



# FORVENTNINGSNOTAT REGIONALT PLANFORUM

Dette skjemaet fylles ut av kommune/annen aktør og sendes inn iht. frister oppgitt på våre nettsider, normalt tirsdag to uker før møtedato. Skjemaet sendes til: [anne.ovrejorde@tromsfylke.no](mailto:anne.ovrejorde@tromsfylke.no)

Se informasjon om møtedatoer, rutiner, sakspapirer, m.m. på [fylkeskommunens nettside](#).

Ønsker å delta:  fysisk  digitalt

Om kommunen/annen aktør	
Navn på kommune/tiltakshaver:	MÅLSELV KOMMUNE
Navn på deltakere fra kommunen/tiltakshaver, med kontaktinfo (epost)	Liv-Hege Seglsten, Mette Pedersen Anfeltmo, Frode Herje Løwø fra kommunen og Marit Vorren, interkommunalt plankontor. Det kan bli flere deltakere, både fra administrasjonen og fra plan-, miljø- og næringsutvalget.
Om planarbeidet	
Navn på planen	Kommuneplan arealdel 2025-2037
Bakgrunnen for at planarbeidet er igangsatt	Formålet med en rullering av kommuneplanens arealdel er å sikre langsiktig og strategisk arealdisponering i tråd med føringene i den nye samfunnsdelen, samt gjeldende nasjonale mål og krav i gjeldende PBL med tilhørende forskrifter.
Status - hvor langt har planen kommet i prosessen? (varsel om oppstart / under utarbeiding / offentlig ettersyn / høring / annet)	Under utarbeiding. Varsel om oppstart juni 2023, vedtak planprogram november 2024.
Er forslaget i samsvar med kommuneplan / overordnet plan?	Ikke relevant
Kan forslaget være i konflikt med nasjonale og/eller regionale interesser? I tilfelle JA – hvilke?	Ikke relevant på dette tidspunktet.
Andre forhold/utfordringer av overordnet karakter?	Se vedlagt notat, kartutsnitt mm. for nærmere beskrivelse av problemstillingene.
Hvilke konkrete problemstillinger ønsker kommunen/tiltakshaver å ta opp i planforum?	1) Forsvarets kontraktsområder. Hvordan bør/kan kommunen håndtere dette i arealplan? 2) Eksisterende spredt bebyggelse som ligger i

	<p>LNFR-områder. Kommunen ønsker å legge formål på tomter som er fradelt etter jordloven. Kommunen ønsker primært å bruke formålet bolig/fritidsbolig, men kan vurdere LNFR spredt. Hva bør kommunen tenke på mtp. disse to alternativene? Er det krav om KU? (formål endres fra LNFR til formålet bolig/fritidsbolig eller LNFR spredt) Hvis ja, hvilket omfang og nivå (metodikk) må kommunen legge til grunn i gjennomføring av KU?</p> <p>3) Framtidig spredt bebyggelse – framtidig. Kan det behandles som mindre endring iht. §11-17</p> <p>4) Drikkevannskilder og vanntilsigsområde eller nyere. Veileder datert 2018. Gjelder denne eller finnes det en nyere veileder? Hvordan skal private drikkevannskilder/tilsigsområder håndteres i plankart og bestemmelser. Skal alle private vannverk synliggjøres på offentlige kart og dermed være tilgjengelige for alle. Hvordan skal kommunen få oversikt over private vannverk? Hvordan skal/bør framtidige kommunale drikkevannskilder håndteres i kart/bestemmelser?</p>
<p>Hvilke regionale aktører ønsker kommunen/tiltakshaver skal delta i planforum?</p>	<p>Troms Fylkeskommune Statsforvalter i Troms og Finnmark, relevante avdelinger iht. problemstillingene Forsvarsbygg Mattilsynet NVE</p>
<p>Annet som det er relevant å opplyse om:</p>	

VEDLEGG – sammen med utfylt skjema legges ved kartutsnitt og annen informasjon som kommunen/aktøren mener er hensiktsmessig for saken – eks. bilder, illustrasjoner og utredninger.

## Regionalt planforum –utfordringsnotat

Bakgrunn: Målselv kommune er i prosess med rullering av kommuneplanens arealdel. I regionalt planforum er det behov for å diskutere følgende temaer: Forsvarets arealbruk gjennom kontraktsområder og Spredt boligbygging.

### Forsvarets arealbruk

Forsvarsbygg er en stor grunneier i kommunen og eier 130 eiendommer på til sammen ca. 21 500 km<sup>2</sup>. Staten er ikke underlagt *Lov om erverv av fast eiendom* (konsesjonsloven) og har i den senere tid kjøpt opp landbrukseiendommer i Øverbygd uten at kommunen gir tillatelse slik private aktører trenger.

Målselv kommune har følgende reguleringsplaner knyttet til Forsvarets virksomhet:

- Områderegulering Bardufoss leir og Bardufoss flystasjon
- Reguleringsplan Mauken og Blåtind skyte- og øvingsfelt
- Råvatn skytebane

Områderegulering Bardufoss leir og Bardufoss flystasjon er en kombinasjon av forsvars- og sivile formål.

### Kontraktsområder

I tillegg til egne eiendommer har Forsvarsbygg inngått leieavtale på en del landbrukseiendommer. Disse defineres som kontraktsområder. Målselv kommune mottok i arbeidet med en privat detaljreguleringsplan innsigelse med begrunnelse av at arealet er et kontraktsområde. På bakgrunn av denne innsigelsen ble det gjennomført møte mellom kommunen og Forsvarsbygg 24.09.19. Dette referatet ligger til grunn for kommunens utfordringsnotat. Vedlagte kartutsnitt viser kontraktsområdene i kommunen. Kartene er oversendt fra Forsvarsbygg i arbeidet med arealdelen og dermed bekreftet gyldighet selv om årstallet er oppført som 2009. Kommunen har i tillegg mottatt sosi-fil på arealene.

I veileder Forsvarets arealbruksinteresser i arealplanlegging fra 2017 omtaler ikke disse forholdene. Under overskrift 2.5 Øvelser utenfor militær eiendom vises det til at "øvelser er kortvarige disposisjoner og aktiviteter som normalt ikke reguleres av planer etter plan- og bygningsloven ..." Forsvarsbygg har ikke nevnt kontraktsområder i høringsinnspill til arealdelen eller til revidering av kommuneplanens samfunnsdel i 2022.

I veileder til Kommuneplanens arealdel kapittel 4.5.5 står det: "Områder som brukes i sammenheng med øvelse, men hvor Forsvarets virksomhet ikke er hovedformål, kan legges ut som hensynsone etter §11-8

tredje ledd bokstav a. Bestemmelsene til hensynssonen skal da gi restriksjoner for annen arealbruk når området brukes til øvelse".

§11-8 tredje ledd bokstav a) er Sikrings-, støy- og faresoner – sone for militær virksomhet. gis bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for tiltak og/eller virksomheter innenfor sonen.

En hensynssone må følges av bestemmelser. Ordlyden kan kreve tillatelse av Forsvarsbygg eller stille krav om at søknader sendes på høring. Kommunen har ikke kopi av leieavtalene. Hensynssonen vil bli stående til neste rullering selv om avtalen eventuelt sies opp.

"innenfor hensynssone militær virksomhet sendes alle søknader om tiltak til Forsvarsbygg for uttalelse".

Ulike alternativer:

1. Avsette områdene til LNFR-områder

Begrunnelse: områdene ligger i LNFR-område. Kontraktene er privatrettslige forhold mellom Forsvarsbygg og grunneier med avtalt oppsigelsestid.

2. Avsette områdene til LNFR-område med hensynssone militær virksomhet

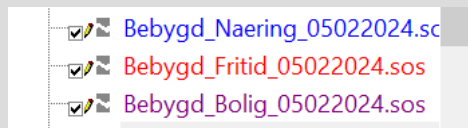
Begrunnelse: områdene er aktive øvingsområder med relativt høy slitasje som grunneier får økonomisk kompensasjon for. En bestemmelse sikrer at kommunen sender søknader på høring til Forsvarsbygg.

## **Spredt boligbygging**

### **Eksisterende boligbebyggelse**

Målselv kommune har mange fradelte tomter som er bebygd med bolig, fritidsbolig eller næringsformål, men som i gjeldende KPA er avsatt til LNFR-områder. Mange av tomtene er fradelt før arealdelen ble vedtatt. Tomter til bolig og fritidsboliger er som regel ca. 1-2 dekar.

Vedlagt ligger kartutsnitt som viser at tomtene er plassert over hele kommunen. Fargekoden nedunder viser bruken. Tomtene er hentet ut fra matrikkelen basert på oppgitt grunn. Tomter som er ubebygd er ikke med.



Alle tomter er saksbehandlet i forbindelse med fradeling etter gjeldende lovverk på aktuelt tidspunktet. Kommunens landbruksavdeling ønsker ikke å jordlovsbehandle nye tiltak på disse eiendommene, basert på et prinsipielt standpunkt om at arealet allerede er godkjent fradelt til formål bolig etter Jordloven og Plan og bygningsloven.

Bestemmelsene i gjeldende plan (byggesak) er selvsagt også forskjellig om det er en tomt til boligformål eller om det er landbruksbebyggelse.

I ny arealdel ønsker kommunen å markere tomtene som byggeområder med klare bestemmelser. Begrunnelsen er at kartet vil synliggjøre tidligere vedtak og kommunens faglige vurdering av at tomtene. Noen av tomtene ligger i aktsomhetsområder for naturfarer og ville i dag ikke blitt fradelt. Kommuneplanens arealdel har markert faresoner slik de var tegnet inn i 2012. I etterkant er det laget nye kart som vi er veiledet til å bruke. Eksisterende hensynssoner er dermed en veiledning om at det kan være utfordringer, men i all saksbehandling legges nye kart til grunn.

Eksisterende byggeområder må få gode bestemmelser som stiller krav til dokumentasjon av sikker byggegrunn, avløpsanlegg, drikkevann, overvann i tillegg til utnyttelsesgrad og byggehøyder.

**Målselv kommune ønsker i planforum å diskutere planstatus på eksisterende bolig- og fritidstomter som er bebygd.**

**Hvordan skal disse områdene behandles mtp. konsekvensutredning?**

### **Fremtidig spredt boligbebyggelse**

Målselv kommune har i kommuneplanens samfunnsdel videreført ønsket om at det skal være bosetting over hele kommunen med hovedfokus på eksisterende tettsteder. Spredt boligbebyggelse skjer per i dag på dispensasjon. Søknader er i all hovedsak knyttet til søkere som har tilknytning til eiendommen gjennom nær familie og som ønsker å flytte hjem. For disse er ikke tilgang til tomt i felt ett fullgodt alternativ. Samtidig trenger vi bosetting i bygdene for å opprettholde levende lokalsamfunn.

I prosessen med utarbeidelse av ny plan har kommunen vært ute og bedt om innspill på konkret arealbruk. Det har kommet få innspill til spredt bosetting.

Ut ifra tidligere signaler er det vanskelig å planlegge for spredt boligbygging i LNFR-områder så lenge tomtene bør være tilnærmet kartfestet. I planforum ønsker kommunen å diskutere mulighetsrommet for å ta søknader som enkeltsaker, men med klare bestemmelser som sikrer forutsigbarhet. Bestemmelsene må som minimum sikre:

- Jordvern
- Sikker byggegrunn
- Vann og avløp (der det ikke er utbygd kommunalt ledningsnett)
- Avkjøringstillatelse
- Grad av utnytting og maksimal byggehøyde
- Størrelse på tomt

Plan- og bygningsloven § 11-17 åpner for å delegere mindre endringer i kommuneplanens arealdel i tråd med kommuneloven. Kan kommunen legge opp til å ta spredt boligbygging som forenklet planprosess etter malen i § 12-14?

## **§ 11-17 Endring og oppheving av kommuneplanens arealdel**

For endring og oppheving av planen gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre endringer i planen i medhold av kommunelovens regler Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, jf. for øvrig § 1-9.

Vedlegg: Kart over kontraktsområder (ligg på teams)

Referat fra møte mellom Målselv kommune og Forsvarsbygg 24.09.24

Kart over eksisterende fradelte tomter