



## Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2020/168-11

Saksbehandler: Annette Åsgård

### Planlagt behandling

| Saksnummer | Møtedato | Utvalg       |
|------------|----------|--------------|
|            |          | Planutvalget |

## Offentlig ettersyn - Detaljregulering for Holmen Husky

### Administrasjonens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 legges detaljreguleringsplanforslag for Holmen Husky, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, alle datert 01.10.20, ut på offentlig ettersyn med seks ukers merknadsfrist.

### Saksutredning

#### Vedlegg

- 1 20200002\_Plankart\_offentlig\_ettersyn
- 2 20200002\_Planbestemmelser\_offentlig\_ettersyn.docx
- 3 20200002\_Planbeskrivelse\_offentlig\_ettersyn

### Bakgrunn for saken

Rambøll Norge AS, avd. Alta har på vegne av reiselivsbedriften Holmen Husky utarbeidet forslag til detaljregulering for at etablert virksomhet kan tillates, og at det åpnes for utviklingsmuligheter for reiselivsbedriften. Planforslaget ble varslet i februar 2020 og fremmes nå til offentlig ettersyn.

Rambøll varslet om felles plan- og byggesak i varsel om oppstart. Da Rambøll ikke har levert rammetillatelse til bygningsmyndigheten, har forslagsstiller og planfaglig konsulent blitt enige om at offentlig ettersyn kun vil omhandle reguleringsplanen uavhengig av byggesaken. Rammesøknaden blir da behandlet etter vedtak av plan.

### Gjeldende planstatus

Gjeldende plan for området er kommuneplanens arealdel (planident.: 20100006) vedtatt 21.06.2011. I denne planen er det omsøkte areal avsatt til LNFR.

### Planforslaget

Planforslaget består av plankart (vedlegg 1), bestemmelser (vedlegg 2) og planbeskrivelse (vedlegg 3).



Kartutsnitt 1: Plankart.

#### *Planens intensjon*

Hensikten med planen er å endre planformålet fra LNFR til næringsformål og kombinert bolig og næring, slik at etablert virksomhet tillates og at det i tillegg kan åpnes opp utvidelse av eksisterende reiselivsbedrift. Planavgrensningen omfatter forslagsstillers eiendommer, samt omsøkte tilleggsarealer.

For øvrige detaljer vises det til plandokumentene, vedlegg 1-3.

#### **Høring/merknader ved oppstart**

I henhold til pbl. §12-8 ble oppstart av reguleringsplanarbeidet varslet den 25.02.2020. I forbindelse med varslingen kom det inn 7 merknader. Alle innspill er referert og gitt en individuell kommentar fra forslagsstiller i planbeskrivelsens vedlegg 2. Dette er kort oppsummert de viktigste problemstillingene som er adressert i høringen:

**Statlige myndigheter:** Innspillene fra statlig/fylkeskommunalt går først og fremst ut på at det på det omsøkte området er et registrert kulturminne registrert i 1970. Sametinget viser til i sitt innspill at dette dreier seg om en gammetuft, og at de har et ønske om befaring på området. Rambøll har etter høringen vært i kontakt med Sametinget, og fått beskjeden om at Sametinget etter en ny vurdering anser det registrerte kulturminne som allerede tapt, og at de ikke har behov for å befare det aktuelle planforslaget.

#### **Vurdering**

##### *Generelt*

Holmen Husky er en reiselivsbedrift som tilbyr overnatting, mat- og naturopplevelser, som eksempelvis hundekjøring. Planområdet består av hundegård, overnattingsbygg, lavvoer, hybelbygg, sanitærbygg, garderobebygg, fjøsbygning, garasje/lager/garderobe/hybler, hundepensjonat, lagerbygg, parkering,

ubebygget område og bolighus. Bedriften har uten å søke om byggetillatelse, oppførte samtlige bygg på eiendom.

Planforslaget er i strid med kommuneplanens arealdel, men på bakgrunn av at planområdet innebærer et eksisterende anlegg anser planadministrasjonen at det er positivt at det nå igangsettes en privat reguleringsplan som er i tråd med gjeldende bruk.

#### *Trafikale løsninger*

Adkomstveien til planområdet er via Kv5264 og heter Holmen. Fartsgrensen på Holmen er 60 km/t ved planområdet. Det er regulert inn felles adkomstveg for BKB og BN og gnr/bnr. 34/32. Avkjørselen til planområdet er opparbeidet med grus.

Adkomstveien til planområdet brukes også av en bonde som leier jord på gnr/bnr. 34/188. Planadministrasjonen har undersøkt hvilke rettigheter som finnes for bruken av veien for gnr/bnr. 34/188, og finner ingen slike rettigheter. Det er likevel viktig at øvrige brukere av veien i dag ikke nektes adgang. Tiltakshaver har ordnet med erklæring om rettighet i fast eiendom for bruk av veien på gnr/bnr. 34/32, 34/164 og 34/33. Det finnes likevel ingen tinglyste rettigheter for bruken av veien, og tiltakshaver oppfordres til å tinglyse dette.



*Kartutsnitt 2: Regulert adkomstveg markert med rødt.*

#### *Risiko- og sårbarhetsmessige forhold*

Den forenklede ROS-analysen har avdekket risikoforhold knyttet til at området er i NGUs løsmassekart angitt som Elve- og bekkeavsetning, og ligger under maritimt grense. Den nordlige delen av området ligger innenfor kartlagt flomsone NVE, både 10 års og 200 års flom. Hele planområdet ligger under aktsomhetsområder for flom. Rambøll viser til at tiltaket har en liten risiko knyttet til kvikkleireskred og utglidninger. Det er derfor konkludert med at videre undersøkelser ikke er nødvendig.

Planforslaget sikrer at det settes av en hensynssone for flom i plankartet og en bestemmelse om at det ikke er tillat å bygge kjeller i området.

*Foreløpig vurdering etter naturmangfoldloven (nml.)*

I henhold til naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i lovens §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlige myndighet. Det er registrert funn av rødlistearter og truede arter i den umiddelbare nærhet til planområdet, og omhandler adkomstveien for planområdet. De registrerte funnene er av fuglene storspove, gulspurv og vipe. Da adkomstveien allerede er opparbeidet, anses det ikke som truende for naturmangfoldet. Det vurderes at kunnskapsgrunnlaget i saken er godt, og at naturmangfoldlovens §§ 8-12 ikke kommer til anvendelse.

**Økonomiske konsekvenser**

Planen medfører ingen økonomiske konsekvenser for Alta kommune. Gjennomføring av plan vil skje i privat regi.

**Konklusjon**

Planadministrasjonen vil etter en samlet vurdering anbefale at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i seks uker.

Alta 05.10.20

Oddvar Konst

Kommunalleder Samfunnsutvikling

Hallgeir Strifeldt

Fagleder plan

*Dette dokumenter er elektronisk godkjent og derfor uten underskrift*