

---

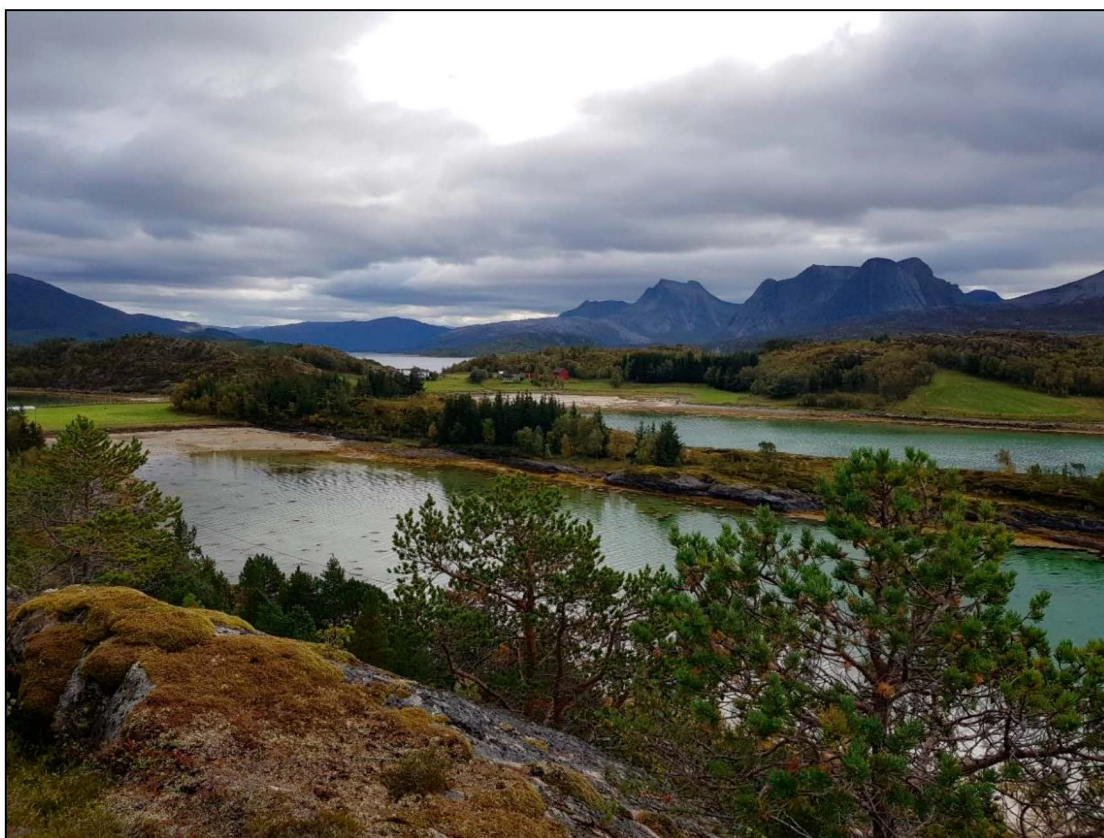
# PLANBESKRIVELSE

---

DETALJREGULERING  
BERGLIA VEST HYTTEOMRÅDE, EFJORD



NARVIK KOMMUNE



---

AREALPLANID: 2020003

12.07.2019, 28.04.2020, 19.02.2021

Vedtatt i Narvik kommunestyre 30.09.2021, saksnr. 090/21

**Tiltakshavere:**

**Bjarne Fossheim  
Benthe Fossheim Andersen**

## **Innledning**

Planforslaget Berglia vest hytteområde ligger innenfor gnr. 304 bnr. 2 i Efjorden, vest i Ballangen kommune.

Formålet med planforslaget er å fortette eksisterende hytteområde og regulere eksisterende adkomstveger innenfor området.

Planområdet omfattes i dag av en reguleringsplan hvor det er regulert inn 18 hyttetomter. Samtlige tomter er videreført i reguleringsforslaget, men det er gjort noen justeringer på plasseringen av disse. I tillegg til de 18 eksisterende tomtene legger reguleringsplanen opp til en fortetting med 25 nye tomter. Flere av disse er tomter som allerede er bebygd i dag, men ikke regulert. I eksisterende reguleringsplan er hele strandsonen regulert til naustområde, mens naustområdet i dette planforslaget er flyttet ut av strandsonen. Foruten om en nausttomt som omfattes av jordskiftesak.

Forslagsstiller er grunneiere på gnr. 304/ bnr. 2, Bjarne Verner Fossheim og Benthe Fossheim Andersen.

Planforslaget er utarbeidet av Sweco Norge AS.

## Innholdsfortegnelse

|          |                                                  |           |
|----------|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Bakgrunn</b>                                  | <b>1</b>  |
| 1.1      | Formålet med planen                              | 1         |
| 1.2      | Forslagsstiller                                  | 1         |
| 1.3      | Avgrensning av planområdet                       | 1         |
| 1.4      | Eiendomsforhold                                  | 2         |
| 1.5      | Tidligere vedtak i saken                         | 2         |
| 1.6      | Krav om konsekvensutredning                      | 3         |
| <b>2</b> | <b>Planprosess</b>                               | <b>3</b>  |
| 2.1      | Sakshistorikk                                    | 3         |
| 2.2      | Innkommne merknader til varsel om oppstart       | 3         |
| <b>3</b> | <b>Planstatus og rammebetingelser</b>            | <b>4</b>  |
| 3.1      | Kommuneplanens arealdel                          | 4         |
| 3.2      | Gjeldende reguleringsplaner                      | 4         |
| <b>4</b> | <b>Planområdet – eksisterende forhold</b>        | <b>5</b>  |
| 4.1      | Beliggenhet og størrelse                         | 5         |
| 4.2      | Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsen | 5         |
| 4.3      | Trafikkforhold                                   | 6         |
| 4.4      | Grunnforhold                                     | 7         |
| 4.5      | Støy                                             | 7         |
| 4.6      | Kulturminner og kulturmiljø                      | 7         |
| 4.7      | Friluftsliv, landskap og naturmangfold           | 8         |
| 4.8      | Reindrift                                        | 12        |
| 4.9      | VA, overvann og renovasjon                       | 14        |
| 4.10     | Barn og unges interesser                         | 14        |
| 4.11     | Elektrisitet og fjernvarme                       | 14        |
| <b>5</b> | <b>Beskrivelse av planforslaget</b>              | <b>14</b> |
| 5.1      | Plandokumenter                                   | 14        |
| 5.2      | Reguleringsformål                                | 15        |
| 5.3      | Arealregnskap                                    | 16        |
| 5.4      | Bebyggelse og anlegg                             | 17        |
| 5.5      | Trafikk og vegstandard                           | 18        |
| 5.6      | Reindrift                                        | 18        |
| 5.7      | Friluftsliv og naturmangfold                     | 19        |
| 5.8      | Strandsonen                                      | 19        |

|          |                                                                                  |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.9      | Utforming av uteområder                                                          | 19        |
| 5.10     | Kulturminner og kulturmiljø                                                      | 20        |
| 5.11     | Universell utforming                                                             | 20        |
| 5.12     | Strøm                                                                            | 20        |
| 5.13     | Løsning for VA-anlegg, overvann og renovasjon                                    | 20        |
| 5.14     | Støy                                                                             | 21        |
| 5.15     | Virkninger i forhold til kommuneplanens arealdel og eksisterende reguleringsplan | 21        |
| <b>6</b> | <b>Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet – ROS</b>                              | <b>21</b> |
| <b>7</b> | <b>Vedlegg</b>                                                                   | <b>22</b> |
|          | Vedlegg 1: Varsel om oppstart og adresseliste                                    | 22        |
|          | Vedlegg 2: Innspill til varsel om oppstart                                       | 22        |
|          | Vedlegg 3: Kommentarer på innspill                                               | 22        |
|          | Vedlegg 4: ROS-analyse                                                           | 22        |
|          | Vedlegg 5: KU-vurdering                                                          | 22        |
|          | Vedlegg 6: Referat fra oppstartsmøte                                             | 22        |
|          | Vedlegg 7: Sametingets befarings                                                 | 22        |
| <b>8</b> | <b>Kilder</b>                                                                    | <b>22</b> |

## 1 Bakgrunn

### 1.1 Formålet med planen

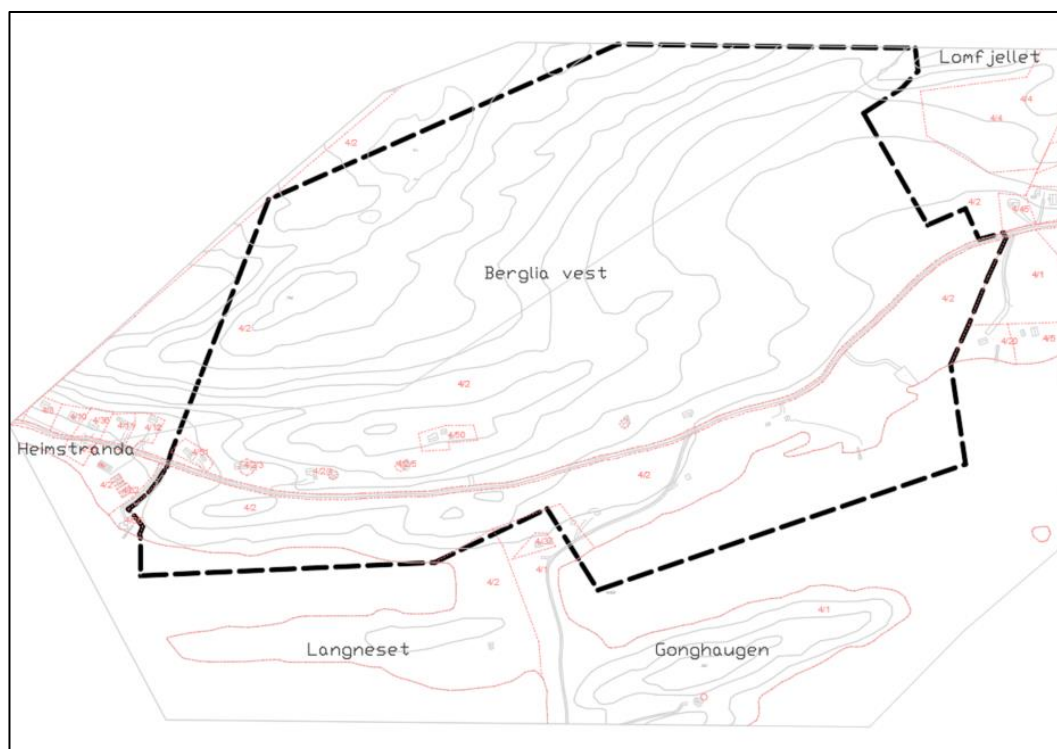
Formålet med planforslaget er å fortette eksisterende hytteområde og regulere inn eksisterende adkomstveger innenfor området.

### 1.2 Forslagsstiller

Tiltakshaver for detaljreguleringen er grunneierne for gnr. 304 bnr. 2, Bjarne Verner Fossheim og Benthe Fossheim Andersen. Forslaget til detaljregulering er utarbeidet av Sweco Norge AS, avdeling Narvik.

### 1.3 Avgrensning av planområdet

Området som skal reguleres til fritidsboligformål består hovedsaklig av området 19 avsatt til formålet eksisterende fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, samt område avsatt i reguleringsplan for Berglia Vest. I planavgrensningen er det i tillegg valgt å ta med et større område avsatt til LNFR i Kommuneplanens arealdel. Denne delen av planområdet skal videreføres til formålet LNFR.



Figur 1 Planavgrensningen illustrert med sort stiplede linje.

## 1.4 Eiendomsforhold

Reguleringsforslaget omfattes hovedsaklig av eiendommen gnr. 4 bnr. 2.

## 1.5 Tidligere vedtak i saken

1. Kommuneplanens arealdel Ballangen kommune 2010-2020, vedtatt 03.10.2014
2. Reguleringsplan Berglia vest del av gnr. 4/ bnr. 2, vedtatt 25.06.1986

### Kommuneplanens arealdel

Området er i kommuneplanens arealdel Ballangen kommune 2010-2020 avsatt til formålene eksisterende fritidsbebyggelse. Det er ikke fastsatt detaljerte bestemmelser for det konkrete området, men planen har i § 2.2 fastsatt generelle bestemmelser for eksisterende områder for fritidsbebyggelse. Med følgende bestemmelser:

- Fritidsboliger bør ha en lengderetning som følger høydekotene. Bygning skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset omkringliggende tradisjonell bebyggelse. Taket skal utføres i lokal byggetradisjon og byggeskikk. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Opprinnelig terrenghøyde skal ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Utnyttelsesgrad for eksisterende fritidseiendommer skal være maksimalt %-BYA = 30 (prosent bebygd areal) pr. eiendom. Dette gjelder også i kommunens byggeforbudssone (50-metersbeltet) langs vassdrag og sjø.
- I eksisterende hytteområder tillates ikke nye fritidsboliger nærmere vannet enn 50 meter, med unntak dersom gjeldende reguleringsplan tillater det.
- I kommunens byggeforbudssone (50-metersbeltet) langs vassdrag og sjø skal tilbygg på bebyggelse ikke etableres nærmere vannlinjen enn eksisterende avstand.
- Ved fradeling av eksisterende eller nye tomter for fritidsbebyggelse skal totalt tomteareal være mellom 500 og 1.000 m<sup>2</sup>. Nye fradelte avgivereiendommer skal ikke være mindre enn 500 m<sup>2</sup>. Grad av utnytting av hver tomt skal ikke overstige 30 % etter fradeling. Tomter som fradeles bør være egnet til boligbebyggelse mht. størrelse, topografi, avgrensning og tilkøpling til veg, vann og avløp.
- Tomten er egnet til universell utforming.
- Fritidsbolig og fellesinfrastruktur bør være universelt utformet.

- I byggeforbudssonen mot vassdrag og sjø (jf. § 5) tillates normalt ikke etablering av nye tomter for fritidsbebyggelse før det eventuelt inngår i reguleringsplan, jf. pbl kapittel 12.

## **1.6 Krav om konsekvensutredning**

Planen omfattes ikke av krav om konsekvensutredning jf. vurdering gjort i vedlegg 5.

# **2 Planprosess**

## **2.1 Sakshistorikk**

Forhåndskonferanse iht. Pbl. § 12-8 ble avholdt i samråd med Ballangen kommune 10.08.2018.

Planoppstart ble annonsert i dagspressen Fremover 09.11.2018 og via brev til myndigheter og naboer 05.11.2018.

Iht. Plan- og bygningsloven er krav til medvirkning i forbindelse med planoppstart overholdt.

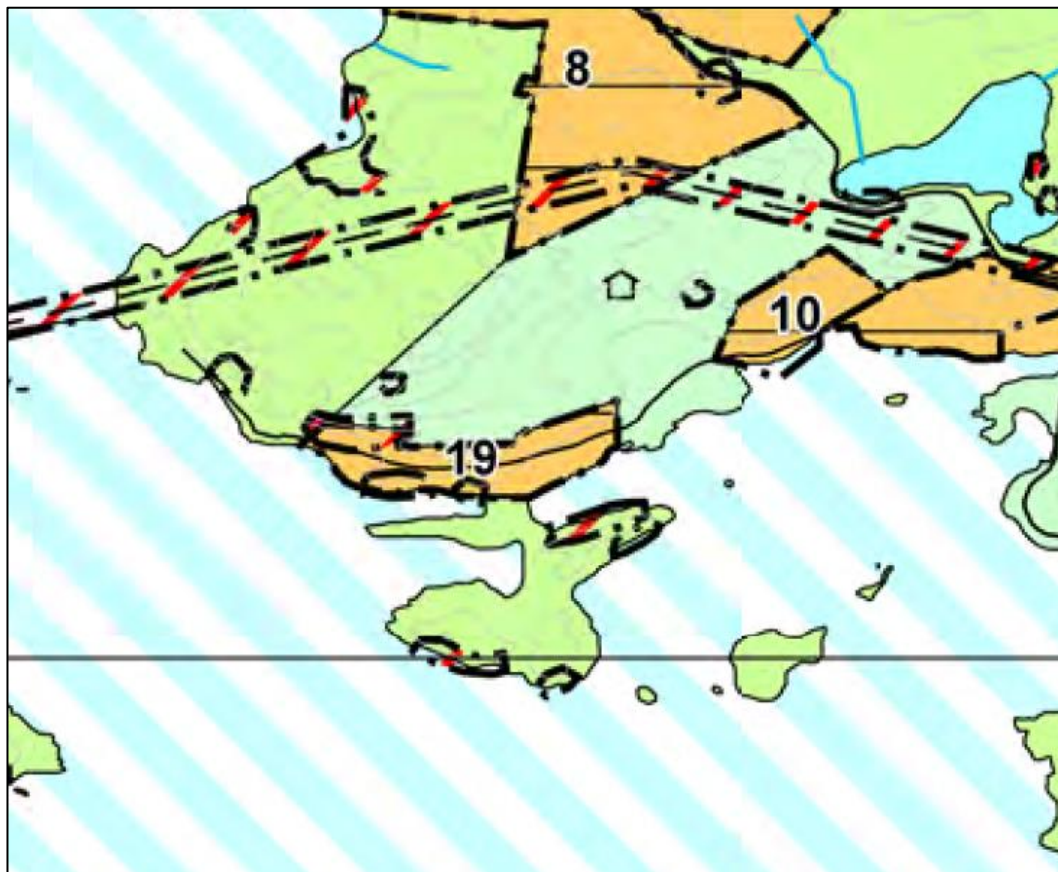
## **2.2 Innkomne merknader til varsel om oppstart**

I forbindelse med varsel om planoppstart er det kommet inn 8 innspill. Innspillene er kort sammenfattet og kommentert i vedlegg 3. Av vedlegg 2 følger innspillene i sin helhet.

### 3 Planstatus og rammebetingelser

#### 3.1 Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i *Kommuneplanenes arealdel for Ballangen kommune*, vedtatt 03.10.2014 avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse.

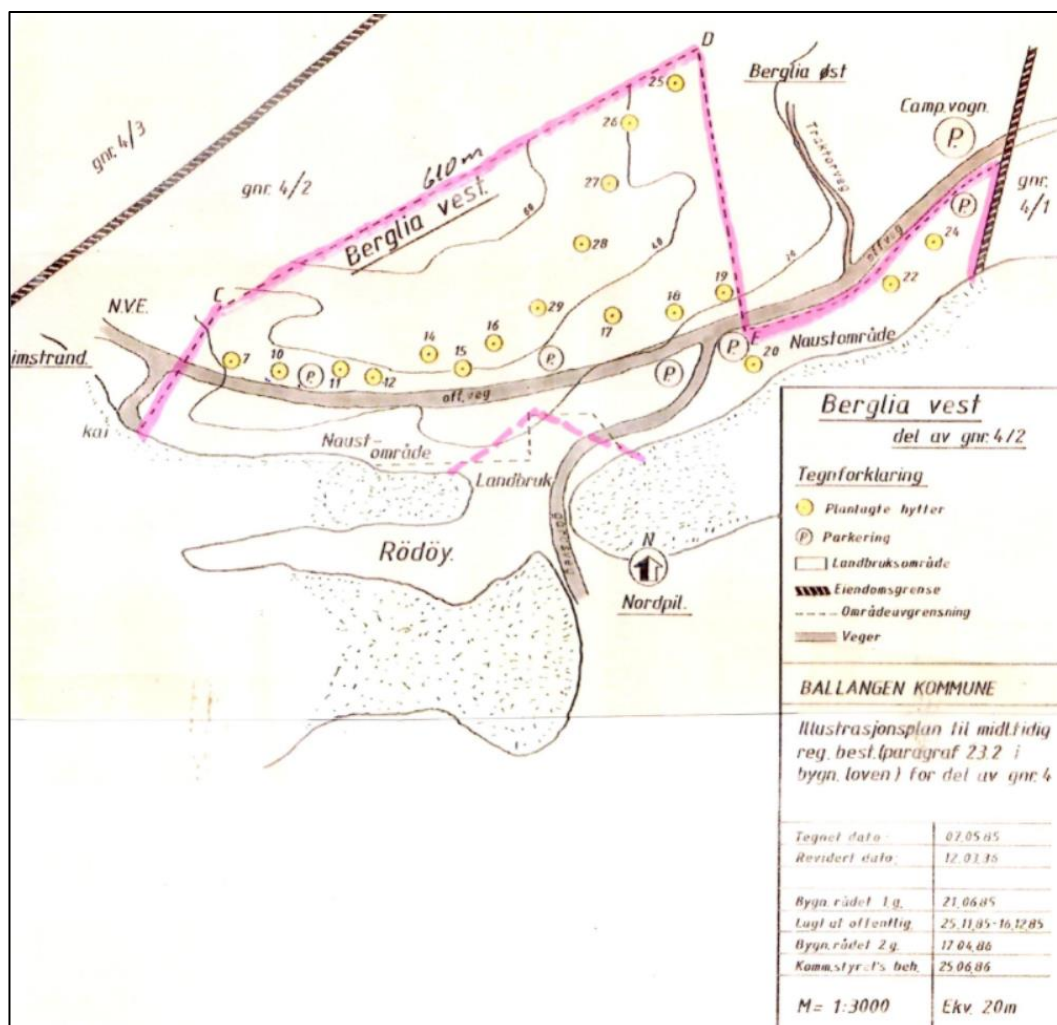


Figur 2 Utklipp fra Kommuneplanens arealdel for Ballangen kommune, vedtatt 03.10.2014.

#### 3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet berører store deler av eksisterende reguleringsplan Berglia vest del av gnr. 304/ bnr. 2, vedtatt 25.06.1986.





Figur 3 Utklipp fra eksisterende reguleringsplan for Berglia Vest.

## 4 Planområdet – eksisterende forhold

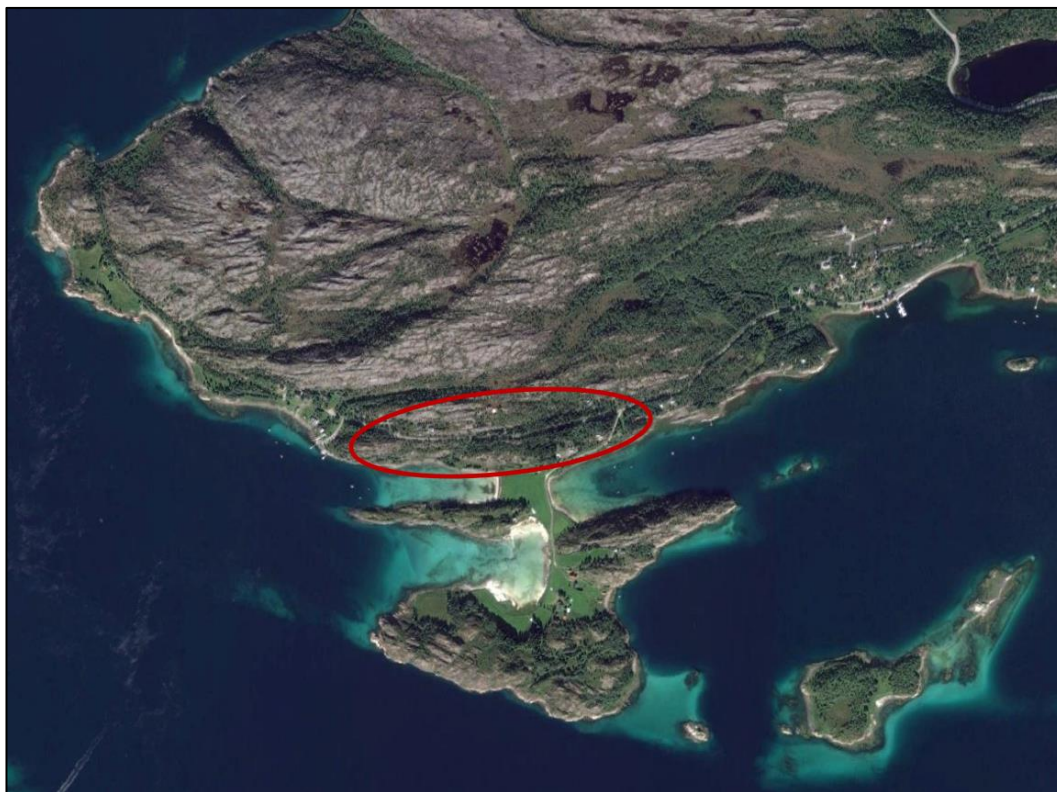
### 4.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger i Efjorden i Narvik kommune. 32 km vest for Ballangen sentrum. Området som reguleres er ca. 538 daa. Planområdets terreng varierer fra kote 0 til kote 90.

### 4.2 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsen

Området ligger helt nord i Efjorden, ved Rødøya. Planområdet består i dag av eksisterende hytteområde og skog. Omkringliggende områder består også av

hytteområder, skog, samt noe landbruk. I nordøst går Fylkesvei 741 og sør for planområdet er det hav.



*Figur 4 Oversiktsbilde over deler av Efjord. Planområdet er illustrert med rød ellipse (Kilde. Google earth).*

### 4.3 Trafikkforhold

#### Vegsystem

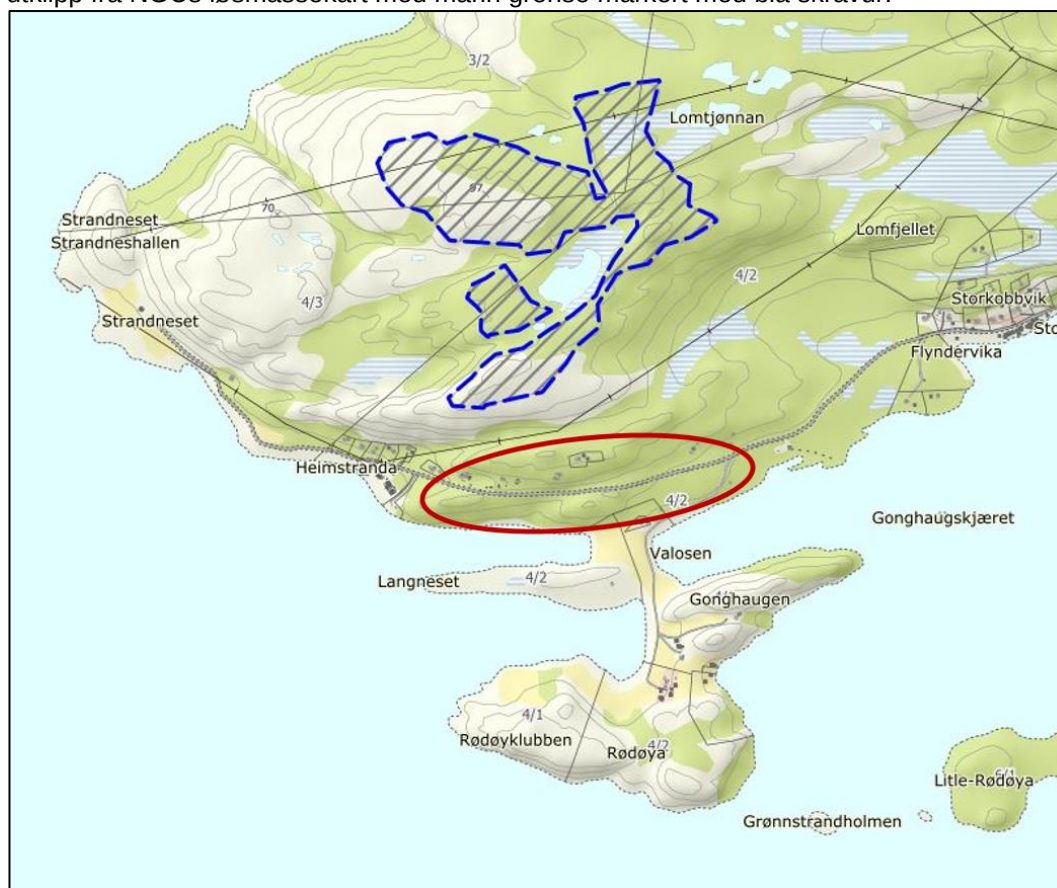
E6 ligger 12 km sørøst for planområdet. Når man følger E6 fra Ballagen og sørover tar man av fra E6 til høyre for brua over Efjorden. Her følger man fylkesvei 741 i 10 km, før man tar av til venstre og kommer inn på kommunal veg, Strandnesvegen, med fartsgrense 80 km/t. Man tar seg helst til området med bil. Det er ikke kollektivtilbud til området i dag. Det er heller ikke gang- og sykkelveg inn til området, som likevel oppleves som trygt og lite trafikert.

#### Trafikk

Trafikkmengden på dagens Fylkesvei 741, ved planområdet har en ÅDT på 145. Nasjonal vegdatabank viser at det kun er registrert 1 trafikkuulykke langs Fylkesvei 741, forbi planområdet.

#### 4.4 Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense i følge NGUs kart over løsmasser. Figur 5 viser utklipp fra NGUs løsmassekart med marin grense markert med blå skravur.



Figur 5 Utklipp fra NGUs løsmassekart. Skravert område viser marin grense. Planområdet er markert med rød ellipse ([www.ngu.no](http://www.ngu.no)).

#### 4.5 Støy

Det anses ikke å være vesentlig støy fra Fylkesveg 741, eller andre støykilder som kan påvirke området.

#### 4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innenfor eller i nærheten av planområdet. Nærmeste kulturminneregistrering ligger 4 km øst for planområdet.

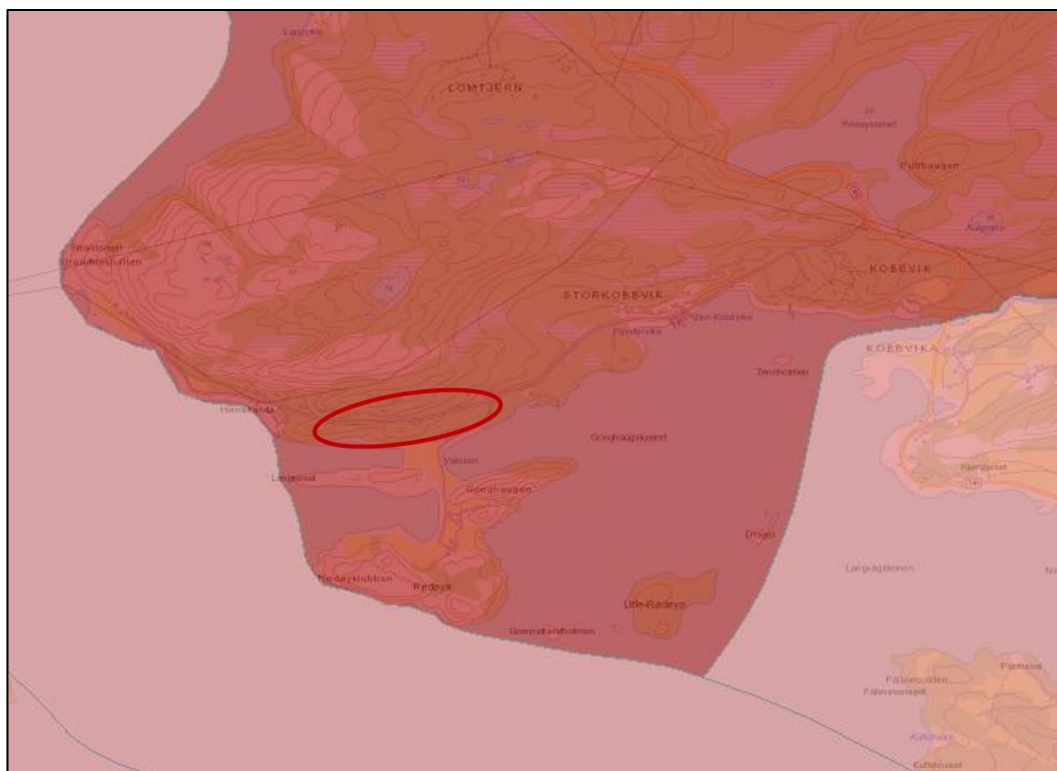


Figur 6 Utklipp av kart med kulturminner. Planområdet markert med rød ellipse.  
([www.naturbase.no](http://www.naturbase.no))

#### 4.7 Friluftsliv, landskap og naturmangfold

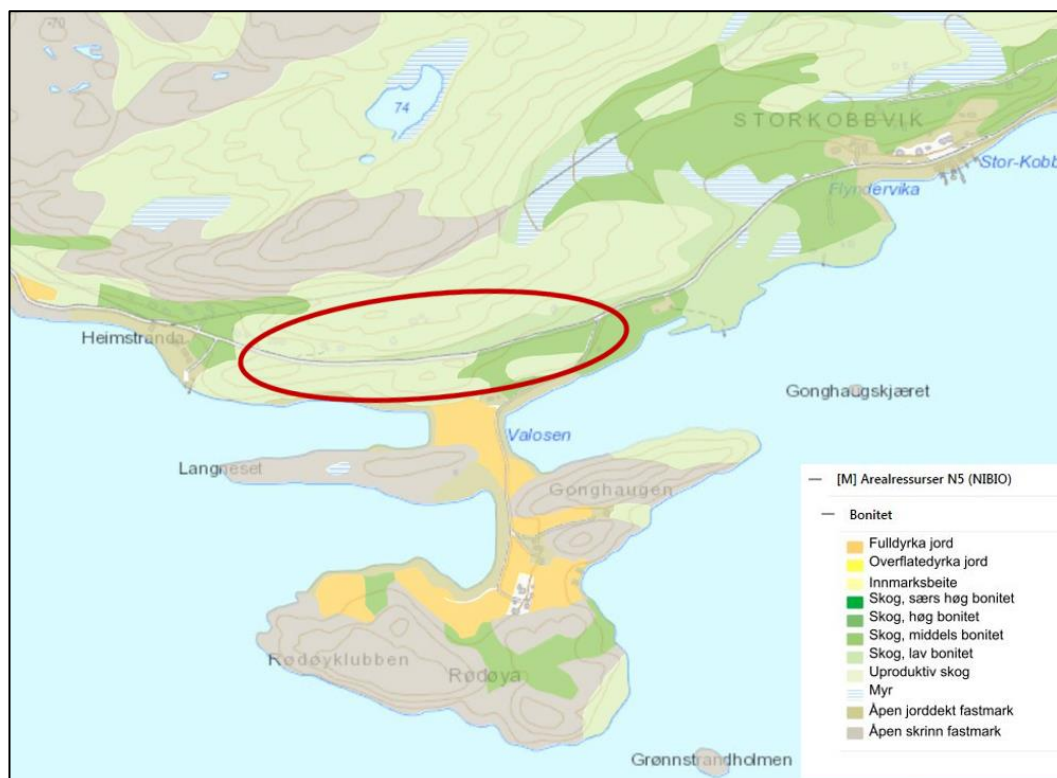
I friluftskartlegging utført i regi av Nordland fylkeskommune er planområdet del av et større område markert som svært viktig friluftslivsområde. Figur 7 viser utklipp fra kart over kartlagte friluftslivsområder.





Figur 7 Utklipp fra kart over kartlagte friluftslivsområder. Mørk rød fyllfarge indikerer svært viktig friluftslivsområde, lysere rødfarge indikerer registrert friluftslivsområde. Planområdet er markert med rød ellipse ([www.naturbase.no](http://www.naturbase.no))

Planområdet består i følge NIBIOs arealressurskart vist i figur 8 hovedsaklig av uproduktiv skog, samt noen flekker med skog av lav og middels bonitet og åpen skinn fastmark. Store deler av planområdet ligger også innefor 100-meters beltet. Ballangen kommune har fastsatt egen grense på 50-meter, med mindre annet framkommer av reguleringsplan.



Figur 8 Utklipp fra naturbase. Kartet viser arealressursene innenfor og i umiddelbar nærhet til planområdet. Planområdet er markert med rød ellipse ([www.naturbase.no](http://www.naturbase.no)).

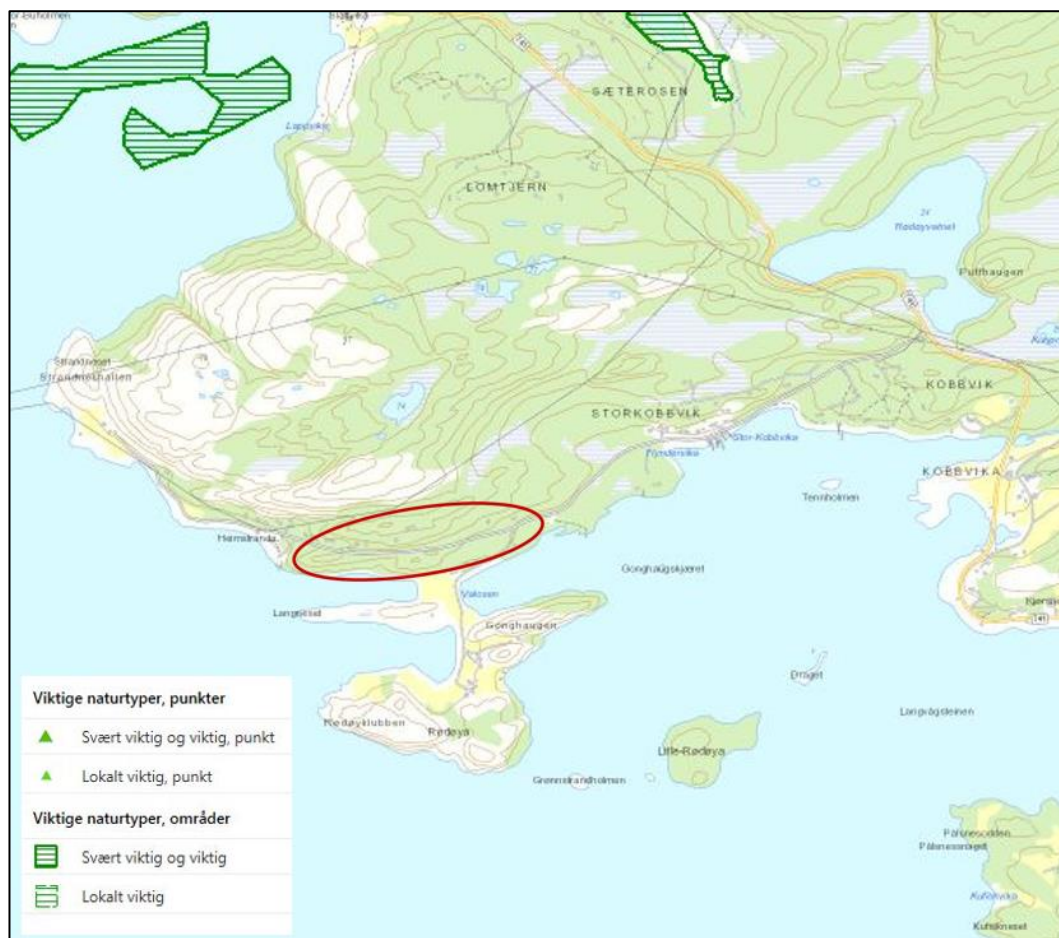
Naturmiljøet er våre fysiske omgivelser med vekt på det naturgitte. Begrepet omfatter naturområder og det biologiske mangfoldet i form av levende organismer (mikroorganismer, planter og dyr). Naturområder er områder på land og til vanns som gir livsgrunnlag for både planter og dyr.

Som vi ser av figur 9 er det ikke registrert noen arter av særlig stor forvaltningsinteresse innenfor planområdet, eller i umiddelbar nærhet til planområdet.



Figur 9 Utklipp fra naturbase, skravert område viser arter av særlig stor forvaltningsinteresse, rød ellipse viser planområdet ([www.naturbase.no](http://www.naturbase.no)).

En del av formålet med naturmangfoldloven er å ta vare på leveområder for prioriterte arter og mangfoldet av landskapstyper. I Norge er naturen relativt intakt i høyereliggende områder og i de nordlige områdene. I lavlandet i Sør-Norge er naturen mer påvirket av menneskelig aktivitet. Her er det derfor mange naturtyper som etterhvert er blitt sjeldne. Når vi snakker om naturtyper er det her snakk om de som ligger på land og de som befinner seg i sjøen nær kysten. Som vi ser av figur 10 er det ikke registrert noen viktige naturtyper eller naturområder innenfor planområdet, eller i umiddelbar nærhet til planområdet.



Figur 10 skraverte områder viser viktige naturtyper eller viktige områder, rød ellipse viser planområdet ([www.naturbase.no](http://www.naturbase.no)).

#### 4.8 Reindrift

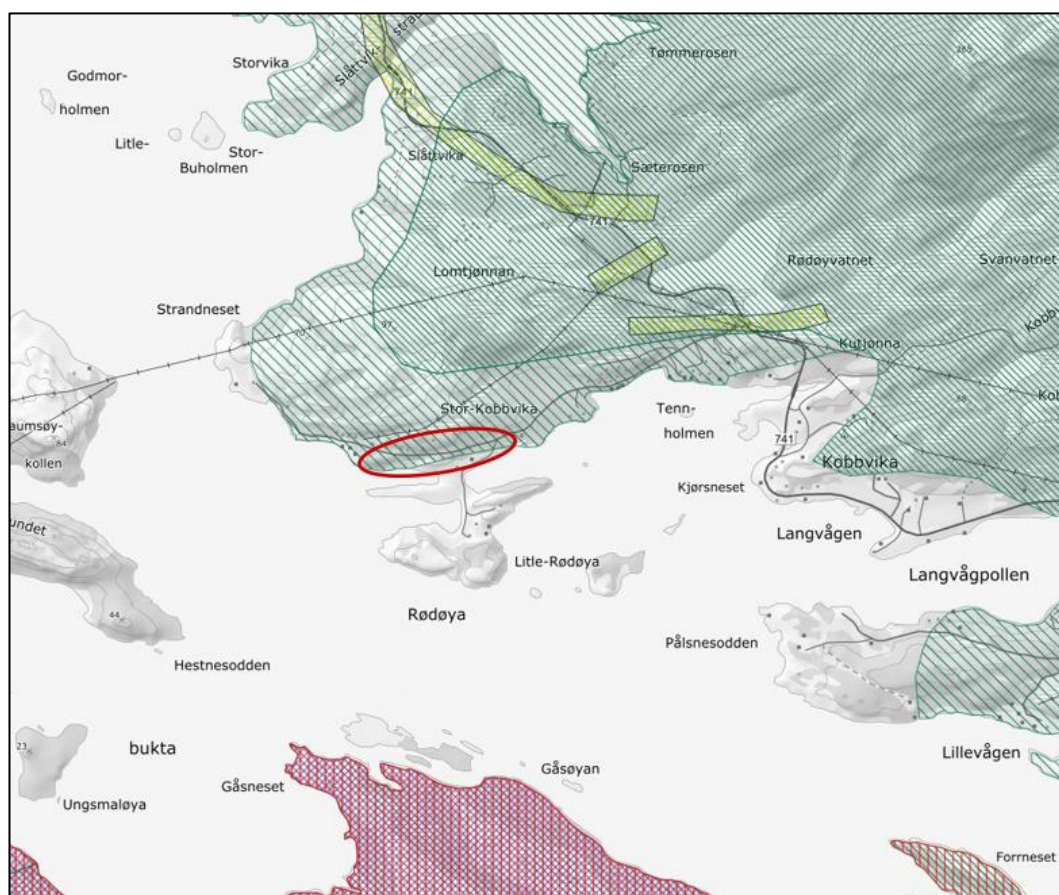
Reindriften karakteriseres bl.a. med størst mulig innrettelse etter reinens naturlige behov og flyttinger mellom områder gjennom året, blant annet etter beite, parring og kalving. Reinen forstyrres minst mulig utover nødvendige tiltak som flytting, samling, slaktning og merking som er nødvendig for reindriften.

Planområdet inngår i konsesjonsområdet for Frostisen reinbeitedistrikt. Frostisen rbd. driver reindrift i kommunene Ballangen, Narvik og Tysfjord.

Reindriftens arealbruk er delt inn i fem årstider, som igjen er delt inn i to kategorier etter funksjon og beiteintensitet. Vårbeite er delt inn i *kalvingsland* og *tidlig vårland* hvor det beites tidlig på sesongen og hvor simlene oppholder seg før og under kalving, og *oksebeiteland* og *øvrige vårland* der oksene og fjordårskalver oppholder seg under kalvingstiden. Beitebruken i områdene varierer fra år til år ut i fra variasjon i vær og beiteforhold og årstidsavgrensningene må derfor være noe vide og omtrentlige.



Ifølge Frostisen reinbeitedistrikt er distriktets største utfordringer arealinngrep og økt ferdsel som medfører forstyrrelser i kalvingslandet, samt rovdyrproblematikk.



Figur 11 Utklipp fra NIBIOs kart over reindriftsområder. Planområdet er markert med rød ellipse og store deler av planområdet ligger innenfor område avsatt til vårbeite, okse- og simlebeiteland ([www.nibio.no](http://www.nibio.no)).

## **4.9 VA, overvann og renovasjon**

### **Vannforsyning**

Det er ikke kommunal infrastruktur for vann i området. Noen hytter har ikke innlagt vann, noen har brønn og noen har boret etter vann.

### **Brannvann**

Det er ikke brannvannsdekning i området. Noen av hyttetomtene plasseres over 50 meter fra veg. Ved eventuell brann vil disse ikke kunne nås med slukkebil. Et avbøtende tiltak er å ha avstand mellom tomtene slik at en eventuell brann ikke sprer seg like raskt.

### **Avløp**

Det er ikke kommunalt avløpsystem i området. Mange av eksisterende hytteierne har ordnet med privat avløpsanlegg, septik. Noen har utedo eller biodo.

### **Overvann**

Terrenget skråer mot sjøen. Overvannet filtreres i grunn og ledes til sjø.

### **Renovasjon**

Renovasjon løses i dag i henhold til kommunal ordning ved at spesialsekker for søppel leveres ved avfallsleveringspunkter anvist av kommunen.

Planområdets nærmeste avfallspunkt er i krysset Strandnesveien x Fylkesvei 741, 1 km øst for planområdet.

## **4.10 Barn og unges interesser**

Området er regulert til fritidsboligområde og delvis utbygd jf. denne planen. Det er ikke utført barnetråkkregistrering innenfor planområdet, men området er markert som del av svært viktig nærturterreng. Det kan tenkes at barn bruker området til lek. Det er viktig å ivareta barn og unges mulighet for lek og utfoldelse i utviklingen av området.

## **4.11 Elektrisitet og fjernvarme**

Eksisterende hytter er tilkoblet strøm. Det er ikke etablert fjernvarme i området.

# **5 Beskrivelse av planforslaget**

## **5.1 Plandokumenter**

Planforslaget består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 12.07.2019.

## 5.2 Reguleringsformål

I henhold til plan- og bygningsloven § 12 er området regulert til følgende formål med feltangivelse som vist i plankart:

BEBYGGELSE OG ANLEGG, Jf. Pbl. § 12-5. NR.1

Fritidsbebyggelse – BFR

Fritidsbebyggelse frittliggende – BFF

Naust – N

SAMFERDSELSANLEGG, jf. Pbl. § 12-5. NR.2

Veg – SV

Kjøreveg – SKV

Parkering - SPA

LANDBRUKS-, NAUTR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT - Jfr. § 12-5. Nr.5

Friluftformål - LF

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE, Jf. Pbl 12-5. NR.6

Friluftsområde i sjø og vassdrag - VFS

HENSYNSSONER - Jfr. § 12-6

Ras- og skredfare – H310

Høyspenningsanlegg – H370

For å skille mellom eksisterende fritidsbebyggelse og nye tomter avsatt til fritidsformål er eksisterende fritidsbebyggelse regulert til formålet *fritidsbebyggelse* BFR mens nye tomter til fritidsbebyggelse er regulert til formålet *fritidsbebyggelse-frittliggende* BFF.



Figur 11 Utklipp av plankartet

### 5.3 Arealregnskap

| Arealtabell                                               |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg                       | Areal (daa) |
| 1120 - Fritidsbebyggelse                                  | 19,4        |
| 1121 - Fritidsbebyggelse-frittliggende                    | 25,4        |
| 1589 - Uthus/naust/badehus                                | 2,6         |
| Sum areal denne kategori:                                 | 47,4        |
|                                                           |             |
| §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | Areal (daa) |
| 2010 - Veg                                                | 8,1         |
| 2011 - Kjøreveg                                           | 4,5         |
| 2080 - Parkering                                          | 1,7         |
| Sum areal denne kategori:                                 | 14,4        |

|                                                                          |             |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|
|                                                                          |             |
| §12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift          | Areal (daa) |
| 5130 - Friluftsmål                                                       | 428,2       |
| Sum areal denne kategori:                                                | 428,2       |
|                                                                          |             |
| §12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | Areal (daa) |
| 6720 - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone        | 47,6        |
| Sum areal denne kategori:                                                | 47,6        |
|                                                                          |             |
| <b>Totalt alle kategorier: 537,6</b>                                     |             |

Figur 12 Arealtabell

## 5.4 Bebyggelse og anlegg

Planforslaget tilrettelegger for råtomter for etablering av hytter. Dersom det er ønskelig å koble seg på strøm og legge inn vann er dette mulig ved privat initiativ fra framtidige hytteeiere. Det er mulig å kjøre til en stor del av hyttetomtene, mens noen krever at man parkerer på anvist parkeringsplass langs veien. Hyttetomtene er gått ut i terrenget og tilpasset slik at de ikke skal virke trengende på hverandre, både i forhold til eksisterende hytter i området og ift nye hytter. Terrenget og vegetasjonen vil være med på å redusere innsyn mellom hyttene.

Vest i området er det ikke strandsone, dvs terrenget ligger så høyt fra vannet at det ikke er naturlig å bevege seg ned mot vannet fra dette området. Området kan derfor fint utnyttes til fortetting av hyttetomter. Det er fri ferdsel mellom hyttene og ned mot vannet. På bakgrunn av det bratte terrenget i vest er det i plankartet skissert inn en mulig atkomststi mellom de to bratteste partiene.

For at området skal holdes mest mulig åpent tillates det ikke oppført gjerder rundt hyttene.

Planforslaget tilrettelegger med fortetting av eksisterende hytteområde med 25 nye hyttetomter. Flere av de nye tomtene er allerede bebygd. Det inngår i tillegg 18 eksisterende hyttetomter i planen. Noen av de eksisterende ubebygde tomtene er flyttet litt på i planforslaget. Blant annet er de 4 nordligste hyttetomtene i gjeldende plan flyttet lengre sør i dette planforslaget for å komme nærmere vegen og for å samle hyttene mer og få de nærmere vegen. Flyttingen av hyttene er også en fordel for reindriften. Parkeringsplasser avsatt i eksisterende plan er videreført. Det er i tillegg regulert inn noen parkeringsplasser for de nye hyttetomtene som ikke har mulighet til å parkere på egen tomt.

I eksisterende reguleringsplan er hele strandsonen avsatt til naustområde. I dette planforslaget flyttes naustområdet fra sørsiden til nordsiden av Strandnesvegen, for utenom en nausttomt som er avklart i jordskiftesak. Området som nå avsettes til naustområde er i dag en eksisterende campingvognparkering. Naustområdet som er flyttet nord for Strandnesvegen frigjør areal i stranddsonen. Ny plasseringen av naustene nær veg gjør det også lettere å nå naustene med bil, slik mange ønsker i dag.

## **5.5 Trafikk og vegstandard**

Alle adkomstvegene som er regulert i plankartet eksisterer allerede i dag. Eksisterende hovedveg, Strandnesvegen, gjennom planområdet er regulert til 7 meter. Eksisterende veg fra Strandnesvegen og sørover til Røddøya, SKV 3, er også regulert til 7 meter. Videre er eksisterende privat veg SKV 2 fra Standvegen og nordover i hyttefeltet er regulert til 5 meter. Det er i tillegg regulert en adkomstveg SKV 1, til et naust. Denne vegen er ikke opparbeidet, men naust og adkomst er fastsatt i forbindelse med en jordskiftesak og tas derfor inn i reguleringsplanen.

## **5.6 Reindrift**

Planområdet slik det eksisterer i dag båndlegger arealer fra Frostisen reinbeitedistrikts vårbeite. En fortetting av hytteområdet vil båndlegge ytterligere areal av vårbeitet. Planområdet ligger helt på grensen til det som er markert som beiteland, og det fortettes ikke utover allerede bebygde områder. Planforslaget ligger med avstand til flyttleier.

Fortetting av det eksisterende hytteområde vil nødvendigvis øke den menneskelige aktiviteten i områdene rundt, dette vurderes som den største negative konsekvensen planforslaget har for reindriften. Det vil for reindriften alltid være negativt med økning av bruk av området, da reinen kan utvikle unnskikkelig adferd og dermed gi merarbeid for reinbeitedistriktet i perioder hvor reinen trekker, flyttes, samles eller i forbindelse med beiting.

Utover hyttetomter, naust, parkering og adkomstveier vil areal i planforslaget reguleres til LNFR-områder og vil dermed medføre en forutsigbarhet for at området ikke bygges ut ytterligere. Det er også sikret bestemmelse til dette området om at det ikke tillates etablert bygningsmessige installasjoner eller tilrettelegge for aktivitet og ferdsel. I eksisterende reguleringsplan for området ligger det tomter helt opp og nord for høyspentlinjen som strekker seg gjennom planforslaget. Høyspentlinjer i seg selv påvirker reinens adferd negativt. Som et avbøtende tiltak for reindriften er de fire hyttetomtene lengst nord i eksisterende plan flyttet sør for høyspenten, slik at høyspenten markerer et skille mellom LNFR-området og hytteområdet. Det er sikret i bestemmelsene at det ikke tillates oppført gjerder rundt hyttene, noe som gjør området mer åpent og framkommelig.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel som åpner for hytteetablering i kommunen, men at denne skal skje ved fortetting, framfor nyetablering.



## 5.7 Friluftsliv og naturmangfold

Planområdet ligger i Efjorden og er del av et større område markert som svært viktig friluftslivsområde i Ballangen kommune. Fortettingen av det eksisterende hytteområdet vil gi flere mulighet til å etablere hytte her og dermed være positivt i forhold til friluftsliv.

I saker som berører naturmangfold skal det i henhold til naturmangfoldloven (nml.) § 7 foretas vurderinger og vektlegging av nml. §§ 8 til 12. Det er ikke registrert noen verdifulle arter, områder med særskilt miljøstatus eller registrert forekomster av biologisk mangfold. Utbygging skjer i et område hvor det ikke er kjente registreringer på bakgrunn av denne informasjonen er det ikke gjort videre undersøkelse for å øke kunnskapsgrunnlaget for planområdet, eller vurdert tiltak i forhold til føre-varprinsippet, jfr. naturmangfoldloven §§ 8 og 9. Planforslaget vurderes til at det ikke vil påføre nye eller fremtidige belastninger på eksisterende naturmangfold. Vurderinger i henhold til naturmangfoldloven §§ 10, 11 og 12 er av den grunn ikke tatt ytterligere stilling til.

## 5.8 Strandsonen

Ballangen kommune har fastsatt byggegrensen på 50 meter fra strandsonene, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Det er viktig for prosjektet at strandsonen holdes åpen for allmennheten, da det er ønskelig med utvikling samtidig som at området skal være tilgjengelig for allmennheten. I eksisterende plan for området er hele strandsonen regulert til naustområde. I reguleringsforslaget er naustområdet begrenset til et område på om lag 2,2 dekar og flyttet nord for Strandnesvegen, slik at man unngår ytterligere bygging i strandsonen. Videre er eksisterende forhold regulert inn, tomter som er regulert i reguleringsplan og tomter som er opparbeidet men ikke regulert. En eksisterende naustplass og adkomstvei til dette er også regulert inn etter tilbakemelding mottatt under varsel om oppstart av planarbeidet. Det aktuelle naustet og adkomstveg er en avklart jordskiftesak.

Lengst vest i planområdet er terrenget veldig bratt og man kommer seg ikke ned til vannet på en naturlig måte. I mellom de to bratteste partiene er det likevel skissert inn forslag til adkomststi hvor det er mulig å ta seg ned til vannet. Dette området oppleves ikke som strandsone selv om det ligger nært sjøen, og det er derfor vurdert at man med fordel kan plassere noen tomter her. I de områder hvor det er naturlig å ferdes og å oppbevare seg er strandsonen holdt åpent. For å holde området mest mulig åpent for fri ferdsel er det sikret i bestemmelsene at det ikke er tillatt å etablere gjerder rundt hyttene.

## 5.9 Utforming av uteområder

Det er ønskelig at området rundt fritidsbebyggelsen berøres minst mulig, og at området beholdes mest mulig slik det er i dag med naturlig vegetasjon. Det vil derfor ikke legges opp til etablering av lekeplasser o.l. Det er fine naturområder mellom hyttene og rundt hytteområdet hvor det er fint å leke seg. Planområdet har både skog, berg, strandsone og fjære hvor barna kan utfordre seg.

### **5.10 Kulturminner og kulturmiljø**

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområde. Sametinget har spesifikt befart området for samiske kulturminner, uten funn. Klareringen fra Sametinget følger planforslaget som vedlegg. Planforslaget vil derfor ikke ha noe påvirkning innenfor dette temaet. Det er likevel sikret i bestemmelsene at dersom det skulle dukke opp materiale av kulturhistorisk betydning må arbeidet stanses og Fylkeskommunen og Sametinget må varsles.

### **5.11 Universell utforming**

Planområdet er kuppert og bare delvis universelt utformet. Det er mulig å komme seg til noen av hyttene direkte fra vei, og dermed mulig med universell utforming av noen av tomtene. Terrenget ellers er kupert og da det er ønskelig å beholde vegetasjonen slik den er i dag vil naturligvis deler av planområdet ikke være universelt utformet.

### **5.12 Strøm**

Reguleringsplanen legger ikke opp til etablering av strøm til hyttetomtene. Det er mulig å etablere strøm til området. Eventuell påkobling for strøm må skje på eget initiativ og i egen prosess.

### **5.13 Løsning for VA-anlegg, overvann og renovasjon**

#### **Vannforsyning**

Planforslaget tilrettelegger ikke for hyttetomter med innlagt vann. Dersom det er ønskelig kan den enkelte hytteeier tilrettelegge for innlagt vann. Eventuell innlegging av vann må avklares med NVE. Innenfor planområdet kan det innpasses nødvendige traseer og anlegg for vann, avløp og andre tekniske installasjoner i henhold til bestemmelsene. Anleggene skal ha en god terrengtilpasning og utforming som er tilpasset området for øvrig.

#### **Avløp**

Det forutsettes bruk av biodo (muldo) eller tilsvarende. Gråvann fra rengjøring, kaffegrut og liknende føres til steinsatt utslagsgrop/kum. Gropen skal anlegges slik at avrenning mot nabohytte, bekke drag eller sjø ikke oppstår. Privat renseanlegg for spillvann kreves for de tomtene hvor fare for forurensning av drikkevann kan oppstå og/ eller hvor jordsmonn/ terreng vanskeliggjør etablering av spillvannsgrop.

#### **Overvann**

Overvann skal ikke kobles på nett, men søkes ivaretatt lokalt og ellers ledes direkte til sjø.

#### **Renovasjon**

Renovasjon løses i henhold til kommunens gjeldende renovasjonsløsning for området. Søppel leveres i spesialsekker til leveringspunkt som angis av kommunen.

#### 5.14 Støy

Det anses ikke å være noen spesielle støykilder som vil påvirke planområdet. Planforslaget anses heller ikke å påføre omkringliggende området i forhold til støy. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) legges til grunn og støynivåer skal ikke overstige grenseverdier angitt i denne.

#### 5.15 Virkninger i forhold til kommuneplanens arealdel og eksisterende reguleringsplan

Fortettingen av hytteområdet omfatter område avsatt til fritidsbebyggelse i Kommuneplanens arealdel og område som er regulert i reguleringsplan for Berglia Vest. Den delen av planforslaget som berører områder avsatt til LNFR i Kommuneplanens arealdel er regulert til friluftsmål i reguleringsforslaget, bortsett fra et mindre område helt øst i planområdet som er regulert til naustområde. I gjeldende reguleringsplan er hele strandsonen regulert til naustområde, planforslaget frigir derfor store deler av strandsonen ved å redusere og flytte naustarealet.

Tomtene i eksisterende plan er regulert inn i planforslaget, men noen av tomtenes er flyttet på, for å tilpasse seg eksisterende forhold og reindrift.

Videre er det regulert inn 25 nye tomter, hvorav en stor del av disse er tomter som er bebygde i dag. Det samme gjelder for de fire eksisterende vegene som er regulert inn.

Planforslaget rydder opp i eksisterende forhold i området og muliggjør etablering av noen nye hytter innenfor det allerede etablerte hyttefeltet.

### 6 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet – ROS

Ifølge ROS-analysen er det mest risikofylte temaet innenfor planområdet mangle på brannvannskapasitet, at det går en høyspentlinje gjennom planområdet og at det er potensiale for trafikkulykker. Området er regulert til hytteområde i dag. Formålet videreføres men med en fortetting av hyttetomter. Planforslaget fører dermed ikke til store forandringer på eksisterende eller omkringliggende områder i forhold til risiko og sårbarhet utover en liten økning i besøkende til området, og dermed en lav økning av trafikk til/fra området.

Basert på ROS-analysen anbefales følgende tiltak:

- Etablere gode siktforhold i kryss og adkomster
- Rydde kantvegetasjon, slik at området blir mer åpent
- Etablere hyttetomtene i god avstand fra høyspentlinje

ROS-analysen følger planen som vedlegg.

## **7 Vedlegg**

Vedlegg 1: Varsel om oppstart og adresseliste

Vedlegg 2: Innspill til varsel om oppstart

Vedlegg 3: Kommentarer på innspill

Vedlegg 4: ROS-analyse

Vedlegg 5: KU-vurdering

Vedlegg 6: Referat fra oppstartsmøte

Vedlegg 7: Sametingets befaring

## **8 Kilder**

- Plan og bygningsloven
- Kommuneplanens arealdel Ballangen kommune, vedtatt 03.10.2014
- Reguleringsplan Berglia vest, vedtatt 25.06.1986
- Askeladden (<https://askeladden.ra.no>)
- MD - Planveileder – T1490
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging – T-1442/2016
- Miljøstatus
- Naturbase.no
- NVE – Karttjenester
- NGU – Aktsomhetskart over radon [http://geo.ngu.no/kart/radon\\_mobil/](http://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/)