



## Ássjetjieggidus/Saksutredning

Arkivreferanse: 2020/1057-2

Saksbehandler: Daniel Myrberg

### Sakens gang

---

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
------------	----------	--------

Plan og ressursutvalg fast utvalg for plansaker

### Saksframlegg - Detaljregulering - Planforslag - Sagbrukstomta Hellmobotn

#### Kommunedirektørens anbefaling

Fast utvalg for plansaker har ingen merknader. Saken fremmes og legges ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.

Endelig vedtak fattes etter høringsfrist.

#### Bakgrunn for saken

##### Utredning:

Det søkes om regulering av en sagbrukstomt på Hellmobotn. Området skal reguleres til fritidsbebyggelse. Det skal i tillegg reguleres inn kjøreveg, gangveg, LNFR-areal, friluftsområde i sjø og næringsbebyggelse. Næringsbebyggelse har til hensikt å ivareta videre drift av eksisterende sagbruk.

Planområdet blir omtrent 10 daa og ligger på åpen fastmark, avgrenset av overflate- og fulldyrka jord med eksisterende fritidsbebyggelse.

#### Planforslaget

Forslag til regulering for Hellmobotn er mottatt fra Mikal Urheim v/prosjektleder Martin Rimpi, Rambøll.

Det planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:1000 m, datert 6.3.2020.
- Reguleringsbestemmelser datert 6.3.2020.
- Planbeskrivelse

#### Hensikt med regulering

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av fritidsboliger i Vuodnabáhta/Hellmobotn i Hamarøy (tidl. Tysfjord) kommune.

#### Eiendomsforhold

Hjemmelshavere i planområdet er:

Kaja Gerharda Andersen, Inga Anna Olive Karlsen, Marta Elida Nystø, Kåre Jan Anders Tjihkkom, Mikal Urheim og Anders Peder Urheim.

### **Forhold til overordnede planer**

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til bygging med arealformål fritidsbebyggelse, og kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan.

### **Innkommne merknader til planoppstart**

Mikal Urheim v/prosjektleder Martin Rimpi varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 1.11.2019. Det kom inn totalt 5 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg.

#### Uttalelse fra Kystverket, 21.11.2019:

*Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av fritidsboliger i planområdet. Eventuelle tiltak i sjø skal vil ligge i kommunalt forvaltningsareal etter havne- og farvannsloven. Med bakgrunn i områdets beliggenhet har Kystverket ikke kommentarer.*

*Forslagsstillers kommentar: Merknad tas til etterretning*

*Rådmannens kommentar: Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.*

#### Uttalelse fra Sametinget, 28.11.2019:

*Sametinget ber om at de kulturminnelokaliteter som ligger innenfor planområdet reguleres inn som hensynssone H730\_1 (Båndleggingssone automatisk fredete kulturminner), og det minnes om den generelle aktsomhetsplikten.*

*Forslagsstillers kommentar: Merknad tas til følge i planarbeidet.*

*Rådmannens kommentar: Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.*

#### Uttalelse fra Fylkesmannen i Nordland, 11.12.2019:

*Det aktuelle arealet er i kommuneplanens arealdel av 16.12.15 avsatt som byggeområde for fritidsboliger (Fr6). Selv om planinitiativet er i tråd med overordnet plan, må det på reguleringsplannivå like fullt foretas avveininger av ulike hensyn på et tilstrekkelig detaljeringsnivå, avklares eventuelle konflikter, klargjøres arealer for utbygging og sikre vern/bevaring. I dette ligger det blant annet at det må tas nærmere stilling til disponeringen også med tanke på allmennhetens bruk av området.*

*Forslagsstillers kommentar: Merknad tas til etterretning og følge*

*Rådmannens kommentar: Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.*

*Hellmobotn er en svært viktig kvartærgeologisk forekomst i form av breelv- og bresjøavsetninger. Fjordbotnen inngår i et stort område med stor variasjon i geologiske former. En rekke endemorener, breelvavsetninger, flere store grotter og det imponerende Hellmojuvet er med på å gi området svært stor verneverdi. Området er spesielt fra et geologisk synspunkt. Det er mange, skarpe, store randmorener som viser samspillet mellom lokale isbreer og innlandsisen.*

*Disse geologiske forekomstene, sammen med furuskogsflatene og vassdragsnaturen, gjør at Hellmobotn er svært viktig for naturmangfoldet. Også skogsvegetasjon med mange varmekjære arter (ospenholt) i lia nord for Njallajåhkå (Stabburselva) er interessant og med på å trekke verdien av naturområdet opp. Skogsområdene huser flere fuglearter som er sjeldne så langt mot nord og som til dels stiller strenge miljøkrav. Videre er det knyttet flere sjeldne og truede sopparter til furuskogen, f.eks. vannvoksskinn (*Phlebia firma*).*

*Forslagsstillers kommentar: Merknad tas til etterretning*

*Rådmannens kommentar:* Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

*Det aktuelle planområdet omfatter deler av «gressletten», men kommer ikke i berøring med registrerte areal med fulldyrket og overflatedyrket jord. På de berørte eiendommene ligger det pr. i dag noe bebyggelse. Planområdet inkluderer kantsonen langs Hellmovassdraget (etter samløp av Njallajåhkå (Stabburselva) og Rávvgajåhkå (Sørelva)) og vil bli liggende på morenen. Vassdraget er av særskilt interesse og er gjennom St.prp. nr. 118 (1991-92) «Verneplan IV for vassdrag» underlagt vern. I rikspolitiske retningslinjer (RPR) for vernede vassdrag, gitt ved kongelig resolusjon av 10.11.99, er det blant annet nedfelt som nasjonalt mål for forvaltningen av de vernede vassdrag at en skal unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø. Selv om hele nedbørfeltet er vernet mot kraftutbygging, er RPR for vernede vassdrag forutsatt å ha innvirkning på planlegging og virksomhet i områder som har betydning for vassdragets verneverdi, noe som i første rekke vil gjelde vassdragsbeltet som omfatter verneobjektets vassdrag og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse.*

*Etter Fylkesmannens vurdering vil utbygging for nært vassdraget bidra til å endre landskapsbildet. Forholdet til vassdraget og byggegrense mot morenekanten må avklares i planen. Arealplanens § 1.8 femte ledd fastslår at det ikke kan oppføres bebyggelse nærmere vassdrag enn 50 meter. I dette tilfellet vil dette kunne være for nært. Fylkesmannen anbefaler derfor at byggegrensen for fritidsboliger som minimum fastsettes på linje med dagens bebyggelse, jf. stiplet linje i kart- og ortofotoutsnitt under. Dette for å ivareta en tilstrekkelig bred naturlig kantsone mot vassdragsbeltet.*

*Forslagsstillers kommentar:* Merknad tas til etterretning, og tas delvis til følge

*Rådmannens kommentar:* Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

*Det er svært viktige friluftsjntresser knyttet til Hellmobotn. Ut fra et friluftslivsperspektiv vil det også være viktig å opprettholde en bred kantsone her. Hellmobotn er, i tillegg til å være et populært utgangspunkt og/eller endested for turer til fjells, til riksgrensa og videre østover til de store svenske nasjonalparkene, svært mye benyttet til rekreasjon og fiske. Elvene står sentralt i denne forbindelse. Selv om mye av fiske og ferdsel skjer oppstrøms dette området eller på Biedásiden (vestsiden av vassdragets helt nederste del), benyttes også østsiden. Det vil ut fra allmennhetens rett til ferdsel og opphold også langs denne siden av den nedre delen av vassdraget være uheldig med bebyggelse for nært kanten mot vassdragsbeltet.*

*Forslagsstillers kommentar:* Merknad tas til følge i planarbeidet

*Rådmannens kommentar:* Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

*Det er videre viktig at reguleringsplanen nedfeller bestemmelser som sikrer at fritidsboligene gis en god stedstilpasning. Dette innebærer at det må tas hensyn til landskap, lokale klimaforhold og lokal byggeskikk. Vi minner om kommuneplanens bestemmelse § 2.2 hvor dette er forutsatt for ny fritidsbebyggelse.*

*Forslagsstillers kommentar:* Merknad tas til følge

*Rådmannens kommentar:* Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller

*Ved utarbeidelse av planer pålegger plan- og bygningslovens § 4-3 plikt til gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).*

*Forslagsstillers kommentar:* Merknad tas til følge i planarbeidet

*Rådmannens kommentar:* Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller

Fylkesmannen har i henhold til Kommunal- og moderniseringsdepartementets brev av 22.12.17 ansvar for å samordne innsigelser fra regionale statsetater i Nordland i plansaker. Vi ber om at kommunen setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter, i den grad det dreier seg om arealkonflikter. En slik dialog bør fortrinnsvis skje før saken sendes på offentlig ettersyn. Fylkesmannen kan bidra til å gjennomføre en slik dialog.

*Forslagsstillers kommentar: Merknad tas til etterretning*

*Rådmannens kommentar: Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller*

*Uttalelse fra Inga Karlsen (253/7) og Martha Nystø (253/6), 28.11.2019:*

*Det bør tas hensyn til å ivareta utsikten utover gjorden 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.*

*Forslagsstillers kommentar: Merknad tas ikke til følge.*

*Rådmannens kommentar: Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.*

For å bevare utsikt og nærmiljø mener vi at antall tomter bør reduseres slik at bomiljøet i størst mulig grad bevares som i dag.

*Forslagsstillers kommentar: Merknad tas ikke til følge.*

*Rådmannens kommentar: Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller*

*Uttalelse fra 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 og 253/23, 27.11.2019:*

*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.*

*Forslagsstillers kommentar: Merknad tas til følge.*

*Rådmannens kommentar: Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.*

*Vi vil sterkt anbefale at byggehøyde for fremtidig utbygging av fritidsboliger i planområdet begrenses til 1 etasje for begge byggestiler. Dette har sammenheng med at byggehøyder er tett forbundet med omgivelseskvaliteter knyttet til bebyggelsesmønster i området og estetikk, noe det bør tas hensyn til.*

*Forslagsstillers kommentar: Merknad tas til følge.*

*Rådmannens kommentar: Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.*

*En fortetting og utbygging av området, slik planforslaget foreligger, vil unektelig forringe mange av de eksisterende fritidsboligenes utsikt og nærmiljø. Når det gjelder utsikt vil den ha negativ virkning for eiendommen 53/22 og 53/21.*

*Forslagsstillers kommentar: Merknad tas ikke til følge.*

*Rådmannens kommentar: Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.*

*For å bevare utsikt og nærmiljø mener vi at 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.*

*Forslagsstillers kommentar: Merknad tas ikke til følge.*

*Rådmannens kommentar: Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.*

*I foreslått inndeling av tomter i planområdet vil tomt T4 og T5 sperre for utsikten til eiendommen 53/22 og 53/21, og bidra til forringelse av eiendommens verdi og nærmiljø. Det er derfor tungtveiende grunner at arealet til T4 og T5 ikke reguleres til tomt.*

*Forslagsstillers kommentar: Merknad tas ikke til følge.*

*Rådmannens kommentar: Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.*

*Det vises også til at vei/gangsti langs bakkekant brukes nå, og har langt tilbake i tid vært brukt av brukere av eiendommene 53/1, 15, 16, 17, 18. Vi motsetter oss endring i den etablerte veitraséen (hevdvunnen rett).*

*Forslagsstillers kommentar: Merknad tas til følge.*

*Rådmannens kommentar: Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.*

*Vesentlige interesser berøres av tiltaket. Det gjelder først og fremst adkomstmuligheter til eiendommene 53/1, 15, 16, 17 og 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 hvert 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).*

*Forslagsstillers kommentar: Merknad tas til følge.*

*Rådmannens kommentar: Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.*

## **Vurdering:**

### **Byggeplanene**

Området Hellmobotn består i dag av flere fritidsboliger. Innenfor planområde er det en fritidsbolig og et sagbruk. En detaljregulering for fritidsbebyggelse vil derfor passe bra inn i Hellmobotn.

### **Innkomne merknader**

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarer over. De fleste merknadene ble tatt til følge og innarbeidet i planarbeidet. De merknadene som ikke ble tatt til følge var enkelte merknader fra berørte naboer. Disse merknadene omhandlet fortetting av området, samt antall tomter og utsikt fra nabotomt. I tillegg er Fylkesmannens merknad om byggegrense lang sjø og vassdrag delvis tatt til følge.

## **Konsekvensutredning**

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

### **Samlet vurdering:**

Det er noen utfordringer i dette området. Det foreligger interesselikninger mellom hensyn til fortetting av området og ønsket om å tilrettelegge for fritidsbebyggelse. Det er lagt vekt på at området i kommuneplanens arealdel er avsatt til fritidsbebyggelse. Videre er det med i planbestemmelsene at bebyggelsen skal ha relativt beskjeden størrelse kan en ikke se at en må ta hensyn til en mulig fortetting av området.

Fylkesmannens merknad om byggegrense langs sjø og vassdrag må vurderes opp mot plan- og bygningslovens § 1-8 og hensynet bak denne bestemmelsen. Hensikten bak bestemmelsen om byggeforbud langs sjø og vassdrag er å styrke mulighetene for allment friluftsliv i strandsonen, forbedre tilgjengeligheten til sjø og vassdrag, og bevare områder med stort biologisk mangfold og andre lokaliteter med særlig natur- eller landskapsverdi.

Planområdets byggegrense er satt 65-70 m unna vassdraget. I henhold til kommuneplanens arealdel § 1.8 bestemmelser til kommuneplanens arealformål heter det: «Det tillates ikke oppført ny bebyggelse nærmere enn 50 meter fra vassdrag». En vurderer derfor byggesonen i henhold til planen.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektør at planforslaget Detaljregulering for Sagbrukstomta på Hellmobotn sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### Vedlegg

- 1 Fwd Planforslag - Sagbrukstomta VuodnabáhtaHellmobotn
- 2 0 Planbeskrivelse
- 3 2 Reguleringsbestemmelser
- 4 0 Planbeskrivelse
- 5 1 Reguleringsplankart
- 6 2 Reguleringsbestemmelser
- 7 3.1 Prosjektets oppstartsmøte med kommunen, datert 09.03.2020
- 8 4.1 Varslingsbrev til offentlige myndigheter, datert 01.11.2019
- 9 4.2 Varslingsbrev til berørte naboer, datert 01.11.2019
- 10 4.3 Kunngjøringsannonse, datert 01.11.2019
- 11 5.1 Uttalelse fra Kystverket, datert 21.11.2019
- 12 5.2 Uttalelse fra Sámedigge Sametinget, datert 28.11.2019
- 13 5.3 Uttalelse fra Fylkesmannen i Nordland, datert 11.12.2019
- 14 5.4 Uttalelse fra Lennart Mikkelsen, datert 27.11.2019
- 15 5.5 Uttalelse fra Inga Karlsen og Marta Nystø, datert 28.11.2019
- 16 5.6 Merknadsbehandling offentlige myndigheter, datert 26.01.2020
- 17 5.7 Merknadsbehandling berørte naboer, datert 26.01.2020
- 18 6.1 ROS-analyse etter ny DSB veileder, datert 06.03.2020

- 19 6.2 Sjekkliste Naturmangfoldloven, datert 06.03.2020
- 20 6.3 Skredfarevurdering Vuodnabáhta Hellmobotn G-rap-001, datert 10.12.2019