

Detaljregulering Sagbrukstomta, Vuodnabáhta/Hellmobotn (PlanID: XXX)

Merknadsvurdering berørte naboer

Avsender:	Merknad:	Forslagsstillers vurdering:
<p>Inga Karlsen (253/7) og Martha Nystø (253/6)</p>	<p>Spørsmål om Mikal Urheims arvetomt på 253/3 kan inngå i reguleringsplanen selv om den ikke er fradelt hovedeiendom.</p>	<p>Reguleringsplanen er en forutsetning for fradeling, jf. epost fra Steien, tidl. Tysfjord kommune, 03.12.2019. Det er ikke tvil om at tiltakshavers arvetomt skal skilles ut fra 253/3, slik de andre av hans søsken har fått.</p>
	<p>En mye brukt sti langs rámarabdda (morenekanten mot elva i SV) bør innarbeides i reguleringsplanen. Bruk av stien er en opparbeidet rett over lang tid.</p>	<p>Tas til følge. Det foreslås i planforslaget regulert inn en gangsti langs rámarabdda (morenekanten) med 1 m. bredde.</p>
	<p>Tømmerveien (tjåsskårahte) som kommer fra Skájddegiehtje og går over flere bruksnummer på innmarka ned til fjæra må tas hensyn til.</p>	<p>Tas til følge. Det foreslås i planforslaget regulert inn en 4 meter bred tømmervei (SKV1) mellom eiendomssteigene T1 (Sagbrukstomten) og de foreslåtte hytteeiendommene T2, T3, T8 og T9. Tømmerveien går tvers over eiendom 253/3 og 253/5 med noe endret trasé ifht. tidligere, uten at det har innvirkning på funksjon.</p>
	<p>Turiststien fra fjæra opp til vierra (morenen) må tas hensyn til.</p>	<p>Ikke relevant. Turiststien fra hurtigbåtkaia går over bl.a. 253/1 og berører ikke planområdet.</p>
	<p>Fritidsboliger nær planområdet (med unntak av 253/14) er oppført med lav takhøyde som anbefales videreført. Det anbefales at byggehøyde for fremtidig utbygging av fritidsboliger begrenses til 1 etasje for både flatt tak og saltak. Dette har sammenheng med at byggehøyder er forbundet med omgivelseskvaliteter er knyttet til bebyggelsesmønster i området og estetikk, noe det bør tas hensyn til.</p>	<p>Tas til følge. Det er flere boliger med takhøyde som tilsvarer 2 etasjer nær planområdet. Hytte på 253/14 er nevnt, i tillegg kommer sagbruksbygning på 253/5 (tomt T1 i planforslaget). I Hellmobotn som helhet er det like mange bygg med 2 etasjers høyde som 1 etasje. For å utnytte hyttearealet bl.a. for barnefamilier foreslås det at det gis mulighet for å bygge hytter med hems. I planforslaget foreslås det en begrensning på mønehøyde på 3,5 for fritidsboliger m. flatt tak og 5,0 m. med saltak og takvinkel inntil 37 grader, noe som tilsvarer 1 etasje pluss hems.</p>

	<p>Det bør tas hensyn til å ivareta utsikten utover fjorden for allerede bestående nabohus. Den fortetting og utbygging av området som fremgår av planforslaget vil virke forringende på mange av de eksisterende fritidsboligenes utsikt og nærmiljø. Når det gjelder utsikt vil planforslaget ha negativ virkning for eiendommene 253/7 og 253/6.</p>	<p>Tas ikke til følge. Området Fr6 i Hellmobotn består av en flat slette. Dersom det skal tas hensyn til utsikt ut over fjorden vil det medføre tilnærmet byggeforbud for 253/5 i og med at tomten går på tvers av sletta. Det er likevel slik at det foreslås begrensning på mønehøyde og muligheten for flatt tak for å redusere effekten av tiltaket på bl.a. utsikten til eksisterende bygg.</p>
	<p>For å bevare utsikt og nærmiljø mener vi at antall tomter bør reduseres slik at bomiljøet i størst mulig grad bevares som i dag.</p>	<p>Tas ikke til følge. I kommunens arealplandel er det tilrettelagt for fritidsboliger i Hellmobotn (Fr6) etter grunneieres ønsker. Dersom «bomiljøet» skal bevares om i dag burde området ha vært angitt som spredt hyttebebyggelse, altså et annet formål i arealplanen. Av hensyn til likebehandling av generasjoner ønsker tiltakshaver å tilrettelegge for fritidsboliger til sine 7 barn på sin eiendom, hvorav 1 er bygget. Hyttefeltet er konsentrert for å ikke bruke av Urheimgruppens fellesareal på sletta i Hellmobotn og slik bevare store vide flater uten bebyggelse. Videre gir det mulighet for fritidsboligene å samarbeide om adkomstveier, fremføring av sommervann og felles avløpsløsninger som samlet gir minst mulig inngrep. En spredning av fritidsboligene ut over sletta vil være et dårligere alternativ, arealmessig, teknisk og økonomisk.</p>

	<p>Inndeling i tette boligområder står i motsetning til samiske tradisjoner og skaper fremmedartede bymessige områder som reduserer verdien av Hellmobotn som tradisjonell samisk sommerboplass.</p>	<p>Ikke relevant. Det planlegges ikke regulert for «tette boligområder» i planforslaget, bare fritidsboliger. Planforslaget gir ikke grunnlag for å bedømmes som «bymessige områder» all den tid det ikke planlegges opparbeidede asfalterte veier og plasser, utendørs belysning, gjerder (som ikke tillates rundt nye fritidsboliger ihht. kommuneplanens arealdel) m.m. Det tilrettelegges for ordinære fritidsboliger med mulighet for sjå på tomten og ATV-vei frem til hyttedøra. Dersom Hellmobotn skal fortsatt brukes som sommerboplass må det legges til rette for nye generasjoner.</p>
	<p>Det bør også gjennomføres undersøkelser om eventuelle samiske kulturminner i tiltaksområdet.</p>	<p>Forholdet er dekket av gjennom oppfølging av høringsuttalelse fra Sametinget.</p>
	<p>«Avtale mellom grunneiere av 253/3 og 253/4»</p>	<p>«Avtalen» er ikke signert av alle eiere av 253/3 og 253/4 (Urheim-gruppen) og er ikke gyldig. Punktene i avtalen er heller ikke relevante for planområdet, bortsett fra arvetomta på 253/3 som utgjør en del av planområdet. Det er ikke tvil om at tiltakshavers arvetomt skal skilles ut fra 253/3, slik de andre av hans søsken har fått.</p>

<p>Lennart Mikkelsen på vegne av hjemmelshavere til 253/1, 253/15, 253/16, 253/17, 253/18, 253/19, 253/20, 253/21, 253/22, 253/23 (Mikkelsen-gruppen).</p>	<p>Deler av 253/1 er foreslått regulert til adkomstvei til foreslåtte tomter i planområdet. Hjemmelshavere til 253/1 motsetter seg dette. Tiltakshaver bør regulere adkomstvei til tomtene på tiltakshavers egen tomt 253/5 eller av tiltakshavers andel av eiendommen 253/3.</p>	<p>Tas til følge. Det gjelder adkomstvei SKV2 til foreslåtte tomter T8 og T9. Denne stoppes ved enden av tomt 253/3. Det må likevel opplyses at hurtigbåtkaia er på eiendom 253/1 og adkomstvei fra hurtigbåtkai til alle tomtene i planforslaget må nødvendigvis gå over tomt 253/1 (Mikkelsens fellestomt) og 253/3 (Urheim gård fellestomt). Regulering av disse veien utstår til evt. senere planforslag for hele Hellmobotn.</p>
	<p>Det anbefales at byggehøyde for fremtidig utbygging av fritidsboliger begrenses til 1 etasje for både flatt tak og saltak. Dette har sammenheng med at byggehøyder er forbundet med omgivelseskvaliteter er knyttet til bebyggelsesmønster i området og estetikk, noe det bør tas hensyn til.</p>	<p>Tas til følge. Det foreslås mulighet for flatt tak for å begrense hyttenes innvirkning på utsikt. For å utnytte hyttearealet bl.a. for barnefamilier foreslås det at det gis mulighet for å bygge hytter med hems. I planforslaget foreslås det en begrensning på mønehøyde på 3,5 for fritidsboliger m. flatt tak og 5,0 m. med saltak, med takvinkel inntil 37 grader, noe som tilsvarer 1 etasje pluss hems.</p>
	<p>En fortetting og utbygging av området vil forringe mange av de eksisterende fritidsboligenes utsikt og nærmiljø. Når det gjelder utsikt vil den ha negativ virkning for eiendommen 253/22 og 253/21.</p>	<p>Tas ikke til følge. Området Fr6 i Hellmobotn består av en flat slette. Dersom det skal tas hensyn til utsikt ut over fjorden vil det medføre tilnærmet byggeforbud for 253/5 i og med at tomten går på tvers av sletta. Det er likevel slik at det foreslås begrensning på mønehøyde og muligheten for flatt tak for å redusere effekten av tiltaket på bl.a. utsikten til eksisterende bygg.</p>

	<p>For å bevare utsikt og nærmiljø bør antall tomter reduseres, slik at bomiljøet i størst mulig grad bevares som i dag. Den skisserte løsning vil bety forringelse av området, med stor belastning i en utbyggingsfase og en belastning på kort og lang sikt. Største ulempe vil være å stirre hyttenaboen rett inn i veggen, eller kanskje enda verre, å få gjenboere tett på.</p>	<p>Tas ikke til følge. I kommunens arealplandel er det tilrettelagt for fritidsboliger i Hellmobotn (Fr6) etter grunneieres ønsker. Dersom «bomiljøet» skal bevares om i dag burde området ha vært angitt som spredt hyttebebyggelse, altså et annet formål i arealplanen. Av hensyn til likebehandling av generasjoner ønsker tiltakshaver å tilrettelegge for fritidsboliger til sine 7 barn på sin eiendom, hvorav 1 er bygget. Hyttefeltet er konsentrert for å ikke bruke av Urheimgruppens fellesareal på sletta i Hellmobotn og slik bevare store vide flater uten bebyggelse. Videre gir det mulighet for fritidsboligene å samarbeide om adkomstveier, fremføring av sommervann og felles avløpsløsninger som samlet gir minst mulig inngrep. En spredning av fritidsboligene ut over sletta vil være et dårligere alternativ, arealmessig, teknisk og økonomisk. Det planlegges heller ikke en samlet utbyggingsfase med stor belastning, men utbygging over tid.</p>
	<p>I foreslått inndeling av tomter i planområdet vil tomt T4 og T5 sperre for utsikten til eiendommene 253/22 og 253/21 og bidra til forringelse av eiendommens verdi og nærmiljø. Det er derfor tungtveiende grunner til at T4 og T5 ikke reguleres til tomter.</p>	<p>Tas ikke til følge. Området Fr6 i Hellmobotn består av en flat sletta. Dersom det skal tas hensyn til utsikt ut over fjorden vil det medføre tilnærmet byggeforbud for 253/5 i og med at tomten går på tvers av sletta. Det er likevel slik at det foreslås begrensing på mønehøyde og muligheten for flatt tak for å redusere effekten av tiltaket på bl.a. utsikten til eksisterende bygg. Byggegrensen er også trukket 5 m. fra morenekanten/felles gangsti for T4 og T5 slik at effekten for 253/22 og 253/21 blir mindre som en konsekvens.</p>

	<p>Det vises til at vei/gangsti langs bakkekanten brukes nå og har langt tilbake i tid brukt av brukere av eiendommene 253/1, 15-18, Vi motsetter oss endring i den etablerte veitraséen (hevdvunnen rett).</p>	<p>Tas til følge. Det foreslås i planforslaget regulert inn en gangsti langs rámarabdda (morenekanten) med 1 m (SGG). bredde. Det foreslås også at byggesonen er trukket 5 meter inn fra stien.</p>
	<p>Vesentlige interesser berøres av tiltaket. Det gjelder først og fremst adkomstmuligheter til eiendommene 253/1, 15-18. Det vises til at adkomstveien til eiendommene har gått og går pr nå mellom sagbruket og tomt T2 og T3. Veien ble brukt og brukes i dag til transport av brensel, tømmer til sagbruket og annen gods til hyttene, først med hest, nå med traktor. Slik har det vært i alle fall i 100 år. Det samme kreves at kjøre- og adkomstvei fra kaia og skogen opprettholdes. Det finnes ikke andre alternative adkomstmuligheter til eiendommene. Vi motsetter oss endring i de etablerte veitraséene (hevdvunnen rett).</p>	<p>Tas til følge. Det foreslås i planforslaget regulert inn en 4 meter bred tømmervei (SKV1) mellom eiendomssteigene T1 (Sagbrukstomten) og de foreslåtte hytteeiendommene T2 , T3, T8 og T9. Tømmerveien går tvers over eiendom 253/3 og 253/5 med noe endret trasé ifht. tidligere, uten at det har innvirkning på funksjon.</p>
	<p>Vi gjør oppmerksom på at innenfor planområdet er det kulturminne som er automatisk fredet, jfr. opplysninger til Kartverket. Det er derfor mulig at det må gjennomføres vurderinger i hele planområdet i forhold til samiske kulturminner.</p>	<p>Forholdet er dekket av gjennom oppfølging av høringsuttalelse fra Sametinget.</p>