

Vedlegg til planinitiativ, referat oppstartsmøte og arbeidsmøte.

Planprosessen i privat detaljregulering Slåttebakken nordlysobservatorium.

Innledningsvis i dette dokumentet ønsker kommunen å klargjøre hva som er tanken bak utvidelsen av Slåttebakken gård som turiststed, og med fokus på tiltenkte nye eneboliger i området, fortalt fra forslagsstiller Slåttebakken AS' side:

Slåttebakken Gård ble kjøpt av våre foreldre tilbake i 2008 med et ønske om å starte opp en restaurant på hobby basis, samt muligheten for å bosette seg i et fantastisk område hvor man fikk litt distanse fra veg, naboer og kunne sette pris på naturen på en annen måte i det daglige liv. Det var da enighet om at vi som sønner skulle få hver vår tomt på 2,5 mål. Anders Hanssen bygde i 2009 hus på sin eiendom hvor han bor i dag med sin familie. Magnus Hanssen bodde på daværende tidspunkt i Tromsø, men det var alltid klart at også han skulle få bosette seg ved Slåttebakken når tiden var inne for det.

Første forsøk for å få turisme til på denne fantastiske lokasjonen var i 2017/2018. Gjester var da boende på Finnsnes Hotell hvorpå vi hentet de hver kveld opp til Slåttebakken, for å observere nordlys. Dette viste seg å bli en god markedsundersøkelse der vi konkluderte med:

- 1. Finnsnes Hotell satt igjen med mesteparten av pengene.*
- 2. Samtlige gjester utrykte at det ville vært en betydelig bedre opplevelse om de kunne overnatte på lokasjon.*

Dette førte til starten på resorten der man høsten 2018 kunne åpne de første leilighetene. Disse ble bygget ved siden av huset til Anders, med fantastisk utsikt mot Finnsnes.

Siden da har resorten vokst med stor hastighet der man i dag stort sett har fullt belegg gjennom sesongen, som strekker seg fra 25 august til 15 april. Det vil si at det til enhver tid er i underkant av 40 gjester på Slåttebakken.

Anders med familie har nå gjennom de siste 2 sesonger erfart at det er voldsomt slitsomt å bo midt i en resort, da det er vanskelig å skille mellom privatliv og jobb. Like fullt er det uvurderlig å ha noen på resorten til enhver tid, etter som at det er mange uforutsette ting som dukker opp. Som familie lever de derimot i et utstillingsvindu gjennom sesongen, da turister er rundt huset til alle døgnets tider. Dette er særdeles slitsomt for en familie bestående av 2 voksne og 3 barn. Det er nettopp derfor de ønsker å bygge nytt hus, men fortsatt bo på Slåttebakken, bare mer skjermet.

Som nevnt ovenfor har det alltid vært en plan at Magnus vil bygge på gården. Per i dag bor han på Finnsnes, og selv om det bare tar 18 minutter å kjøre til gården er det til tider for langt unna. Det vil da være unaturlig med dagens erfaringer å bygge et hus midt inne i resorten, for så å sitte på samme følelse som Anders. Vi har andre muligheter hvor det lar seg kombinere å bo på gården samtidig som man er skjermet, men det er samtidig litt begrenset med hvor dette kan la seg gjøre med tanke på terreng og videre planer for resorten.

Utvalg for miljø og forvaltning som Lenvik planutvalg behandlet i sak 128/19, den 19.12.19 vedlagt planinitiativ «Aurora Borealis Observatory», senere valgt arbeidstittel «Slåttebakken nordlysobservatorium».

Planutvalget fattet et positivt vedtak når det gjaldt endring av arealdel/igangsetting privat detaljreguleringsprosess.

Videre konkluderte planutvalget med at planinitiativet kan utløse krav om KU knyttet til reindriftsinteressene, og eventuell KU-krav skulle avklares nærmere i den videre prosessen (før det varsles planoppstart).

Etter behandling i UMF gjennomførte adm. plangruppe et oppstartsmøte med Slåttebakken AS v/Anders Hanssen og Magnus Hanssen, og plankonsulent; Fjellknatt Arkitektstudio AS v/Marion Olsen.

I oppstartsmøtet ble partene enige om at Senja kommune v/ plan skulle rette en henvendelse til Fylkesmannen vedr. reindriftsinteressene / evt. KU-plikt, siden kommunen på daværende tidspunkt ikke hadde tatt endelig stilling til om det behøvdes en KU. Henvendelsen ble sendt til Fylkesmannen 24.01.2020.

Etter nevnte oppstartsmøte ble det fremmet et ønske fra forslagsstiller om etablering av to nye eneboliger som forslagsstiller Magnus Hanssen og Anders Hanssen selv kan benytte seg av for å få avstand til turiststedet, samt en veiløsning til det nye området. Disse eneboligene ble ønsket plassert rett i utkant av flyttleia i området. Kommunen m/ saksbehandler og fagansvarlig gikk god for utvidelsen, og revidert planinitiativ ble sendt til Fylkesmannen for vurdering 14.02.2020. Det første planinitiativet hadde på daværende tidspunkt ikke blitt gitt tilbakemelding på.

25.02.2020 ble saksbehandler kontaktet av Fylkesmannen v/ Gaute Sletteland.

Fylkesmannen stilte bl.a. spørsmål knyttet til reindrift med hovedfokus på influensområde/forstyrrelsessoner. Det siteres fra oppsummeringse-posten Fylkesmannen sendte etter endt telefonsamtale med saksbehandler: *«I planinitiativet fremkommer det at boligtomtenes plassering gir et influensområde inn i området for flyttveien. Fylkesmannen er imidlertid usikker på hvordan rekkevidden av dette influensområdet er satt. Fylkesmannen mener det kan problematiseres om influensområdet som er vist i planinitiativet er i samsvar med faktisk influensområde for boligtomter».*

Med denne uttalelsen ble det også henvist til en rapport som ble gjort for fylkeskommunen i Troms i 2018 av Norut Northern Research Institute AS, heretter kalt Norut.

Rapporten heter «Inngrepskartlegging for reindrifta i Troms fylke», og kan sees her ved å følge lenken: <https://www.tffk.no/f/p1/ib5af7653-5341-4032-bc07-078f719dc5e5/inngrepsanalyse.pdf> Rapporten fra Norut beskriver en forstyrrelsessone/område på 1000 meter ut ifra bolig, og 750 meter ut ifra fritidsbebyggelse (bebyggelse som brukes deler av året). Dette er vesentlig lengre enn hva som fremkommer av kartdataene i planinitiativet fra plankonsulent.

Det ble også stilt spørsmål om hvordan reindriftsinteressene er veid ved den foreslåtte plasseringen av de nye boligtomtene, og om det ikke skulle være mulig å plassere disse andre steder. Et annet innspill fra Fylkesmannen var, og det siteres: *«Det er på det rene at de nye boligtomtene i*

planinitiativet ikke er i samsvar med overordnet plan som i dette tilfellet avsetter arealet til LNFR. Forslagsstiller uttaler imidlertid at to nye boligtomter ikke er å anse som et nytt boligområde, slik at

ovennevnte bestemmelse ikke kommer til anvendelse. Fylkesmannen anser ikke dette like opplagt og etterspør en reell drøftelse av hvorfor bestemmelsen ikke kommer til anvendelse på to boligtomter».

Etter henvendelsen fra Fylkesmannen møttes forslagsstiller, plankonsulent og Senja kommune v/ saksbehandler og fagansvarlig til et arbeidsmøte 04.03.20, hvor uttalelsene fra Fylkesmannen ble vurdert og drøftet.

Spørsmålet om reindrift var det første som ble diskutert. Alle parter er klar over hvilke utfordringer reindrifta i Troms og Finnmark står ovenfor, og det er selvsagt ikke ønskelig at tiltak skal gå negativt utover denne næringen som historisk har vært svært viktig, og som fortsatt danner livsgrunnet for deler av den samiske befolkningen.

Fylkesmannen gjør også kommunen oppmerksom på at reindriftsinteressenes betydning ved arealplanleggingen kommer blant annet til uttrykk i plan- og bygningsloven § 3-1 første ledd bokstav c, hvor det fremkommer at «naturgrunnet for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv" er ett av hensynene som skal sikres ved planarbeid etter loven.

I forskrift om konsekvensutredning § 21 tredje ledd annet punktum heter det at «*der hvor reindriftsinteresser blir berørt, skal de samlede virkningene av planer og tiltak innenfor det aktuelle reinbeitedistriktet vurderes*».

I denne sammenheng ønsker også saksbehandler i saken å rette fokuset mot inngrepsrapporten som er nevnt tidligere. Et vesentlig og relevant punkt i denne rapporten handler om den *kumulative effekten*. Dette handler kort om at et tiltak ikke bare må sees på som frittstående, men i sammenheng med andre tiltak i området, slik nevnte § 21 tredje ledd belyser. *Summen* av flere tiltak vil kunne gi katastrofale konsekvenser for en sårbar næring som reindrift. Her ønsker man å påpeke at i det aktuelle området rundt Slåttebakken er det generelt veldig lite aktivitet, og det er Slåttebakken gård som er hovedattraksjon her. I så måte mener saksbehandler at det er fullt mulig å se på utvidelsen av gjeldende turiststed med tiltenkte boliger, som et frittstående tiltak som i sum ikke vil ha den store negative virkningen på reindrifta. Dette er også et tema som kommunen vil gi oppmerksomhet i fremtidige prosjekter.

Når det gjelder selve flyttleia vil ikke de nye boligene på noen måte fungere som noen fysiske blokader, men man er klar over at influensområdet, med målene som fremkommer av inngrepsrapporten, vil strekke seg over et betydelig område av flyttleia.

Forslagsstiller tar opp problematikken Fylkesmannen belyser angående plassering av nye eneboliger i umiddelbar nærhet til flyttleia. Det har blitt sett på å forlenge eksisterende traktorsti som går på oversiden av området, for så å føre denne i en slags s-sløyfe ned i retning gården igjen og frem til nye boliger. Det sees på som vanskelig å plassere nevnte boliger gjennom denne løsningen, i hovedsak pga. det ulente terrenget og områdene med bløte masser, i tillegg til at dette området er tiltenkt andre bruksområder som vil belyses nedenfor.

Enden av traktorstien er også starten på en merket natursti. Det vil derfor være mot sin hensikt vedrørende skjerming om man bygger hus i dette området da det skal være sentralt for gårdens gjester som et grøntareal. Slåttebakken har gjester i ulike aldre og det er derfor viktig at løypen er så enkel å ferdes i som mulig slik at alle gjester kan benytte seg av den. Setter man løypen til vanskelig og bratt terreng vil det resultere i at mange av gjestene ikke kan benytte seg av den.

Det konkluderes med at løsningen som fremkommer av planinitiativ, sist rev. 11.02.20 er den beste

løsningen, også fra kommunens side, selv om de nye boligene blir liggende nær flyttleia.

Kommunen er innstilt på at planen ikke trenger KU i forbindelse med reindrift.

I planinitiativet konkluderes det med at planen ikke fordrer konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning §§ 6 eller 7, som omhandler planer hvor det alltid er krav til konsekvensutredning dersom planen/tiltaket er omfattet av vedlegg I.

I vedlegg I «planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning» heter det under pkt. 25 følgende: «*nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan*».

I denne forbindelse forespør Fylkesmannen en reell drøftelse av hvorfor overnevnte bestemmelse ikke kommer til anvendelse på de to tiltenkte boligtomter, da det ikke er like opplagt for Fylkesmannen at området ikke anses som et *boligområde*, slik som planinitiativet påstår.

Saksbehandler ønsker i denne sammenheng å vise til veilederen for konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven fra kommunal- og moderniseringsdepartementet, som kan leses her ved å følge lenken:

https://www.regjeringen.no/contentassets/296b832d6e5643fbae3aed0650f60636/no/pdfs/07_ku-veileder-februar-2020-godkjent-av-pol.pdf

Under pkt. 8.1.3 står det om overnevnte pkt. 25 som omhandler nye boliger og fritidsområder, og det siteres: «*Bestemmelsen presiserer ikke hva, eller hvor stort, et «område» er, og det er stilt spørsmål ved hvor grensen går for når KU-kravet inntreffer i ulike tilfeller.*» Videre: «*Med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017, og sagt i høringsnotatet ved revisjonen av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse. Departementet legger derfor til grunn at bestemmelsen i vedlegg I nr. 25 omfatter områder på 15 dekar eller mer, det vil si samme størrelseskriteriet som i 2014-forskriften (§ 2 bokstav b). Bestemmelsen gjelder både ved områderegulering og detaljregulering av slike områder. Det understrekes at bestemmelsen kun gjelder regulering som ikke er i samsvar med overordnet plan*».

Området i gjeldende plan som er avsatt til boliger er på ca. 12 dekar, noe som ifølge den nye veilederen i KU-forskriften er under målene om 15 dekar som den overnevnte bestemmelsen mener fører til krav om KU. Det er heller ikke de tiltenkte boligtomtene som vil dominere den aktuelle planen. Begge boligtomtene reguleres til ca. 2-2,5 daa hver, slik det fremkommer av planinitiativ. Målene på hver tomt opplyses også om at ikke nødvendigvis er helt fastsatt, men noe større enn de 2,5 daa vil de ikke bli.

Forslagsstiller forteller også at midt på eiendommen ser man en betydelig stigning i høydemeter. Det er nettopp denne stigningen som lar husene som er tiltenkt lengre vest langs midten få en form for skjerming hvis de trekkes bak mot vest slik at man ikke blir liggende på kanten og sitter på utstilling. Det er også naturlig at man ikke ønsker å sette husene for nært. Det var i utgangspunktet ønsket å ha større avstand, men dette måtte endres da vi ble oppmerksomme på den aktuelle flyttleia. Hovedhensikten med å bo på Slåttebakken det å kunne nyte natur og ha god plass rundt seg.

I tillegg har forslagsstiller gått gjennom hele eiendommen på dag- og kveldstid og tatt i betraktning følgende punkter:

- *Best egnede grøntområder for gjester.*
- *Skjerming for familie, men samtidig nærhet slik at det å være grundere er forenelig med familieliv, da det til enhver tid må være noen på resorten.*
- *Skjerming i forhold til lys fra biler som kjører opp og ned på resort i forhold til vinkel.*
- *Utsikt.*
- *Innhugg i naturen.*

- Adkomstveg.
- Nærhet mellom hus.
- Myrområder.
- Lysforerensing fra husene som vil gi innvirkning på opplevelse av nordlys om husene stilles midt i synsvinkel fra resorten mot nord/nord-vest.

Etter overnevnte vurderinger har forslagsstiller kommet frem til at de best egnede arealene for bygging av de nye eneboligene er nettopp der planinitiativet viser.

Samlet konklusjon:

Aktuelt planinitiativ, sist rev. 11.02.20 er vurdert opp mot KU-forskrift § 6, § 8 og § 10, og Senja kommune konkluderer med at aktuell plan ikke faller inn under forskriftens virkeområde.

Senja rådhus, den 10.03.20

Sylvia Friedrich
Fagansvarlig pan og byggesak

Ronny Godhei Hansen
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.