kommunen nå skulle gjøre et arbeid / kartlegging tilsvarende Bodø for å imøtekomme Fylkesmannens innsigelse innebærer det at videre behandling av planforslaget må avvendes i lang tid, mens dette arbeidet pågår. Det vil også være et spørsmål om realitetene m.h.t. "sikring" av områder for friluftsliv og kommunens utbyggingsomfang og dermed planbehov i årene som kommer kan forsvare ytterligere ressursbruk på disse planoppgavene i forhold til andre planoppgaver.

Strukturen m.h.t. bestemmelser og retningslinjer m.v. i Lenvik kommunes planforslag er "bygd opp" på en annen måte enn hva som er tilfelle for Bodø kommunes vedkommende. Det vises der ikke til hvilke hjemmel som ligger til grunn for den enkelte bestemmelse ("Gammel" plan- og bygningslov " 20 -4, ledd 1 eller 2, bokstav a- h). Deler av bestemmelsene har også mer karakter av å være retningsgivende. Det er i noen grad vanskelig å skille mellom generelle retningslinjer og spesifikke krav i planeksemplet Fylkesmannen viser til.

I tilknytning til kommuneplanens LNF-område og som ikke omfattes av avgrensede LNF-områder med tillat spredt utbygging, kan det ikke gis nærmere / utfyllende bestemmelser.

I Lenvik omfattes kommuneplanens LNF-område av flere temakart; landbruk, friluftsliv osv. I og med at det i LNF-området er et generelt forbud mot utbygginger vil alle enkeltsaker innenfor denne arealkategorien måtte behandles som dispensasjonssøknader. I den sammenheng skal ikke dispensasjoner gis dersom viktige sektorinteresser berøres. Ved å rette fokus i retningslinjene for behandling av dispensasjoner i større grad mot kriteriene for å gi dispensasjoner, ikke mot dispensasjonspraksis bør interessene m.h.t friluftsliv, strandsone, miljø osv. være ivaretatt i h.t. Fylkesmannens innsigelse. Dispensasjoner kan også gis på vilkår. I den sammenheng kan vilkår som sier noe om plassering, størrelser osv. av bygninger og anlegg inngå.

Følgende retningslinjer for behandling av dispensasjoner i kommuneplanens LNF-område foreslås for å imøtekomme Fylkesmannens innsigelse.

Dispensasjoner i kommuneplanens LNF-område vil i hovedsak omfatte spredt boligbygging og fritidsboliger. Andre tiltak og utbygginger bør skje på bakgrunn av godkjent reguleringsplan. Med utgangspunkt i kommuneplan for Bodø er det ikke gitt særlige bestemmelser og retningslinjer som kan legges til grunn for dispensasjonsbehandling av boligsøknader i LNF-området

### **Generelle retningslinjer for lokalisering og utforming av fritidsbebyggelse**

#### *Lokalisering:*

*All fritidsbebyggelse skal søkes lokalisert i tilknytning til eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Eksisterende hytteområder bør om mulig fortettes eller utvides framfor utbygging av nye områder.*

*Følgende områder søkes ivaretatt, og bør derfor holdes fri for bebyggelse*

- *Viktige områder for friluftsliv og naturopplevelse*
- *Deler av strandsonen viktig for friluftsliv / allmenn ferdsel*
- *50-metersbeltet langs vann og vassdrag*
- *Viktige trekkleier og beiteområder for reindrifta, i sær vinterbeite og vårbeite/kalvingsområder*
- *Trekkveier for vilt*
- *Sårbare kulturhistoriske lokaliteter*
- *Viktige landbruks- og kulturlandskapsområder herunder dyrka mark*
- *Åpne områder, og områder med landskapsmessige kvaliteter. Markerte punkter og*
- *silhuetter i terrenget bør unngås*
- *Viktige naturverdier og biotoper, samt større inngrepsfrie naturområder*
- *Vernede områder*
- *Nedslagsfelt for vannverk*
- *Rasfarlige områder*
- *Områder mer enn 2,5 km fra vinterbrøytet veg*
- *Ved oppføring av all ny fritidsbebyggelse og tilhørende anlegg inkludert spikertelt skal det tas landskapsmessige hensyn gjennom utforming av bebyggelsen og plassering i terrenget. (jfr. Pbl. § 74 nr. 2). Detaljerte krav til landskapsmessig tilpasning bør spesifiseres i reguleringsplan / bebyggelsesplan der slik plan kreves.*

- *Utforming av fritidsbebyggelse og tilhørende anlegg skal være i tråd med lokal byggeskikk, og tilpasses eksisterende bebyggelse*
- *Materialbruk skal tilpasses naturomgivelsene og evt. nærliggende bygningsmiljø.*
- *Bygningen bør males i naturavstemte farger / jordfarger for å unngå at bygget skiller seg ut i landskapsrommet. Skarpe farger og blanke flater bør unngås.*
- *Bygningen bør ha saltak, med mindre annen takform er ønskelig for å sikre god terrengmessig tilpasning. Mønet bør følge høydekotenes retning.*
- *Der bygging av veranda / balkong vil gi en dominerende virkning i landskapsbildet bør uteplasser anlegges direkte på terrenget.*
- *Inngrep på tomta skal utføres så skånsomt som mulig for å ivareta naturpreget.*
- *Vegetasjonen, i sær større trær skal bevares så langt dette lar seg gjøre.*

Foreslåtte retningslinjer for dispensasjoner (ovenfor) har som målsetting å sikre friluftsinnteresser, strandsone, landskap, natur og miljø. Svært mange av de forhold som påpekes i retningslinjene (for Bodø) framgår av Lenvik kommunes temakart og som skal legges til grunn for dispensasjonsbehandlingen. Men retningslinjenes skriftlige del innebærer at kravene til dispensasjonssøknaden er mer spesifisert enn i foreliggende forslag. En dispensasjonssøknad må derfor være mer gjennomarbeidet og med dokumentasjonskrav som viser hvordan man har ivaretatt friluftsliv, strandsonevern, landskap osv. Retningslinjene er utarbeidet med utgangspunkt i kommuneplan for Bodø (som Fylkesmannen viser til) og er mer omfattende enn hva som fra Lenvik kommunes side tidligere er vurdert som nødvendig for å ivareta og sikre friluftsinnteresser, strandsone, landskap, natur og miljø.

### **Bestemmelser til byggeområder (og LNF-områder med tillatt spredt utbygging)**

Det pekes fra Fylkesmannen på at retningslinjene for de enkelte foreslåtte byggeområdene, og for reguleringsplaner generelt, legger for få føringer for å sikre friluftsliv og strandsoneinteresser når reguleringsplan skal utarbeides. Kommunen har heller ikke ivaretatt folks interesser m.h.t. strandsone og friluftsliv i byområdet og tettstedene.

Bestemmelser til byggeområdene gis med hjemmel i "gammel" Pbl. § 20-4, andre ledd bokstav b og d.

Lovens § 20-4, andre ledd bokstav b ("gammel lov") hjemler utbyggingsrekkefølge og at ulik infrastruktur skal være utbygd før utbygging av det enkelte byggeområde finner sted. Her hjemles også krav til utnyttning, krav til lokalisering inne i det enkelte utbyggingsområde, bebyggelsens omfang, størrelse, form osv.

Bestemmelsen brukes i stor grad der man allerede i kommuneplansammenheng ønsker å sette mer detaljerte krav til regulering og utbygging, ikke avvente slike krav til reguleringsarbeidene påbegynnes.

Lovens § 20-4, andre ledd bokstav d ("gammel lov") hjemler areal- og funksjonskrav til lekeareal og andre uteoppholdsarealer, herunder krav om samtidig ferdigstilling av bolig og uteområder. Bestemmelsen brukes for å ivareta / sikre krav m.h.t. støy og barn- og unges interesser i planlegginga allerede på kommuneplannivå

Generelle bestemmelser til byggeområdene (hjemlet i lovens § 20-4, andre ledd, bokstav b)

*Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i 100-metersbeltet skal det dokumenteres verdier knyttet til friluftsliv, naturmiljø, landskap og kulturhistorie. Det skal synliggjøres hvordan disse hensynene er ivaretatt i planen.*

*Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal det avsettes en sone mellom bebyggelse og sjø og vann/vassdrag til friluftsmål. Dette for å sikre allmenn tilgang og redusere inngrepetsvirkning i landskapsbildet. Unntak kan gjøres i spesielle tilfeller hvor hensynet til allmennferdsel, landskap og naturmiljø ikke blir berørt, eller intensjonene i dette punkt løses på annen måte gjennom reguleringsplan eller kommune(del)plan. Dette må dokumenteres i forbindelse med utarbeidningen av plan. Bebyggelsen må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje ned til og langs strandlinjen, med mindre alternativ passasje eksisterer eller kan etableres. Etablerte stier skal i hovedsak søkes ivaretatt i planleggingen.*

### Opplysende retningslinjer

*Strandsonen er en viktig allmenn ressurs, som i størst mulig grad skal holdes fri for bebyggelse av hensyn til allmenn tilgang og landskapsopplevelse. Dette gjelder især:*

- Egnede rekreasjonsområder
- Større inngrepsfrie områder og områder med landskapsmessige kvaliteter
- Viktige kulturlandskap og områder med kulturhistoriske interesse
- Atkomst fra sjø / gode ilandstigningsplasser
- Atkomst ned til sjø, og langs strandlinjen

*Dersom det legges til rette for utbygging i deler av strandsonen skal bebyggelsens lokalisering og utforming vektlegges særskilt for å ivareta natur- og landskapsmessige kvaliteter, samt allmennhetens tilgang.*

*Utfylling i sjø og uttak av masse/sprengning i 100-meterssonen langs sjø og 50-meterssonen langs sjø og vassdrag skal unngås. Det skal ikke tillates terrengmessige avvik på mer enn 0,5 meter*

Bestemmelsene (og retningslinjene) legger føringer for seinere utarbeidelse av reguleringsplaner og skal sikre at sentrale element i sikring av friluftsområder og strandsone ivaretas også i byggeområdene.

-----

Kommuneplanens arealdel omfatter flere kategorier byggeområder. I h.t. foreslåtte planbestemmelser (Pbl. § 20-4, bokstav a) er det stilt krav om godkjent reguleringsplan før utbygging kan finne sted.

For å imøtekomme Fylkeslandbruksstyrets innsigelse må bestemmelsene til byggeområdene ha følgende tillegg:

### **Inntil godkjent reguleringsplan foreligger gjelder jord- og skoglovens bestemmelser.**

Et reguleringsforslag fremmet i samsvar med kommuneplanens arealdel skal under alle omstendigheter behandles av fylkeslandbruksmyndighetene. Tillegget innebærer i første rekke at en dispensasjonssøknad fra reguleringsplankravet ikke kan innvilges uten etter at søknaden er behandla i h.t. jord- og skogloven. Tillegget innebærer neppe særlige endringer for de det måtte gjelde og bør som sådan være kurant å imøtekomme. At Fylkeslandbruks-

styret fremmer innsigelse i denne sammenheng understreker at man ønsker at styret ønsker at (absolutt) alt areal som kan ha landbruksmessig verdi må sikres i kommuneplanens arealdel i minst like stor grad som arealene i dag er sikra gjennom jord- og skogloven.

### **Bestemmelser til LNF-B områder (LNF-områder med noe tillatt spredt boligbygging)**

Fylkeslandbruksstyret har også innsigelse til foreslåtte LNF-områder med noe spredt tillatt boligbygging, bl.a. fordi lokaliseringskriteriene ikke var presise nok.

Ved å føye til foreliggende forslag følgende lokaliseringskriterium

### **Søknad om bygging / fradeling skal behandles på ordinær måte etter jordlovens bestemmelser**

bør alle eventualiteter for å sikre landbruksinteressene være ivaretatt.

### **Fylkesmannens innsigelser vedr. støy og barn- og unges interesser i planlegginga**

Hensynet til støy og barn- og unges interesser i planlegginga er i arealplan-sammenheng i første rekke relevant innenfor byområdet.

Disse interessene skal uansett ivaretas i h.t. lov og forskrifter ved reguleringsplanlegging og utbygginger. Ved å ta inn bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

### **Følgende generelle bestemmelse gjelder innenfor byggeområdene**

*For byggeområdene gjelder krav til maks støynivå.*

*Støygrenser fastsatt i Miljøverndepartementets (MD) retningslinje T- 1442 gjelder*

*Støy – boliger.*

*Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå ihht NS 8175, klasse C som tilsvarende 30 LpA,eq,24h(db). Maks støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene vei 55Lden. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 LpAmax (dB), natt kl. 23-07.*

*Områder der det kreves dokumentasjon ifht vegtrafikkstøy.*

*For støyømfintlig bebyggelse (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager) langs sterkt trafikkerte veger, kreves det støyfaglig rapport som dokumenterer at støykrava i pkt 1.3.1, jfr MD veileder T-1442 er oppfylt. Hvilke veger dette omfatter avklares i den enkelte reguleringsplan eller byggesak.*

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i PBI. § 20-4, andre ledd, bokstav d.

-----

Nærmere retningslinjer vedr. støy vil følge plandokumentene, men anses i denne sammenheng (for politikerne) ikke å være relevant.

-----  
For byggeområdene gjelder krav til leke- og uteoppholdsareal slik

*Barn – og unges interesser skal synliggjøres i planleggingen. Det vises til rikspolitiske retningslinjer om barn og unges interesser i planleggingen. (Miljøverndepartementets rundskriv T- 2/08 Om barn og planlegging).*

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i PBl. § 20-4, andre ledd, bokstav d.

*Retningslinjer.*

*Barnerepresentanten er høringspart i alle plansaker.*

*Krav til leke- og uteoppholdsareal*

*Alle boliger skal ha tilgang til uteareal egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller fellesareal for flere eiendommer.*

*Definisjon og kvalitetskrav*

*Uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring eller parkering og som er egnet til uteopphold. Arealer avsatt til uteoppholdsareal skal være egnet til formålet, ha sol det vesentligste av dagen, ikke ha støynivå høyere enn anbefalte grenseverdier og ikke ha helning brattere enn 1:5 (unntatt for akebakker). Minimumsbredde skal være 7 m.*

*Arealkrav til leke- og oppholdsarealer*

*Boliger skal ha tilgang til uteoppholdsareal egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller fellesareal for flere eiendommer. Absolutt minstestørrelse, innhold og funksjon er bestemt i kommunens vedtekt. Minimumsbredde skal være 7 m.*

*I tillegg gjelder:*

*I prosjekter med flere enn 15 leiligheter og som har vist til inngangssonelekeplass på minst 150 m<sup>2</sup> på bakkenivå, kan ytterligere krav til inngangssonelekeplass dekkes i form av felles takterrasse med tilfredsstillende størrelse, orientering, sikkerhet og vindskjerming. Krav til minstestørrelse 150 m<sup>2</sup> vil gjelde. For nybygg kreves i tillegg minst 1,5 m x 2 m = 3 m<sup>2</sup> per bolig som privat*