



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
	Kvæningen formannskap	

Reguleringsplan for Løkvikneset hyttefelt - Endring av reguleringsbestemmelsene

Henvising til lovverk:
Plan- og bygningsloven § 12-14

Vedlegg
1 Reg bestemmelser Løkvikneset

Kommunedirektørens innstilling

Forslag til endring av reguleringsbestemmelsene oversendes berørte parter på høring, i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-14.

Saksopplysninger

Reguleringsplanen for hytte/naustområde Løkvikneset med bestemmelser ble godkjent i kommunestyret 30.08.06 sak: 49/06.

[Kvæningsbotn - Løkvikneset hyttefelt - Kvæningen kommune \(kvanangen.kommune.no\)](http://kvanangen.kommune.no)

På vegne av Løkvikneset velforening ved leder Arve Haugsnes søker velforeningen om å gjøre flere endringer i gjeldende planbestemmelse jfr. Vedlegg nr. 1

Forslag til endringer i planbestemmelsene kan i korthet oppsummeres slik:

- ~ Mulighet med tillatelse for innlagt vann i hyttene
- ~ Mulighet for å bruke toalettløsning med tett tank (Jets vakuumpolett) der man får en god tømmeffektivitet slik at man ikke får utslipp av svart vann.
- ~ § 4 i bestemmelsene endres til at: På hvert punkt feste tillates maksimalt 3 bygninger, 1 hytte og 2 uthus. Maksimalt bebygd areal (BYA) for hytte (inkl. overbygd veranda) og uthus er tilsammen 120 m². For uthus er maksimal bebygd areal (BYA) 15 m².

- ~ Vedlegg 1 i bestemmelsene tas ut da Løkvikneset Hytteforening ikke lengre er tilknyttet Rekbukta Hytteforening. Og den trenger ikke å være med som en reguleringsbestemmelse.

Plan- og bygningsloven §12-14 gjelder for *Endring og oppheving av reguleringsplan* og er samme bestemmelse som for utarbeidelse av en ny plan. I andre leddet er det åpnet mulighet for kommunestyret til å delegerer myndighet til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfylling innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Små endringer kan delegeres til administrasjonssjefen. Med mindre endringer menes endringer som ikke har nevneverdige negative konsekvenser for noen berørte parter eller interesser. Etter bestemmelsen er det adgang til å overlate mer bagatellmessige saker til administrasjonssjefen.

Vurdering

Administrasjonen mener at forslaget kan anses som mindre endring, som ikke har noen direkte innvirkninger på formålene i reguleringsplanen for hytte/naustområde Løkvikneset, her er det snakk kun om å endre i bestemmelsene slik at man kan få en bedre vann/toalettløsning. Men hvis det kommer innvendinger til endringene fra berørte myndigheter eller eiere og festere av direkte berørte eiendommer, vil ikke endringene kunne anses som «mindre», det vil si at saken må behandles som en vanlig reguleringsendring.

Løkvikneset velforening ønsker følgende endringer i reguleringsplanen:

*Forslag til endringer er skrevet med **RØD** tekst.*

*Kommentarer fra saksbehandler og Statskog er skrevet med **GRØNN** tekst*

Planbetingelser og kommentarer.

Tekniske anlegg.

a) Adkomst, parkering og ferdsel i området

Adkomst er etter vei som tar av fra fylkesvei 7968 «Kvænangsbøtneveien» i Rekbukta til Løkvikneset. For parkering benyttes parkeringsplass anlagt i tilknytning til hyttefeltet. Parkeringsplassene er dimensjonert for 1,5 biler pr. hytte.

Bare teknisk justering, fylkesvei 367 har både fått nytt veinummer og nytt vegadressenavn

b) Vannforsyning

Det tillates ikke innlagt vann i hyttene. Tilgang til vatn sikres gjennom brønnboring evt. med forsyning fra tilgjengelig vannkilde. Vann hentes ved felles pumpe hus. **Det er lov å trekke vannslange frem til hyttene slik at man kan ha sommervann.**

(Velforeningen ser gjerne at det i fremtiden tillates innlagt vann i hyttene, ved bruk av overnevnte vannledning og ber om at dette punkt endres i takt med dette)

Pr. dags dato så er det ikke aktuelt å installere og bygge ut vannforsyning i feltet, den dagen det vil bli aktuelt så må velforeningen komme med en søknad der det kommer frem hvordan de vil

løse gravetraseene og infiltrasjon i grunn. Statskog som grunneier i området har uttalt seg om saken i en epost sendt til saksbehandler 26.sep. 2019. Der sier de følgende:
«Statskog er ikke bekvem med at det gjøres større gravearbeid mellom tomtene ved etablering av felles anlegg. Et større felles anlegg vil krevet større etablering på Statskogs grunn. Vi mener at svartvann må løses ved at hver tomt etablerer tett tank i tilknytning til sin hytte. Statskog vil ikke bli tillatte overløp /infiltrasjonsanlegg ut over hyttetomtas areal inn på hovedbruket gnr 35 bnr 2».

c) Avløp

Spillvann (gråvann) kan føres ut i grunnen fra utslagsvask gjennom svartplastslange evt. tømmes manuelt på egnet sted i nærheten av hytta. Tømmingen skal gjøres på en slik måte at den ikke blir til sjenanse for andre hytteeiere i området.

Her mener saksbehandler, at alle har ordnet seg egne områder innenfor hyttetomtas areal, der de tømmer gråvannet.

d) Toalettløsning

Det skal benyttes biologisk toalettløsning **eller tett tank som tømmes av tankbil ved behov.**

Statskog som grunneier forutsetter at nødvendig infrastruktur etableres i tilknytning til hver enkelt hytte.

Statskog er kjent med at det er etablert svartvannstank på to hytter i feltet. Vi forstår at det på disse to er etablert tett tank, som tømmes med tømmebil ved behov.

e) Renovasjon

Det er hytteeiernes ansvar å ta rede på sitt eget avfall etter de ordningene som er fastsatt i reguleringsbestemmelsene og vedtektene.

Hvis kommunen eller forurensningsmyndighetene senere fastsetter annen renovasjonsordning, plikter festerne å delta i denne. **(Jmf. pkt. 5e i vedtektene for Løkvikneset Hytteområde).**

Løkvikneset Hytteområde har trukket seg fra Rekbukta Hyttefelts vedtekter, og dannet «Løkvikneset Velforening». Vedlegg 1 er et vedlegg til reguleringsplanen for området, og ikke noe vi kan endre på uten videre. Styret vil ta en gjennomgang av vedtektene etter at Kvæningen kommune har behandlet våre ønsker om endringer i eksisterende reguleringsbestemmelser, slik at de kan få oppdatert denne.

f) Strøm

Det er ikke planlagt strøm frem til hyttene. Eventuell strømføring (lavspent) til hyttefeltet senere, dersom velforeningen ønsker det, skal det skje etter bestemmelsene i vedtektene **(Jmf. pkt. 5f. Strøm i vedtektene for Løkvikneset Hytteområde)**

Kvæningen kommune har den oppfatning at det er strøm i området og de aller fleste har strøm i hyttene sine. Og at denne avtalen er gjort i samarbeid med Statskog Troms.

REGULERINGSBESTEMMELSER LØKVIKNESET HYTTEFELT

§ 4 Bygeområde – fritidsbebyggelse

Tillatt byggeareal.

Det skal foreligge kommunal godkjent byggesøknad før oppstart byggearbeid.

På hvert punktfeste tillates maksimalt 3 bygninger, det vil si 1 hytte og 2 uthus. Maksimal brutto grunnflate for hytte (inkl. overbygd veranda) og uthus er til sammen 120 m². for uthus er maksimalt brutto grunnflate 15 m². Brutto grunnflate beregnes etter utvendige mål jfr. Norsk standart 3940. Det faste utvalget for plansaker (Formannskapet) kan dispensere fra arealgrensen når særlige grunner taler for det.

Privet.

Biologisk toalett eller tett tank plasseres i hytta eller uthuset. Når forholdene ligger til rette for det kan det faste utvalget for plansaker gi tillatelse til å bygge privet i eller sammen med uthuset.

I utgangspunktet har ikke administrasjonen spesielle innvendinger mot de endringene som ønsket endret i bestemmelsen. Vedlegg 1 tas ut fra bestemmelsene pga. de ikke er relevant for Løkvikneset hyttefelt, Nye vedtekter utarbeides når nye endringer er gjennomført

Administrasjonen anbefaler at foreliggende forslag til endring i planbestemmelsene sendes ut på førstegangshøring til berørte instanser.