

VEDLEGG 2

DETALJREGULERING FOR LANDSKAPSHOTELL PÅ YSTNES, LOPPA KOMMUNE
INNSPILL VED VARSEL OM OPPSTART

2020-04-20

[HTTPS://NO.RAMBOLL.COM](https://no.ramboll.com)

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	3
2. Parter som er varslet	3
3. Varslingsinnspill – referert og kommentert	4
Statlige og regionale myndigheter	4
Fylkesmannen i Troms og Finnmark	5
Kystverket Troms og Finnmark	7
Norges arktiske universitetsmuseum	5
Sametinget	6
Statens vegvesen	7
Troms og Finnmark fylkeskommune	4
4. Kopi av innkomne innspill	8

1. Innledning

Oppstart av planarbeidet ble varslet 05.03.2020 med brev til hjemmelshavere og naboer/gjenboere, per e-post til myndigheter og organisasjoner, og med annonse i Altaposten 09.03.2020. Varsel om oppstart ble også kunngjort på Rambøll sine nettsider.

Kulturminnemyndighetene Troms og Finnmark Fylkeskommune (kulturminner på land), Sametinget (samiske kulturminner) og Norges arktiske universitetsmuseum (kulturminner under vann) ble forhåndsvarslet om planarbeidet 23.09.2019 for å eventuelt kunne befare området i barmarksesongen.

2. Parter som er varslet

Berørte grunn- og rettighetshavere er varslet iht. adresseliste hentet fra Ambita Infoland 03.03.2020. Samlet oversikt over disse oppgis ikke her av personvern hensyn. Øvrige parter som er varslet er:

Varslede organer	Innspill mottatt
Fiskeridepartementet (varslet i etterkant etter innspill fra Fylkesmannen)	
Fylkesmannen i Troms og Finnmark	X
Kystverket Troms og Finnmark (varslet i etterkant etter innspill fra Fylkesmannen)	X
Mattilsynet	
Norges arktiske universitetsmuseum	X
Norges vassdrags- og energidirektorat, region nord	
Sametinget	X
Statens vegvesen	X
Troms og Finnmark fylkeskommune	X
Loppa kommune	
Reinbeitedistrikt 27 Joahkonjárga	
Finnmarkseiendommen	

3. Varslingsinnspill – referert og kommentert

Statlige og regionale myndigheter

Troms og Finnmark fylkeskommune

Uttalelse etter befaring, datert 07.02.2020

Det ble ikke registrert automatisk freda kulturminner i området, men det ligger et tysk kystfort i planområdet som ikke er automatisk freda. Da okkupasjonshistorien er en viktig del av landsdelens nære historie oppfordres det til at eventuelle tiltak gjennomføres så skånsomt som mulig ved f.eks. å legge anleggsveier og lagringsområder utenom fortets interne strukturer så langt det lar seg gjøre. Det er lagt ved kart med forslag til trasé. Minner for øvrig om aktsomhetsplikten.

Oppsummering av innspill i brev, datert 14.04.2020

Troms og Finnmark fylkeskommune gir følgende innspill:

1. Stiller seg bak Fylkesmannens innspill angående konsekvensutredning.
2. Minner om kommunens ansvar til å sikre aktiv medvirkning, særlig fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.
3. Kommunen har adgang til å tillate tiltak innenfor 100-metersbeltet for å ivareta hensynet til en fornuftig samfunnsutvikling. Ved vurdering av om tiltak skal tillates skal det legges vekt på om hensynet til tilgjengelighet for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller lignende.
4. Minner om plan- og bygningslovens § 1-8 angående bygging i 100-metersbeltet i strandsonen. For å fravike byggeforbudet i 100-metersbeltet, må kommunen sette byggegrense i planen. Da må også strandsonens betydning for landskap, naturmiljø og friluftsliv være vurdert og dokumentert.
5. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.
6. Fylkeskommunen har befart tiltaksområdet uten at det ble registrert automatisk freda kulturminner. Det ligger et tysk kystfort i området som ikke er automatisk freda. Det oppfordres likevel at eventuelle tiltak gjennomføres med tanke på fortets integritet da okkupasjonshistorien er en viktig del av landsdelens nære historie. Det er ønskelig fra fylkeskommunens side at kanonstillingen, som kan bli direkte påvirket av utbyggingen, forblir i dens nåværende tilstand.
7. Minner om aktsomhetsplikten.

Kommentarer fra forslagsstiller:

1. *Innspill tas til etterretning. Vurdering etter KU-forskriftens § 10 finnes i planbeskrivelsens kapittel 4.*
2. *Tas til orientering. Det er tatt særlig hensyn til barn og unge i planforslaget ved blant annet å finne erstatningsareal for lekeplass i gjeldende reguleringsplan.*
3. *Tas til orientering. Største delen av planforslaget reguleres til friområde, inkludert strandsonen.*
4. *Byggegrenser er lagt inn i planforslaget. Strandsonens betydning for landskap, naturmiljø og friluftsliv er vurdert i planbeskrivelsens kapittel 5.*

5. *Innspill vurderes som ivaretatt i planforslaget, jf. planbeskrivelsen og planbestemmelsene.*
6. *Krigsminnene er, så langt det lar seg gjøre, hensyntatt i planforslaget. Det er blant annet lagt hensynssoner over nevnte kanonstilling og synlige strukturer vest i planområdet. Byggegrense er satt minimum 2 meter fra kanonstillingens yttergrense.*
7. *Tas til orientering.*

Norges arktiske universitetsmuseum

Oppsummering av innspill i brev, datert 19.03.2020

Norges arktiske universitetsmuseum gir følgende innspill:

1. Selv om avgrensning av planområdet omfatter en god del sjøareal, antas det at eventuelle tiltak i sjø vil være nokså begrenset med kun vurdering om bygging av kai eller lignende.
2. Ber om oversendelse av opplysninger angående beliggenhet og størrelse av eventuelle planlagte tiltak i sjø som grunnlag til vurdering av behov for eventuelle varsel om marinarkeologisk befarig og gi endelig uttalelse.

Kommentarer fra forslagsstiller:

- *Det kommer ingen tiltak i sjø på dette tidspunktet. Dersom dette skulle endre seg, vil det gjøres ved en formell endring av planen, og da vil museet bli varslet som følge av prosessen.*

Fylkesmannen i Troms og Finnmark

Oppsummering av innspill i brev, datert 25.03.2020

Fylkesmannen i Troms og Finnmark gir følgende innspill:

1. Fylkesmannen viser til forslagsstillers og kommunens vurdering om at tiltaket ikke faller inn under krav om KU, men savner begrunnelse av vurderingen. Fylkesmannen mener tiltaket omfattes av KU-forskriftens vedlegg II, punkt 11j og 12c, og det må derfor vurderes om tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter KU-forskriftens § 10. Denne vurderingen mangler i varselet.
2. Deler av planområdet omfattes av forslag til marint vern av LoppHAVet. Dersom planområdet opprettholdes inn i området som er foreslått som marint verneområde, er KU påkrevd. Fylkesmannen anbefaler at planområdet innskrenkes, slik at foreslått verneområde ikke blir berørt. Da vil krav om KU også falle bort.
3. Vurderinger etter naturmangfoldlovens § 8 til 12 må synliggjøres i planforslaget.
4. Ber om at forslagsstiller involverer barn og unge i planprosessen. Ettersom planområdet omfatter relativt store arealer som er regulert til lekeareal og friområde i eksisterende reguleringsplaner, må det finnes fullgode erstatningsareal for disse arealene.
5. Også utearealene skal være universelt utformet, ikke bare selve hotellet. Plandokumentene må gjøre rede for hvordan universell utforming skal ivaretas i planområdet. Fylkesmannen anbefaler å innarbeide følgende forslag til bestemmelse i planforslaget:
 - a. *Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivaretatt i planområdet. Redegjørelsen skal følges opp av en kotesatt uteromsplan.*
6. Gjør oppmerksom på generelt forbud mot tiltak i 100-metersbeltet i strandsonen, jf. plan- og bygningslovens § 1-8. Dersom kommunen vil åpne for bygging nærmere sjøen enn 100 m, må det fastsettes en annen byggegrense i planen. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100-metersbeltet.
7. Det må tas høyde for forventet klimaendringer, inkludert havnivåstigning og stormflo, i planleggingen/ROS-analysen, og det må klargjøres om det er nødvendig med avbøtende tiltak.

8. Dersom ROS-analysen avdekker konkrete uønskede hendelser, skal disse beskrives nærmere.
9. Det bør være et mål om at planen skal sikre god terreng- og landskapstilpasset utbygging, og byggverk med estetiske kvaliteter. Planforslaget må beskrive landskapskvalitetene og hvordan de blir påvirket av utbyggingen.
10. Eventuell fare for kvikkleire i området må avklares med NVE. Forholdet til gyteområde for rognkjeks i deler av sjøområdet i planen må avklares med fiskeridirektoratet. Bruken av planområdet til friluftsliv må beskrives, samt ev. fare for forurenset sjøbunn.
11. Ber om at kommunen sender plankartforslaget til Kartverket før høring, for teknisk kontroll av planen.

Kommentarer fra forslagsstiller:

1. Vi har sendt over planinitiativet med vurderingen til Fylkesmannen, vi har ikke fått tilbakemelding fra de på vår vurdering av KU-plikten. Vurdering etter KU-forskriftens § 10 finnes for øvrig i planbeskrivelsens kapittel 4.
2. Planområdet er justert slik at det ikke omfatter sjøarealer.
3. Vurderinger etter naturmangfoldlovens § 8 til 12 finnes i planbeskrivelsens kapittel 5.7.
4. Det foreslås, i samråd med kommunen, erstatningsareal til lekeplass ved område som kan tilrettelegges for akebakke i gjeldende reguleringsplan for Ystnes ungdomsboliger. Gjeldende reguleringsplaner for området er av eldre dato (1977 og 1998) og kommunen har ikke sett behov for å opparbeide lekeområdene i henhold til disse planene. For øvrig er det meste av arealet i planforslaget regulert til friområde og tilgangen til strandsonen opprettholdes.
5. Det er også et ønske fra tiltakshaver om at området skal være universelt utformet. Kravene i TEK17 legges til grunn, og det anses ikke som hensiktsmessig å stille krav til dette i bestemmelsene også.
6. Byggegrenser er lagt inn i planforslaget. Strandsonens betydning for landskap, naturmiljø og friluftsliv er vurdert i planbeskrivelsens kapittel 5.
7. Tas til orientering. Klimaendringer, inkludert havnivåstigning og stormflo, med eventuelle avbøtende tiltak er vurdert i ROS-analysen.
8. Anses som ivaretatt, jf. ROS-analysen.
9. Terreng- og landskapstilpasning har vært et mål i planprosessen. Vurderinger rundt dette finnes i planbeskrivelsens kapittel 5, og sikret i bestemmelsene.
10. Det er ingen indikasjoner på kvikkleirefare i området. Løsmassekart indikerer fjellmasser i grunnen. Planforslaget har ingen tiltak i sjø. Planforslagets virkninger for friluftsliv er beskrevet i planbeskrivelsens kapittel 5.6.
11. Tas til orientering.

Sametinget

Oppsummering av innspill i brev, datert 25.03.2020

Sametinget gir følgende innspill:

1. Minner om plan- og bygningslovens § 3-1 om å sikre naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv.
2. Viser til, og oppfordrer til bruk av, Sametingets planveileder.
3. Kjenner ikke til registrerte automatisk freda samiske kulturminner i området, og har ingen kulturminnefaglige merknader til planarbeidet.
4. Minner om aktsomhetsplikten, og gir forslag til bestemmelse angående dette.

Forslagsstillerens kommentar:

1. Tas til orientering. Planforslagets virkninger for samiske interesser er vurdert i planbeskrivelsens kapittel 5.13.
2. Tas til orientering.
3. Tas til orientering.

4. *Tas til orientering. Det er ikke anledning til å omtale aktsomhetsplikten i bestemmelsene, da dette styres av annet lovverk (kulturminneloven). Det er imidlertid vist til aktsomhetsplikten i planbeskrivelsen.*

Kystverket Troms og Finnmark

Oppsummering av innspill i brev, datert 03.04.2020

Kystverket gir følgende innspill:

1. Planområdet er ikke i berøring med Statens forvaltningsareal i kommunalt sjøområde. Eventuelle tiltak innenfor planområdet som krever tillatelse etter havne- og farvannsloven, må få slik tillatelse fra kommunen. Unntaket er tiltak som faller inn under §14 tredje ledd, som behandles av Kystverket.
2. Kystverket viser til sine ansvars- og interesseområder.
3. Gjør oppmerksom på at alle tiltak/byggearbeider langs land og ut i sjøen (bygninger, kaier, molo, kabler, fortøyninger m.m.) må, i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven, behandles etter havne- og farvannsloven. Dette bør det opplyses om i planen.
4. Anbefaler å bruke Kystverkets karttjeneste Kystinfo i planleggingsfasen.
5. Planen bør opplyse om gjeldende regelverk utover planbestemmelsene alene for å gjøre planen mer informativ og hensiktsmessig for brukere og utbyggere.
6. Tiltak som påvirker eventuelle ledninger eller kabler i sjøen må avklares med eierne av disse av privatrettslige hensyn.
7. Angående fyrlykt Øksfjord innenfor planområdet:
 - a. Det må ikke føres opp bygg eller lignende som kan komme til å skjerme for lyset fra lykta.
 - b. Det må ikke etableres noen bygg, installasjoner, fortøyninger m.m. innenfor hvit lyktesektor.

Kommentarer fra Rambøll:

1. *Tas til orientering.*
2. *Tas til orientering.*
3. *Tas til orientering. Planforslaget legger ikke til rette for tiltak ut i sjø eller langs fjæra. Dette vil eventuelt være gjenstand for en egen planprosess på et senere tidspunkt.*
4. *Tas til orientering.*
5. *Tas til orientering.*
6. *Tas til orientering. Planforslaget legger ikke til rette for tiltak ut i sjø eller langs fjæra.*
7. *Tas til orientering. Området rundt fyrlykta er regulert til navigasjonsinstallasjon. Det skal ikke etableres bygg eller andre tiltak som kan skjerme for lyset fra lykta eller i hvit lyktesektor. Dette er tatt med i planbestemmelsene.*

Statens vegvesen

Oppsummering av innspill i brev, datert 03.04.2020

Statens vegvesen gir følgende innspill:

1. Ber tiltakshaver ha fokus på å finne trafiksikre løsninger for myke trafikanter når adkomst, parkering og gangstier skal planlegges.
2. Ber tiltakshaver vurdere behovet for å tilrettelegge for kollektivtransport innenfor planområdet. Minner om at eventuelle busslommer skal være universelt utformet.

Forslagsstillers kommentar:

1. *Tas til orientering. Adkomst opparbeides etter Statens vegvesens håndbøker.*
2. *Vurderes ikke som aktuelt da ingen offentlige kjøreveger inngår i planområdet.*

4. Kopi av innkomne innspill



Arctic Landscape Hotels

0250 Oslo

Deres ref.

Vår ref.

20/07714-1

Saksbehandler

Torbjørn Preus Schou

Dato

07.02.2020

Uttalelse etter befaring vedrørende reiselivsanlegg på gbnr. 26/3, Ystneset i Øksfjord, Loppa kommune

Vi viser til tidligere korrespondanse i saken.

Troms og Finnmark fylkeskommune har nå befart det aktuelle området uten at det ble registrert automatisk freda kulturminner. Det ligger et tysk kystfort i området (se vedlagte kart), registrert i Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden med ID 213005. Dette kulturminnet er ikke automatisk freda, men da okkupasjonshistorien er en viktig del av landsdelens nære historie oppfordrer vi til at eventuelle tiltak gjennomføres så skånsomt som mulig ved f.eks. å legge anleggsveier og lagringsområder utenom fortets interne strukturer så langt det lar seg gjøre (se kart med forslag til trasé). Vi har ellers ingen øvrige merknader til tiltaket.

Vi minner imidlertid om aktsomhetsplikten. Skulle det under arbeidet likevel komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Troms og Finnmark fylkeskommune, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven), § 8. Denne meldeplikt må formidles videre til de som skal utføre tiltaket.

Regning for befaringsa sendes separat.

Denne uttalelsen gjelder for øvrig bare kulturminnevernet ved Troms og Finnmark fylkeskommune og vi gjør oppmerksom på at det skal hentes inn en egen uttalelse fra Sametinget, avdeling for rettigheter, næring og miljø, Finnmark.

Med hilsen

Charles Petterson
assisterende avdelingsleder
plan, folkehelse og kulturarv

Torbjørn Preus Schou
arkeolog

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Ystneset, kart

Postadresse

Fylkeshuset, pb 701, 9800 Vadsø

E-post

postmottak@tffk.no

Besøksadresse

Besøksadresse

Tffk.no

Telefon

77 75 50 00

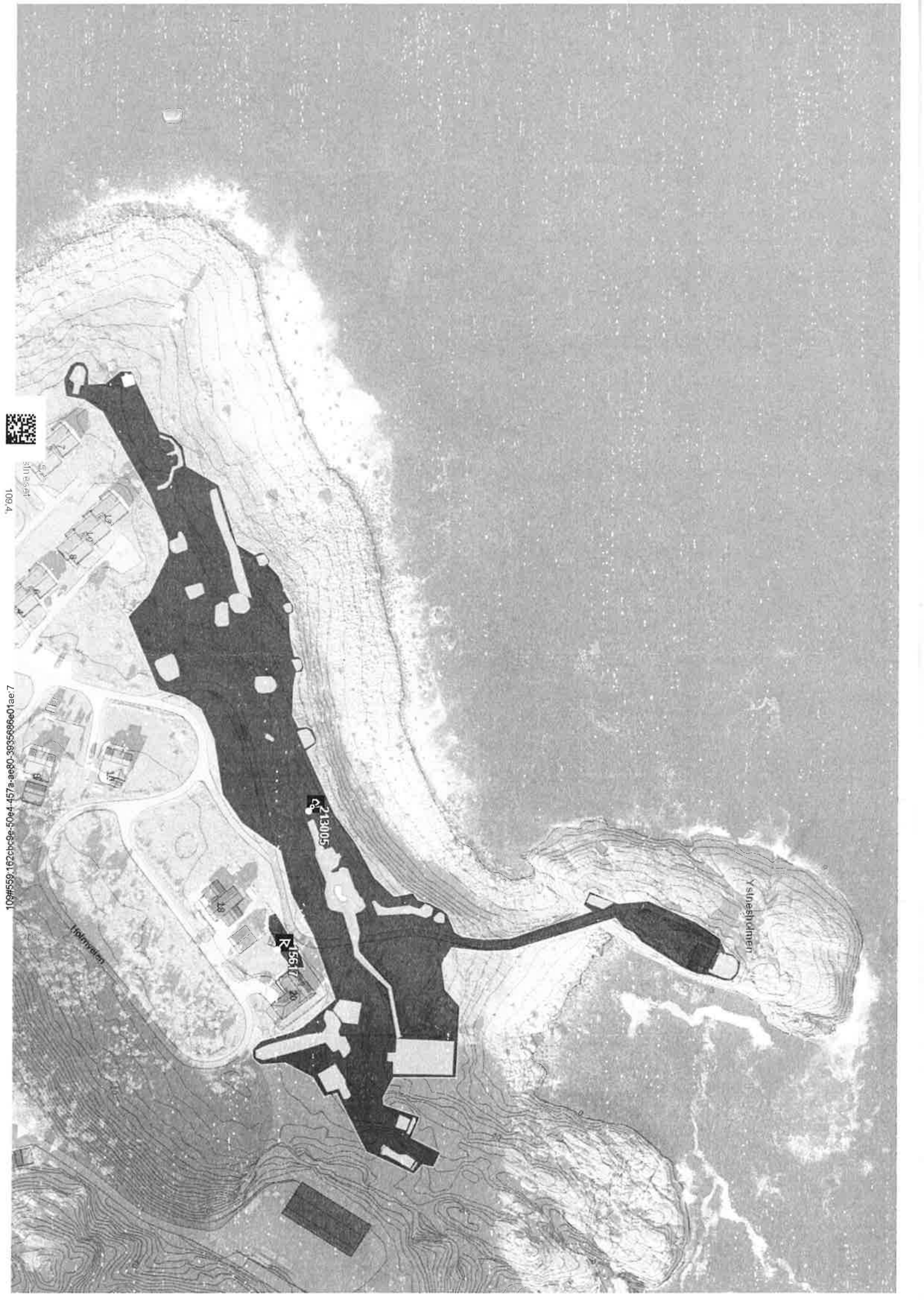
Org.nr

922420866



109 3

53ae10e99995636c-09ae-a75f-7909-96c9c291155#501



Ysinäshämeen

213005

K15617

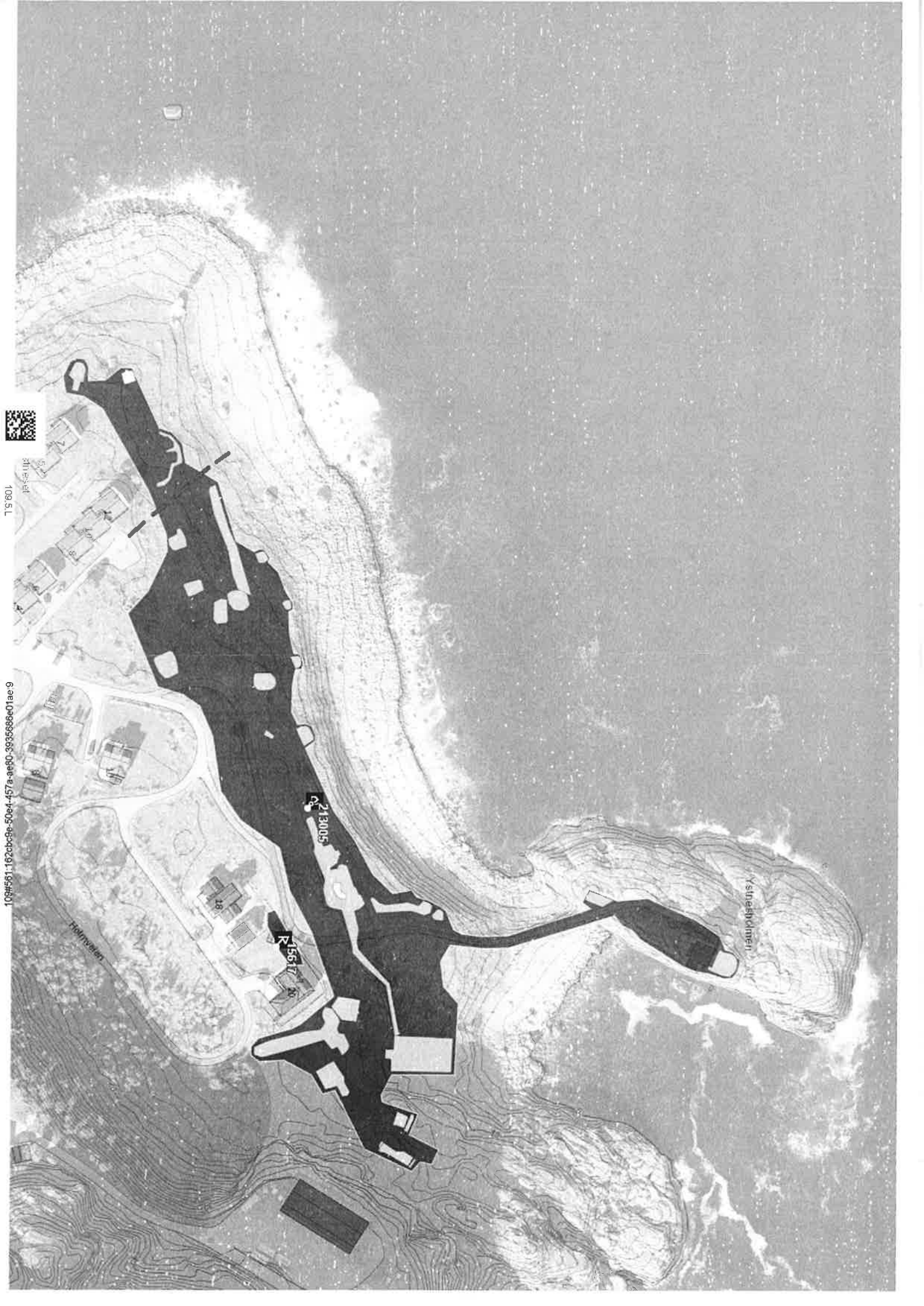
Holmmyyden



511 6454

109.4

71095980-0000-0000-0000-000000000000



15601

10#551.162c9e-50e4-457a-ae80-393588e01ac9

Yshashdimeri

213005

K 15617

18

Helmvallen



Troms og Finnmark fylkeskommune

Romssa ja Finnmarkku fylkkagielda

Tromssan ja Finmarkun fylkinkomuuni

RAMBØLL NORGE AS AVD ALTA

9503 ALTA

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
1350035225	20/13193-5	Ole Remi Hausner	14.04.2020

Innspill til varsel om oppstart - Landskapshotell på Ystnes i Loppa kommune

Troms og Finnmark fylkeskommune viser til brev av 06.03.20 vedrørende varsel om oppstart av detaljregulering for landskapshotell på Ystnes i Loppa kommune.. Avdelingen for plan, folkehelse og kulturarv, koordinerer fylkeskommunens uttalelser i forbindelse med plansaker.

Vi beklager at dette innspillet ikke kommer innen fristen. Fylkeskommunen sendte 19. mars 2020 et brev til alle kommunene i Troms og Finnmark der vi orienterte om at fylkeskommunen for tiden har redusert bemanning og at noen uttalelser kan bli forsinket.

Formålet med planen er å klargjøre areal for utbygging av et landskapshotell, med unik arkitektur og minimale terrenginngrep. Det vurderes fortløpende hvilken adkomst som ønskes benyttes. Foreløpig er begge to med i planen. Arealene er regulert friluftsområde, kjøreveg, industri, lek, bolig og parkeringsplass.

Troms og Finnmark fylkeskommune stiller oss bak Fylkesmannens innspill angående konsekvensutredning. Dette gjelder konklusjon med manglende begrunnelse og KU-forskriftens § 10, vedrørende innvirkninger på miljø og samfunn.

Medvirkning

Plan- og bygningsloven § 5-1 pålegger enhver som fremmer planforslag å legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosessen. Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.

100-metersbeltet

I områder hvor alt tilgjengelig utbyggingsareal ligger innenfor 100-metersbeltet, og alternativ plassering av tiltak dermed ikke er mulig, vil kommunen ha videre adgang til å tillate tiltak for å ivareta hensynet til en fornuftig samfunnsutvikling. Ved vurdering av om tiltak skal tillates skal det legges vekt på om hensynet til tilgjengelighet for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller liknende.

I plan- og bygningslovens § 1-8 fremgår det at i 100-metersbeltet langs sjø/vassdrag skal det «tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser».

Postadresse

Fylkeshuset, pb 701, 9800 Vadsø

E-post

postmottak@tffk.no

Besøksadresse

Besøksadresse

Tffk.no

Telefon

77 75 50 00

Org.nr

922420866

I statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen åpnes det for at strandsonen i sone 3 (omfatter bla. de tre nordligste fylkene) i større grad kan tas i bruk til ulike formål. Forutsetningen for dette er at det skjer planmessig og at arealbruken vurderes konkret ut fra de interesser som gjør seg gjeldende i ulike deler av strandsonen.

For å fravike byggeforbudet i 100-metersbeltet må kommunen sette byggegrense mot sjø/vassdrag jfr. plan- og bygningslovens § 1-8, tredje ledd. Ved fastsetting av byggegrense nærmere enn 100 meter fra sjø/vassdrag må strandsonens betydning for landskap, naturmiljø og friluftsliv være vurdert og dokumentert. Byggegrense må vurderes både for nye områder som legges ut i kommuneplanen og områder som er satt av til utbygging i gjeldende plan.

Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene

Kulturminnefaglig uttalelse

Troms og Finnmark fylkeskommune har befart det tiltaksområdet uten at det ble registrert automatisk freda kulturminner. Det ligger et tysk kystfort i området, registrert i Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden med ID 213005. Dette kulturminnet er ikke automatisk freda, men da okkupasjonshistorien er en viktig del av landsdelens nære historie oppfordrer vi til at eventuelle tiltak gjennomføres også med tanke på fortets integritet. Vi ser i oppstartsvarselet at det i utgangspunktet planlegges å bygge bakenfor lykta rundt neset. Dette området er inneholder færre solide elementer enn den østlige delen av fortet, men helt i vest ligger en støpt kanonstilling (ID 213005-2, se vedlagt kart med rød boks). Dersom det er mulig sett i lys av tiltakets gjennomførbarhet, er det ønskelig fra fylkeskommunens side at kanonstillingen forblir i dens nåværende tilstand. Vi har ellers ingen øvrige merknader til tiltaket.

Vi minner imidlertid om aktsomhetsplikten. Skulle det under arbeidet likevel komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Troms og Finnmark fylkeskommune, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven), § 8. Denne meldeplikt må formidles videre til de som skal utføre tiltaket.

Denne uttalelsen er gitt på vegne av Troms og Finnmark fylkeskommune. Vi gjør for øvrig oppmerksom på at det skal hentes inn en egen uttalelse fra Sametinget, avdeling for rettigheter, næring og miljø, Finnmark.

Med hilsen

Charles Petterson

Ass. Avdelingsleder for plan, folkehelse og kulturarv

Ole Remi Hausner
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Fort med kanonstilling, Ystneset

Mottakere:
RAMBØLL NORGE AS AVD ALTA

Kopi til:
Karianne Lund Heitmann
FYLKESMANNEN I TROMS OG FINNMARK
Arctic Landscape Hotels
Sametinget



Ystnesholmen

213005

15617

Ystneset

Holmvælen



Rambøll

Foreløpig marinarkeologisk vurdering: Varsel om oppstart - Landskapshotell på Ystnes, Loppa kommune

Vi viser til ovennevnte oversendt til Norges arktiske universitetsmuseum (UM), tidligere Tromsø Museum – Universitetsmuseet, til vurdering angående kulturminner under vann. Etter kulturminnelovens § 14 er UM rette myndighet for forvaltning av kulturminner under vann i Nord-Norge nord for Rana kommune.

Planforslaget vil legge til rette for etablering av et landskapshotell på Ystnes som har fokus på minimal inngrep i terrenget. Selv om avgrensning av planområdet omfatter en god del sjøareal, antas det at eventuelle tiltak i sjø vil være nokså begrenset med kun vurdering om bygging av kai eller lignende. Vi ber likevel om oversendelse av opplysninger angående beliggenhet og størrelse av eventuelle planlagte tiltak i sjø som grunnlag til vurdering av behov for eventuelle varsel om marinarkeologisk befarings og gi endelig uttalelse.

Vennlig hilsen

Stephen Wickler
forsker

–

stephen.wickler@uit.no

77 64 50 81

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Kopi: Sentraladministrasjon, Vadsø, Troms og Finnmark fylkeskommune



Fylkesmannen i Troms og Finnmark

Romssa ja Finnmárkku fylkkamánni
Tromssan ja Finmarkun maaherra

Vår dato:

25.03.2020

Vår ref:

2020/2467

Deres dato:

05.03.2020

Deres ref:

RAMBØLL NORGE AS
Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Lars Smeland, 78950403

Oppstart av detaljregulering for landskapshotell på Ystnes i Loppa kommune - fylkesmannens uttalelse

Fylkesmannen i Troms og Finnmark viser til varselet om oppstart av detaljregulering for landskapshotell på Ystneset i Øksfjord, Loppa kommune, med høringsfrist 04.04.2020. Formålet med planen er å klargjøre areal for utbygging av et landskapshotell. Tanken er at hotellet skal ha en unik arkitektur og bygges med minimale terrenginngrep. Målet er at hotellet skal bli en del av merkenavnet New Nordic Luxury. Eksisterende fyrlykt inngår i planområdet. I tillegg er atkomst sentralt i planarbeidet. Det vil også vurderes om det skal åpnes for kai e.l. innenfor planområdet.

Planområdet er regulert i 2 planer fra 1977 og 1998. Arealene er regulert til friluftsområde, lek, industri, kjøreveg, bolig og parkeringsplass. I kommuneplanens arealdel er planområdet lagt ut til eksisterende tettbebyggelse.

Konsekvensutredning

Forslagsstiller og kommunen har konkludert med at tiltaket ikke faller inn under kravene i forskrift om konsekvensutredninger, men denne konklusjonen mangler begrunnelse. Fylkesmannen mener tiltaket omfattes av KU-forskriftens vedlegg II, punkt 11j og 12c, og det må derfor vurderes om tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter KU-forskriftens § 10. Denne vurderingen mangler i varselet.

Deler av planområdet omfattes av forslag til marint vern av Lopp havet. Dette forslaget ligger nå til sluttbehandling hos departementet. Vernegrensen følger marbakken, eller der marbakken ikke kan påvises, ved to meters dybde ved middel lavvann (normal fjære). Dersom planområdet opprettholdes inn i området som er foreslått som marint verneområde, er konsekvensutredning påkrevd. Se veileder til KU-forskriftens § 10 som sier: «En plan eller et tiltak som vil kunne påvirke verneformålet i et eksisterende, foreslått eller midlertidig verneområde negativt, kan betraktes som å medføre vesentlige virkninger og utløse konsekvensutredning.» Fylkesmannen anbefaler at planområdet innskrenkes, slik at det foreslåtte verneområdet ikke blir berørt. Det vil forenkle planprosessen. Dersom det



foreslåtte marine verneområdet ikke blir berørt, er det ingen kjente regionale eller nasjonale interesser som blir berørt, og konsekvensutredning etter KU-forskriften er ikke nødvendig.

Tema i planleggingen

Naturmangfold

«Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging (2019-2023)» sier at kommunene må identifisere og ta hensyn til viktig naturmangfold i sin arealplanlegging. Naturmangfoldlovens § 7 pålegger alle offentlige myndigheter å synliggjøre vurderingene etter naturmangfoldlovens § 8 til 12 i besluttede vedtak. Se mer informasjon i Klima- og miljødepartementets veileder T-1554 B *Naturmangfoldloven kapittel II Alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk*.

Deler av planområdet i sjøen inngår i det foreslåtte verneområdet for LoppHAVet. Disse verneverdiene må ikke forringes som følge av tiltaket.

Barn og unge

Barn og unge er satsingsområde for fylkesmannen i Troms og Finnmark. Vi er derfor særlig opptatte av at barn og unge skal få delta og bli hørt i planprosesser, jf. de rikspolitiske retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Relativt store arealer er regulert til lekeareal og friområde i eksisterende reguleringsplaner. Det må finnes fullgode erstatningsareal for disse arealene, jf. de rikspolitiske retningslinjene.

Universell utforming

I referatet fra oppstartsmøtet er det sagt at «*Hotellet skal være universelt utformet*». Det følger av TEK § 12-1. Men dette er ikke tilstrekkelig. Også utearealene skal være universelt utformet. Plandokumentene må gjøre rede for hvordan universell utforming skal ivaretas i planområdet. TEK 17 kap. 8 stiller krav om universell utforming av uteareal. Vi ber om at kommunen innarbeider dette i plandokumentene. Vi anbefaler også at universell utforming vektlegges gjennom å innarbeide følgende forslag til bestemmelse i planforslaget: «*Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivaretatt i planområdet. Redegjørelsen skal følges opp av en kotesatt uteromsplan*». En slik bestemmelse sikrer at hensynet til universell utforming blir tilstrekkelig vurdert i søknadsfasen.

Strandsonen

De statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen må legges til grunn i planarbeidet. Vi gjør oppmerksom på at plan- og bygningslovens § 1-8 har et generelt forbud mot andre tiltak enn fasadeendringer i 100-metersbeltet i strandsonen. Hensikten med dette forbudet er å ivareta allmennhetens interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Det skal også tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100-metersbeltet. Dersom kommunen vil åpne for at det skal kunne bygges nærmere sjøen enn 100 m, må det fastsettes en annen byggegrense i planen som tydelig går fram av både plankartet og bestemmelsene/beskrivelsen.

Klimaendringer og havnivåstigning



Veilederen «*Havnivåstigning og stormflo*» utgitt av DSB, sier at ROS-analysen i reguleringsplaner «*skal avdekke reell fare for skade ved havnivåstigning, stormflo og ev. bølgepåvirkning*». Videre «*må sikkerhetskravene i TEK17 ligge til grunn for kommunens vurderinger*» i reguleringsplaner. Det er anslått at havnivået i Øksfjord omkring år 2100 vil være om lag 68 cm høyere enn i 2010, jf. vedlegg 2 tabell 2 i veilederen fra DSB. Flomnivået ved stormflo med 200 års gjentaksintervall vil dermed være om lag 3 m over dagens middelvannstand uten bølgepåslag.

Vi ber om at plandokumentene omtaler disse forventede klimaendringene, og at det tas høyde for dem i planleggingen. Det må klargjøres om det er nødvendig med avbøtende tiltak, for å redusere farene ved havnivåstigning og stormflo. Aktuelle avbøtende tiltak kan være byggegrense mot sjø, eller bestemmelser som krever bestemt utforming av bygninger, f.eks. bygging på påler.

ROS-analyse

I referatet fra oppstartsmøtet sies det at «*Forenklet ROS-analyse lages i forbindelse med planarbeidet*». Vi gjør oppmerksom på at DSBs veileder om samfunnssikkerhet i arealplanlegging krever at dersom ROS-analysen avdekker konkrete uønskete hendelser, skal disse beskrives nærmere, jf. kap 4.3 og 4.4 i veilederen.

Landskap og estetikk

Kommunen bør ha som mål at planen skal sikre en god terreng- og landskapstilpasset utbygging, og byggverk med estetiske kvaliteter. Planforslaget må beskrive landskapskvalitetene og hvordan de blir påvirket av utbyggingen.

Andre forhold

Forslagsstiller og kommunen må avklare med NVE som fagmyndighet om det er fare for kvikkleire i området, jf. referatet fra oppstartsmøtet. Vi registrerer også at det er gyteområde for rognkjeks i deler av sjøområdet i planen. Dette avklares med fiskeridirektoratet. For øvrig må bruken av planområdet til friluftsliv beskrives, samt ev. fare for forurenset sjøbunn.

Samordning

Planen skal behandles etter rutine for «*Samordning av statlige innsigelser til kommunale planer etter plan- og bygningsloven*» hvor Fylkesmannen skal samordne eventuelle innsigelser fra regionale statsetater og ev. avskjære innsigelser. I oppstartsfasen vil alle statsetater avgi sine innspill direkte til tiltakshaver. I høringsfasen vil uttalelser som kun inneholder merknader sendes direkte til kommunen. Uttalelser med innsigelser skal gå til Fylkesmannen som avgir en samordnet uttalelse, ev. avskjærer en innsigelse, jf. vårt brev til kommunene datert den 09.01.19.

Oversending av planforslag i SOSI-format før høring

Vi ber om at kommunen før høring av planforslaget sender SOSI-fil og PDF-utskrift av plankartet til Kartverket på e-post planTRF@kartverket.no. Kartverket vil utføre en teknisk kontroll av planen og melde eventuelle rettingsbehov tilbake til kommunen. Kontrollen bør skje før høring, slik at eventuelle feil og mangler er rettet opp før plankartet sendes ut på



høring. Den digitale planen lagres i en regional høringsdatabase som de statlige og regionale høringsinstansene benytter i sin saksbehandling. Dette forenkler saksbehandlingen og gir raskere og bedre høringsuttalelser.

Fylkesmannen ser fram til videre kontakt med Loppa kommune i arbeidet med reguleringsplanen. Vi er tilgjengelige for spørsmål og drøftinger om kommunen ønsker det. Ved skriftlige henvendelser, vennligst oppgi saksnummeret, jf. vår ref.

Med hilsen

Oddvar Brenna
fagkoordinator for areal

Lars Smeland
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Loppa kommune	Parkv. 1/3	9550	ØKSFJORD
Finnmarkseiendommen	Postboks 133	9811	VADSØ
Fiskeridirektoratet region Nord	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN
Kystverket	Postboks 1502	6025	ÅLESUND
Mattilsynet	Postboks 383	2381	BRUMUNDDAL
Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091 Majorstua	0301	OSLO
Sametinget - Sámediggi	Åvjoárgaaidnu 50	9730	KARASJOK
Statens vegvesen, Region nord	Postboks 1403	8002	BODØ
Troms og Finnmark fylkeskommune	Fylkeshuset, Postboks 701	9815	VADSØ



Rambøll
v/Karianne Lund Heitmann
Løkkeveien 115
9503 ALTA

ÁŠŠI/SAK
19/3960 - 11

MIN ČUJ./VÁR REF.
20/8528

DIN ČUJ./DERES REF.
1350035225

BEAIVI/DATO
25.03.2020

Innspill vedrørende varsel om oppstart av reguleringsplan for landskapshotell på Ystnes i Akšovuotna/Øksfjord, Gbnr 265 Bnr 3, 350, 351, 352, 367 og 429, Loppa kommune

Sametinget viser til deres brev av 05.03.2020.

Planarbeidets forhold til naturgrunnlaget for samisk kultur og næringsutøvelse

Et viktig hensyn som skal ivaretas i planleggingen etter den nye plan- og bygningslovens plandel er å sikre naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv (jf. § 3-1). Denne bestemmelsen utfyller lovens formålsparagraf for plansystemet spesielt. Bestemmelsen er derfor også av betydning ved tolking av lovens øvrige bestemmelser.

Sametinget er i loven pålagt plikten å bistå i planleggingen når den berører saker av betydning for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv (jf. § 3-2). Sametingets plikt til å delta i planleggingen innebærer også en rett etter loven til å kunne reise innsigelse til arealplaner og å bringe regionale planer inn for departementet dersom saker av vesentlig betydning for samisk kultur eller næringsutøvelse ikke er tilstrekkelig ivaretatt (jf. §§ 5-4 og 8-4).

Disse bestemmelsene i loven gjør det nødvendig at Sametinget klargjør grunnlaget for sin deltaking i planarbeidet. For at Sametinget skal kunne ivareta sine lovpålagte oppgaver på en forutsigbar måte overfor planmyndighetene har Sametinget utarbeidet en planveileder for sikring av naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv. Planveilederen begrunner og konkretiserer hensyn som bør og må tas i planleggingen for å sikre det samiske naturgrunnlaget, og kan lastes ned fra Sametingets hjemmeside www.samediggi.no:

<http://www.sametinget.no/Dokumenter>

Planarbeidets forhold til samiske kulturminner

Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det aktuelle området. Vi har ingen kulturminnefaglige merknader til planarbeidet.

Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene og vi foreslår følgende tekst når det gjelder dette:

- **Kulturminner og aktsomhetsplikten.** Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Troms og Finnmark fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om

kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner om at alle samiske kulturminner fra år 1917 eller eldre er automatisk fredet, slik det følger av kml. § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan for eksempel være bygninger, hustuffer, gammetuffer, teltboplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Denne oppregningen er heller på ingen måte uttømmende. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Vi gjør for øvrig oppmerksom på at dette innspillet bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Troms og Finnmark fylkeskommune.

Dearvvuođaguin/Med hilsen

Andreas Stångberg
fágajodiheddji/fagleder

Thor-Andreas Basso
seniorráđđeaddi/seniorrådgiver

*Dát reive lea elektrovnnalaččat dohkkehuvvon ja sáddejuvvo vuolláičállaga haga./
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Reivve vuostáiváldi / Hovedmottaker:

Rambøll Løkkeveien 115 9503 ALTA

Kopijja / Kopi til:

Troms og Finnmark Postboks 701 9815 VADSØ
fylkeskommune



KYSTVERKET

Troms og Finnmark

RAMBØLL NORGE AS
Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:
1350035225

Vår ref.:
2020/1080-3

Arkiv nr.:

Saksbehandler:
Jannicke Røren

Dato:
03.04.2020

Uttalelse fra Kystverket - Varsel om oppstart - Landskapshotell på Ystnes - Loppa kommune - Troms og Finnmark fylke

Viser til Deres brev datert 05.03.2020, oversendt Kystverket 26.03.2020, vedrørende overnevnte.

Det varsles om oppstart av detaljregulering for landskapshotell på Ystnes i Loppa kommune. Arctic Landscape Hotels AS ønsker å etablere et landskapshotell som satser på high end kunder med unike naturopplevelser.

Vi ønsker å minne om at alle planer, selv på land, som kan ha påvirkning på sjøareal skal sendes Kystverket for uttalelse.

Planområdet er så langt som våre opplysninger nå tilsier ikke er i berøring med Statens forvaltningsareal i kommunalt sjøområde. Dette betyr at eventuelle tiltak innenfor planområdet som krever tillatelse etter havne- og farvannsloven, må få slik tillatelse fra kommunen (med unntak av tiltak som går under § 14 tredje ledd).

Kystverkets virksomhet

Kystverket er en nasjonal etat for kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensing. Sentrale mål er å bidra til effektiv sjøtrafikk, sikre trygg ferdsel og å hindre miljøskade som følge av akutt forurensing.

Kystverket har det faglige ansvaret for sikkerhet og fremkommelighet i norske farvann og havner, og forvalter havne- og farvannsloven med forskrifter, mv.

Kystverket legger til rette for de som bruker sjøen eller ferdes langs kysten. Dette gjøres ved utbygging, vedlikehold og drift av infrastruktur (farleder, navigasjonsinstallasjoner mv.) og tilbyr tjenester som los- og sjøtrafikkjenester.

Kystverket deltar i nasjonal, regional og lokal samfunnsplanlegging som fagkyndig sektormyndighet.

Regionkontor Troms og Finnmark

Sentral postadresse:	Kystverket Postboks 1502 6025 ÅLESUND	Telefon:	+47 07847	Internett:	www.kystverket.no
				E-post:	post@kystverket.no
For besøksadresse se	www.kystverket.no	Bankgiro:	7694 05 06766	Org.nr.:	NO 874 783 242

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson

Kystverkets interesser

Kystverket har ansvaret for farleier på sjø og innretninger (herunder infrastruktur i form av kaier, navigasjonsinstallasjoner, areal, landverts tilknytning osv.) knyttet opp til disse.

Kystverket gjør oppmerksom på at alle tiltak/byggearbeider langs land og ut i sjøen (bygninger, kaier, molo, kabler, ledninger, fortøyninger, oppdrettsanlegg m.m.) må i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven behandles etter havne- og farvannsloven.

Kystverket Troms og Finnmark ser det som viktig at alle tidligere vedtatte planer/plandokumenter blir samordnet slik at arealbruken blir entydig og sammenfallende.

Kystverket anbefaler at man i planleggingsfasen benytter Kystverkets karttjeneste [Kystinfo](#) på www.kystverket.no. Her finner man sjøkart og andre sjørelaterte opplysninger.

Kystverkets forvaltningsansvar

Ved årsskifte 01.01.2020 trådte ny havne- og farvannslov i kraft. Mer informasjon om ny lov finner dere her: <https://www.kystverket.no/Regelverk/havne--og-farvannsloven2/>.

Farledsforskriften skiller mellom kommunalt sjøområde og hoved- og biled. Det betyr blant annet at kommunen skal behandle søknader om tiltak i kommunalt sjøområde, og Kystverket søknader om tiltak i hoved- og biled.

Unntak fra denne bestemmelsen er tiltak som faller inn under § 14 tredje ledd (tidligere tiltaksforskriften). Disse skal alltid behandles av Kystverket.

Tiltak av betydning for Forsvarets eller Kystverkets anlegg, § 28 i 2009-lov er ikke videreført i ny havne- og farvannslov. Dette vil si at Farledsforskriften definerer myndighet mellom stat og kommune også i havner hvor staten har gjort investeringer til fiskeriformål, såkalt statlige fiskerihavner.

Merknad fra Kystverket

Planen bør inneholde opplysninger om gjeldende regelverk utover planbestemmelsene alene. Dette vil gjøre planen mer informativ og hensiktsmessig for brukere og eventuelle utbyggere.

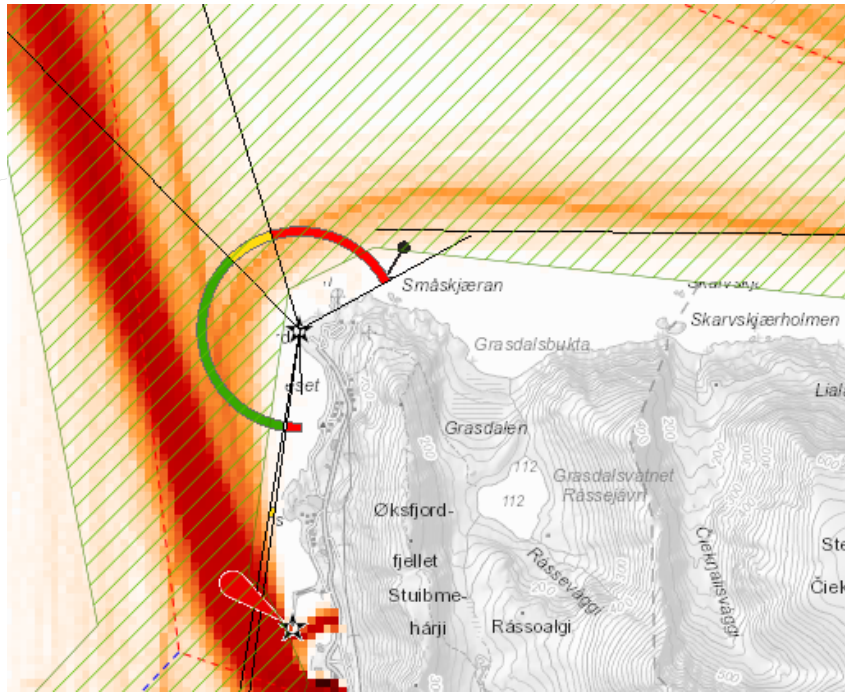
Vi gjør oppmerksom på at alle tiltak/bygg/etableringer i sjø krever egen tillatelse etter havne- og farvannslovens bestemmelser i tillegg til tillatelser etter plan- og bygningsloven.

Det bør blant annet opplyses om at alle tiltak/byggearbeider langs land og ut i sjøen må i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven behandles etter havne- og farvannsloven.

Planlegges det tiltak som påvirker eventuelle ledninger eller kabler i sjøen, må dette avklares med eierne av disse. Dette av privatrettslige hensyn.

Planlagte tiltak som kan skape vesentlig ulempe for den alminnelige ferdsel krever tillatelse fra Kystverket etter havne- og farvannsloven § 14 tredje ledd.

Det står i dokumentene at planlegger skal ta kontakt med Kystverket angående lykt innenfor planområdet. Fyrlykt Øksfjord (sjømerkenr. 916200), avbildet på bildet under, ligger innenfor planområdet. I forbindelse med utbyggingsplanene må det ikke føres opp bygg og lignende som kan komme til å skjerme for lyset fra lykta. Videre må det ikke etableres noen bygg, installasjoner, fortøyninger m.m. innenfor hvit lyktesektor.



Bildeutklipp: Fyrlykt Øksfjord, AIS-trafikk for 1 år (oransje) samt hovedled med farledsavgrensning (grønt skravur) (kystinfo.no)

Ta bare kontakt med saksbehandler for videre dialog vedrørende fyrlykta.

Med hilsen

Jan Morten Hansen
regiondirektør

Jannicke Røren
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Eksterne kopimottakere:
Fylkesmannen i Troms og Finnmark

Damsveien 1

9800

VADSØ



Statens vegvesen

RAMBØLL NORGE AS AVD ALTA
Postboks 1077
9503 ALTA

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Maria Haga / 90110921

Vår referanse:
20/57126-5

Deres referanse:

Vår dato:
03.04.2020

Innspill til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid – Detaljregulering for Landskapshotell på Ystnes

Vi viser til deres varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid, datert 05.03.2020.

Statens vegvesen ber tiltakshaver ha fokus på å finne trafiksikre løsninger for myke trafikanter når adkomst, parkering og gangstier skal planlegges. Vi ber også tiltakshaver vurdere om det er behov for å tilrettelegge for kollektivtransport innenfor planområdet. Vi minner om at eventuelle busslommer skal være universelt utformede.

Ut over dette har ikke Statens vegvesen noen innspill til varsel om planoppstart.

Statens vegvesen Transport nord
Med hilsen

Maria Haga
Seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
Fylkesmannen i Troms og Finnmark, Damsveien 1, 9815 VADSØ

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Markveien 49A
9510 ALTA

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø