



Vedtatt av kommunestyret i sak 31/23, 21. juni 2023



Lebesby
kommune

Detaljregulering Øverbygda boligfelt

PlanID 202201

Merknader ved høring og offentlig

ettersyn

Vedlegg 1 til planbeskrivelse

1	NVE	Registrerer at det er utført geoteknisk vurdering, og at det ikke er funnet sprøbruddmateriale i området. NVE tar dette til etterretning, og har ingen ytterligere merknader.
	Vurdering	Tatt til orientering.
2	RBD 13	I planbeskrivelsen står det at distriktet ikke har gitt innspill ved varsel om oppstart. Dette stemmer ikke. Styret behandlet saken i april -22 og sendte særutskrift av vedtak til kommunen 12.04.22 per post. Styret vedtok følgende: "Tiltaksområdet er lokalisert i distriktets vår- og sommerbeiteområder for rein, og det vil derfor forekomme rein i området. Tiltaket vil være barriere for rein som trekker ned til strandsonen, hvor det er tidlig bart og dermed grønnskudd. Tiltaket vil også legge beslag av beiteområder for rein. Distriktet er derfor imot at det etableres boligfelt område for parkering tilknyttet fremtidig hyttefelt i området." Styret vil presisere at distriktet ikke er imot tiltaket, men vil be om at tiltaket/tiltakene ikke utformes slik at det vil legge barrierer for reinens trekk til og fra strandsonen.
	Vurdering	Lebesby kommune mottok ikke uttalelsen som ble sendt fra distriktet i april i fjor, men har fått den ettersendt i høringsperioden. Lebesby kommune har i/etter høringsperioden vært i kontakt med sekretær og styreleder for RBD 13 for å klargjøre hva som ligger i distriktets uttalelse. Etter telefonsamtale med styreleder er det vår forståelse at distriktets fremste ankepunkt mot planen er evt. barrierer (= gjerder) rundt eiendommene, som vil kunne være til hinder for reinens bevegelser ned mot fjæra. Dersom vi unngår slike barrierer vil reindriftas behov være tilfredsstillende ivaretatt, jf. samtale. Løsningen er dermed å føye til en bestemmelse om at eiendommene ikke kan gjerdes inn.
3	Fefo	Planområdet berører deler av FeFo-grunn gnr.23/1. Nevnte areal er foreslått avsatt til bolig- og parkeringsformål. FeFo har ingen innvendinger mot dette, og vi forutsetter at boligbygger retter søknad til oss når planen er vedtatt. Vi ber om at berørt reinbeitedistrikt gis anledning til å uttale seg til saken.
		Tatt til orientering.
4	Sametinget	Vi er fornøyd med at aktsomhetsplikten etter kulturminneloven er tatt med som retningslinje i fellesbestemmelsene punkt 4.5. Sametinget har ingen merknader til planforslaget.
	Vurdering	Tatt til orientering.
5	Mattilsynet	I denne saken mener vi hensynet til våre fagområder er ivaretatt. Boligfeltet skal forsynes fra kommunalt vannforsyningsanlegg med tilstrekkelig kapasitet. Vi har derfor ingen ytterlige kommentarer.
	Vurdering	Tatt til orientering.
6	Grunneier Einar Roald Lauritsen	<i>4.9 Trafikkforhold og teknisk infrastruktur</i> Vei synes greit, for avløp nevnes med oppsamling i tanker. Løyper for vann inn og elkraft inn nevnes ikke.
	Vurdering	4.9: Det står i avsnittet at utbygging av boligfelt utløser behov for etablering av vannledning og el-infrastruktur. Offentlig infrastruktur planlegges lagt i veitrasé. Det er ikke noe krav om at slike infrastrukturtraséer skal inntegnes i plankartet.

		<p><i>5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i> Adkomst til tomtene B3, B4 og B5 reguleres via SKV. Adkomst til øvrige tomter antas å være fra vei o_SV. Kan vei til tomt B1 også være fra Øverbygdveien?</p>
	Vurdering	<p>5.3: Eksisterende privat grusvei fra Øverbygdveien til tomtene B1 og videre B2 og B3 er det opp til grunneiere/festere om de ønsker å beholde og vedlikeholde. Offisiell avkjørsel til B1 bør imidlertid planlegges utfra ny vei o_SV, blant annet av hensyn til ryddighet i plan og adressering.</p>
		<p><i>6.9 Universell tilgjengelighet</i> Planforslaget hevdes å støtte god universell tilgjengelighet. Ja, mon det; maks stigning på veier og plasser er i så måte 1:12. I vedlegg 4 om grunnundersøkelser fremgår at gjennomsnittlig stigning i planområdet er 1:8. Adkomst til tomtene fra ny vei o_SV kan vanskelig imøtekomme stigningsforholdet 1:12. Likeens har Øverbygdveien fra RV 888 i gjennomsnitt samme stigningsforhold som skråningen den ligger i.</p>
	Vurdering	<p>6.9: Det er riktig at det naturlige terrenget i området - og Øverbygdveien - er brattere enn hva TEK17 setter som grense for adkomst i opparbeidet uteareal med krav om universell utforming. Planområdet har imidlertid andre kvaliteter som kan støtte løsninger for universell tilgjengelighet, slik dette omtales i planbeskrivelsen. I vedlegg 4 henvises det forøvrig til undersøkelsesområdet, som ikke er det samme som planområdet.</p>
		<p><i>6.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen</i> Et estimat av kostnadene for fremføring av infrastruktur og adkomst til tomtene ville vert interessant og kanskje nyttig informasjon for allmennheten (og i planen).</p>
	Vurdering	<p>6.12: Et overslag over totale kostnader knyttet til planen kunne vært interessant, men det er ikke vanlig å bruke ressurser på å utarbeide kostnadsoverslag i denne fasen. Prosjektering og utredning av kostnader gjøres som regel ved igangsetting av prosjekt.</p>
		<p><i>6.13 Interessemotsetninger</i> Grunneier på 23/72 ønsker formål fritidsbebyggelse for eksisterende fritidsbolig. Formål kan iht. grunneier evt. endres på et senere tidspunkt, til boligformål. Foreslår å flytte grense mellom tomt B1 og B2, til/langs bekkefare, men slik at bekken ligger innenfor B2. Spørsmål om hvorfor tomter har ulik status mht. rekkefølgebestemmelse om krav om etablert infrastruktur - ligger det en totrinnsløsning i utviklingen av boligfeltet?</p>
	Vurdering	<p>6.13: Av hensyn til planens hensikt beholdes boligformålet også for eksisterende fritidsbolig, men det er lagt til en bestemmelse som åpner for tiltak på eksisterende bygning, uten at det utløser krav om dispensasjon. Dersom eksisterende fritidsbolig rives eller påbygges, vil imidlertid boligformålet bli gjeldende. Med tanke på kantvegetasjon og byggegrense mot vassdrag på B1 og B2 (jf. innspill fra Statsforvalter) justeres tomtegrense til midten av bekkeløpet. Hensikten bak rekkefølgekravet er å ha en viss styring på utviklingen av boligfeltet - dersom det skulle ta lang tid før boligfeltet blir bygd ut. Bestemmelsen hindrer ikke at infrastruktur kan bygges ut i hele feltet i ett trinn. Dette vil være en politisk investeringsbeslutning, og vil kanskje bero på etterspørselen etter boligtomter.</p>

7	Troms og Finnmark fylkeskommune	<p>Fylkesveg 888 er utenfor planområdet, men planen vil ha virkninger for trafikksikkerheten langs fylkesvegen. Samtidig vil fylkesvegen ha virkninger for boligfeltet. De trafikale forholdene vil kunne påvirke hvordan folk, og da særlig barn, kan bevege seg rundt i lokalmiljøet til skolen, hjem og andre aktiviteter.</p> <p>Fylkeskommunen vurderer at det ikke er grunnlag etter fartsgrensekriteriene å sette ned farten langs fylkesvegen slik kommunen foreslår. Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å iverksette andre tiltak for å bedre trafikksikkerheten langs vegen, og anbefaler at det i rekkefølgebestemmelsene stilles krav til trafikksikkerhetstiltak langs vegen til skolen.</p>
	Vurdering	<p>Lebesby kommune tar initiativ til et møte mellom fylkeskommunen og butikken for å diskutere mulige løsninger knyttet til trafikksikkerhet.</p> <p>Tatt til orientering. Vi ønsker ikke å legge begrensninger i form av et rekkefølgekrav, som kan ta lang tid å få på plass og som dermed kan hindre boligbygging. Kommunen tar som nevnt over initiativ til dialog om mulige løsninger.</p>
		Fylkeskommunen har laget en trafikksikkerhetsvurdering som ligger vedlagt høringsinnspillet. I vurderingen er det forslag til løsninger på et overordnet stadie, og er ment som mulige løsninger. Det er ikke satt av midler til utbedring av funn i rapporten.
	Vurdering	Tatt til orientering.
		Troms og Finnmark fylkeskommune er fornøyd med at aktsomhetsplikten er tatt inn i planbestemmelse som en retningslinje under kap. 4.5 «Kulturminner». Planbeskrivelsen er godt beskrivende og dekker våre ansvarsområder. Vi har ingen ytterligere merknader til planforslaget.
	Vurdering	Tatt til orientering.
8	Statens Vegvesen	<p>I varsel om oppstart uttalte vi oss om at det bør gjøres tiltak for å sikre en trafikksikker skolevei. Kommunen har uttalt at en alternativ løsning for å bedre trafikksikkerheten kan være å sette ned fartsgrensen sentralt i bygda, da gang-/sykkelsti ikke vil løse problemet med kryssing av fylkesvegen. Når det gjelder avkjørselen til Fv. 888 er det viktig at kommunen og Fylkeskommunen vurderer fremtidige tiltak, da boligfeltet vil utgjøre større trafikkmengde til og fra området.</p> <p>En etablering av gang og sykkelveg er etter vårt syn ett godt trafikksikkerhetstiltak, dersom en ønsker lavere fartsgrense, så må det utredes nærmere etter fartsgrensekriteriene. Når det gjelder kryssing av fylkesvegen så bør det vurderes om det bør etableres gangfelt i området.</p>
	Vurdering	Se vurdering/svar til fylkeskommunen om samme tema.
9	Jørgen Bøgeberg mfl. (naboer til planområdet)	Kartet stemmer ikke med virkeligheten - mangler et hus tegnet inn
	Vurdering	Kartet viser arealformålene i planen, det har ingen betydning om omriss av eksisterende bebyggelse er tegnet inn eller ikke.
		Plasseringen av tomtene er grei, men har store innsigelser mot planlagt veitrasé, som er tegnet inn langs en skråning. Naboene her har alltid fått høre at skråningen kan ha ustabil grunn. Tidligere beboere har uttrykt bekymring angående større/tyngre trafikk. Det ble for mange år siden satt opp et hus på oversiden av gnr. 23, bnr. 74 (<i>nordvest for planområdet</i>), som ble fraflyttet fordi det flyttet på seg.

	Vurdering	<p>Etablering/utforming av vei vil kreve detaljprosjektering av fagmiljø. Grunnstabilitet vil være én faktor i prosjekteringen.</p> <p>Lebesby kommune har kjennskap til historier om hus som har flyttet på seg, men vi kjenner ikke årsaken til at dette har skjedd (eksempelvis om bevegelser kan ha skyldtes utilstrekkelig fundamentering). Slike historier er noe av bakgrunnen for at vi bestilte grunnundersøkelser i området.</p>
		<p>Uttrykker bekymring for grunnforholdene, tross geotekniske undersøkelser. Det er ikke tatt en eneste boreprøve i det aktuelle området hvor boligfeltet skal ligge. Fra ett av borehullene (det som ble boret ved veien inn til) strømmer det nå til tider store mengder vann. Hva har dette å si for fremtidig graving i området.? Vil det kunne påvirke eksisterende bebyggelse?</p>
	Vurdering	<p>Lebesby kommune har ikke nødvendig kompetanse for selv å vurdere stabilitet i grunn.</p> <p>Borplanen er fastsatt av innleid fagmiljø, Multiconsult, som har ekspertise på geoteknikk og grunnundersøkelser. Det er ikke riktig at det ikke er tatt borprøver i selve planområdet, jf. borplan og kart gjengitt i planbeskrivelse og rapport fra Multiconsult.</p> <p>Borplanen er bestemt utfra faktorer som planområde, terreng, marin grense, mm. Sitat fra Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning, kapittel 7:</p> <p>"Et område der det er fare for kvikkleireskred, kan ha betraktelig større utbredelse enn selve tiltaket. For tiltak som kan påvirke områdestabiliteten, må det kartlegges hvor stort område som kan omfattes av et skred, både løsne- og utløpsområde. Utredning av områdestabilitet (soneutredning) innebærer å vurdere alle skråninger hvor et skred kan utløses og forplante seg inn i tiltaksområdet, samt områder hvor skredmasser ovenfra kan ramme tiltaksområdet."</p> <p>Vi tar til etterretning at Multiconsult konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredsstillende, og at kravet til sikkerhet iht. TEK17 § 7-3 Sikkerhet mot skred vurderes å være oppfylt.</p> <p>Lebesby kommune tar til etterretning at NVE (som er nasjonal sektormyndighet med kompetanse innenfor blant annet skredproblematikk) ved oppstart uttalte at den geotekniske grunnundersøkelsen omfatter et betydelig større område enn planområdet og at den gir en god oversikt over løsmasser i området. I NVEs høringsuttalelse heter det at de tar til etterretning at det ikke er funnet sprøbruddmateriale i området, og at de ikke har noen ytterligere merknader.</p>
		<p>Forslag om å endre adkomstvei til eksisterende vei inn mot boligfeltet.</p>
	Vurdering	<p>Planforslagets veiløsning anses å være det mest praktiske med tanke på veikurvatur og nye boligtomter. En evt. endring av adkomstvei vil påvirke B1-B3 i større grad, da trafikk inn og ut av planområdet/boligfeltet vil løpe svært tett opp til eksisterende bebyggelse.</p>
		<p>Det bør være en viss mulighet for å kunne bestemme hvor husene skal plasseres på selve tomten.</p>
	Vurdering	<p>Planen legger ingen føringer for hvor hus skal plasseres på hver tomt, utover byggegrenser.</p>
		<p>Snødeponi: Spørsmål om hvordan dette vil påvirke eiendommene nedenfor, som allerede har mye vann på våren.</p>
	Vurdering	<p>Vi har i planbeskrivelsen henvist til at naturlig vegetasjon antas å ha nødvendig infiltrasjonsevne for å ta unna avrenning fra snødeponi. Om denne løsningen ikke skulle være tilstrekkelig, og avrenning fra snødeponiet likevel viser seg å påvirke naboeiendommer negativt, må det gjøres tiltak.</p>

10	Statsforvalteren i Troms og Finnmark	<p>Innsigelse: Det må settes av byggegrense mot vassdrag for område B2 i plankartet.</p> <p>Gjennom tomt B2 går det et bekkeløp. I kpa er det vedtatt byggegrense mot vassdrag på minimum 25 meter. Slik reguleringsplanen er utformet, åpner den for videre utbygging av den aktuelle tomten, uten at det er satt byggegrense, og det er dermed motstrid mellom reguleringsplanen og kpa.</p> <p>Statsforvalteren savner en nærmere redegjørelse for dette. Bekken er et markert landskapselement med et søkk som kan tyde på erosjon. Klimaframskrivingene beskriver at det i alle deler av landet vil bli mer nedbør og hyppigere episoder med styrtregn, og dermed hyppigere og større flommer i små vassdrag. Både en byggeforbudssone mot elva og å beholde kantvegetasjon kan ha stor betydning for å redusere erosjon langs bekkefare, og for økosystemet i og langs vassdraget.</p> <p>Vi har fått opplyst følgende av NVE i e-post av 12.4.2023: Aksomhetskartet for flom som ble oppdatert i 2020 er laget på grunnlag av blant annet elver og bekker fra det landsdekkende datasettet FKB-Vann. Det er imidlertid varierende nøyaktighet til stedsfesting av elver og bekker, og i tillegg mangler elver eller bekker i dette datasettet. Generelt er det best kvalitet i bebygde områder. Den delen av bekken som renner gjennom Øverbygda mangler derfor i datasettet som ligger til grunn for aksomhetskartet. Akksomhetskartet har derfor for liten utbredelse i dette tilfellet, fordi den øvre delen av bekken ikke er inkludert. (Se lignende eksempel i tiltak D, ref. vedlegg 2 i Veileder for sikkerhet mot flom NVE Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak).</p> <p>Det kan derfor være flomfare langs bekken gjennom Øverbygda, slik at dette må utredes. Alternativt kan en ta utgangspunkt i den maksimale vannstandsstigningen som er inntil 2,5 m. For å kunne fastlegge eventuell byggegrense mot bekken må eventuell flomfare utredes nærmere.</p> <p>Jfr. vannressursloven § 11 skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Det er ikke satt egne bestemmelser til kantvegetasjon i KPA for Lebesby. Dersom denne skal settes nærmere enn 25 meter, må dette begrunnes, men den kan likevel ikke være mindre enn 6 meter mot vannstrengen.</p>
	Vurdering	<p>Innspillet fra Statsforvalteren er tatt til etterretning.</p> <p>Vannressursloven § 11 setter krav om kantvegetasjon, men tallfester ikke bredden på beltet. Statsforvalteren viser i epost til at seks meter er en anbefaling som miljøavdelingen ofte bruker i planinnspill, men det foreligger altså ikke et krav i loven til dette.</p> <p>Vi har likevel lagt inn et seks meters belte med kantvegetasjon (formål grønnstruktur) langs bekken. Tomtegrense mellom B1 og B2 er flyttet slik at den også løper langs midtlinjen av bekken.</p> <p>Det er lagt til en byggegrense mot vassdraget på to meter på hver side, som kommer i tillegg til arealet for kantvegetasjon. Det vil si at byggegrensen er satt fem meter på hver side fra vassdraget, til sammen et 10 meters belte (2+6+2 m) med byggeforbud. Byggegrensa tar da også hensyn til kløftekanten og mulige følger av fremtidige klimaendringer, som erosjon.</p> <p>Flom anses ikke som en risiko, da laveste terreng høyde i planområdet (byggeområdet) ligger høyere enn maksimal flomvannstand i vassdraget på 2,5 m.</p>