



SAKSFRAMLEGG

Utvalg:
Møtedato:
Saksbehandler: Rune Hjallar

Arkivsaksnr.: 18/440-11
Løpenr.: 19/5606
Emnekode: //
Objektkode: PRP/L 12

4/2- REGULERINGSPLAN - BERGLIA VEST HYTTEOMRÅDE

Rådmannens innstilling:

Planutvalget tilrår at forslag til reguleringsplan for **Berglia vest hytteområde** datert 12.07.2019 legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser § 12-10, med følgende endringer etter høringsinnspill:

1. Det tillates ikke utbygging nærmere enn 50 meter fra sjø, og at det ikke avsettes tomter til fritidsboliger nedenfor vegen i området rundt Valosen/Langneset/Rødøya. Fortetting må skje på oppsiden av vegen eller på nedsiden av vegen lengst vest i område 19 mot Heimstranda.
2. Fortetting må skje innenfor grensene til område 19.

Formålet med reguleringsplanen er å utvide allerede eksisterende hytteområde i Berglia vest med nye fritidseiendommer. Samt avklare adkomstveg til eksisterende fritidseiendommer innenfor planområdet. Forslag til reguleringsplan sendes på høring til grunneiere, rettighetshavere, fylkeskommunen og statlige fagmyndigheter, og legges ut til offentlig ettersyn ved servicekontor Ballangen rådhus, og på kommunes nettsted: www.ballangen.kommune.no, samt kunngjøres i lokalavisen Fremover. Høringsfristen er 6 uker.

Saksutredning:

Et privat forslag til reguleringsplan for Berglia vest fremlegges overfor planutvalget til 1.ste gangs behandling.

Midlertidig reguleringsplan Berglia vest del av gnr.4/bnr. 2 ble vedtatt 25.06.1986. Formålet med regulering av Berglia vest hyttefelt, er å flytte litt på tomtene i den midlertidige planen, fortette eksisterende hytteområde og regulere adkomstvei til området.

Planavgrensningen forholder seg hovedsakelig til område 19 i Kommuneplanens arealdel, eksisterende fritidsområde hvor det tillates fortetting. I nord strekkes plangrensen utover fritidsboligformålet for å ha rom til eventuelt å kunne endre på tomtene som er regulert i midlertidig plan. I tillegg er det ønskelig å regulere området bak til LNFR eller liknende.

Planområdet omfattes i dag av en reguleringsplan hvor det er regulert inn 18 hyttetomter. Samtlige tomter er videreført i reguleringsplanforslaget, men det er gjort noen justeringer på plasseringen av disse. I tillegg til de 18 eksisterende tomtene legger reguleringsplanen opp til en fortetting med 30 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.

Tiltakshaver mener at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning ihht Forskrift om konsekvensutredning 01.07.2017. Vurdering av konsekvensutredningsplikten følger som vedlegg.

Reguleringsplanen berører eiendommen gnr. 4, bnr. 2.

Sweco Norge AS er engasjert av tiltakshaver til å utføre reguleringsplanarbeidet.

Detaljreguleringsplan for Berglia vest hyttefelt. Reguleringen omfatter deler av eiendom 4/2. Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse og utvide det allerede eksisterende hytteområde som er der i dag, samt avklare adkomstveg til fritidseiendommer innenfor planområdet. Direkte berørte grunneiere, naboer og høringsinstanser er tilskrevet i fra tiltakshaver og planoppstart ble kunngjort i avisen Fremover.

Et oppstartmøte ble avholdt mellom tiltakshaver og Ballangen kommune ved Ballangen rådhus den 09.08.2018. Kopi av referat fra oppstartmøte vedlegges.

Innspill til oppstart.

Innkommne innspill til varsel om planoppstart i perioden 27.06. - 15.08.2017 er kort sammenfattet og kommentert fra tiltakshaver i dette merknadsdokumentet.

Merknadsbehandling

Nils Arne Fossheim

1. I forbindelse med sak for jordskifterett ble det fastsatt adkomst til mine teiger innenfor planområdet. Ber om at disse tas inn i planen, slik at planen framstår som mest mulig enhetlig og tydelig for alle parter.

Kommentar:

1. Adkomst til naust og naustet tas inn i reguleringsplanen. Reguleringsplanen legger ingen hinder for eventuell framtidig utvikling av adkomst til eiendommen gnr. 4 bnr. 4 via gnr. 4 bnr 2.

Thore Asheim

1. Vi har hytte i nevnte hyttefelt, 4/2/5 og lurer i den forbindelse på hvilke konsekvenser Reguleringsarbeid og fortetting får for oss. Vi fester også et naust på Heimstranda. Betyr dette at vi får noen nye hytter i umiddelbar nærhet ?

Kommentar:

1. Forslag til plassering av nye hyttetomter framkommer av plankartet.

NVE

1. Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet.

Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi - og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

2. Utsnitt fra NVE Atlas som viser at deler av planområdet er berørt av aktsomhetsområde for

snøskred og steinsprang og at det går en kraftlinje gjennom planområdet.

3. Det er store allmenneinteresser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktutredning av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivarettatt i planen.

Kommentar:

1. Tas til orientering.
2. Forholdene er vurdert i planforslaget.
3. Tas til orientering.

Kartverket

1. Planen må ha navn og PlanID .

Kommentar:

1. Tas til følge. Planen har fått navn og PlanID .

Bjarne Haugan

Strandvegen som tar av fra FV7 41 er i meget dårlig forfatning etter at Ballangen kommune sluttet å vedlikeholde for noen år siden. Kommunen brøyter heller ikke veien om vinteren. Når det nå legges opp til ytterligere hyttebygging i området, og dermed større belastning på veien, må det tas forbehold om at veien må settes i tilfredsstillende stand og at det må ordnes med tilfredsstillende brøyting.

Kommentar:

1. Veggen er kommunal. Det vil være opp til kommunen å drifte og vedlikeholde den.

Sametinget

1. Ut fra vår generelle kjennskap finner vi det sannsynlig at det kan være samiske kulturminner i det aktuelle området som fortsatt ikke er registrert. Sametinget må derfor foreta en befaring i form av visuelt overflatesøk, samt eventuelle prøvestikk og innmåling med GPS før vi kan gi uttalelse i saken.

Befaringen må gjennomføres når det er snø- og frostfritt og vil bli utført i løpet av feltsesongen 2019.

Kommentar:

1. Tas til følge.

Nordland Fylkeskommune

1. Gjennom kommuneplanens arealdel er området avsatt til fritidsbebyggelse. Byggegrense mot sjø er angitt å være 50- meter, med unntak dersom gjeldende reguleringsplan tillater det. Det fremgår av referat fra oppstartsmøtet at det anses som nødvendig å regulere for hyttetomter også innenfor 50 -metersbeltet. Vi ber om at regional arealpolitikk legges til grunn for arbeidet, og viser samtidig til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen.

2. Fylkeskommunen har sjekket oppstartsmeldingen mot kulturminnearkiver og har fortsatt ikke noen merknader til saken.
3. Fylkeskommunen kan ikke se at vurderingen av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger, eller referat fra oppstartsmøtet belyser forholdet til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Vi ber Ballangen Kommune belyse og vurdere dette før planforslaget legges til høring og offentlig ettersyn.
4. Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging. Dette er spesielt viktig ved utbygging, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur. Det skal legges vekt på sårbarhet for klimaendringer i kommunenes ROS-analyser.
5. Nasjonal politikk pålegger kommunen å legge til rette for alle grupper. Interessene til personer med funksjonsnedsettelse må ivaretas.
6. Fylkeskommunen ber om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, reduksjon av energibehov og utslipp av klimagasser. Alternative energikilder bør alltid vurderes.
7. Barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skolevei, samt god tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn. Planleggingen bør vektlegge sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse kan utgjøre en særlig risiko for liv og helse.
8. Ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningsloven § 1-1.
9. Planprosessen skal legge opp til medvirkning i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven.
Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen.
10. Vi viser til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for hvordan offentlige beslutninger skal tas, jf. naturmangfoldloven §§ 8 – 12.
11. Vi viser til vannforskriften § 12, og ber kommunen legge opp til en arealforvaltning som sikrer god vannkvalitet.

Kommentar:

1. Tas til orientering. De nye tomtene som er avsatt innenfor 50 - metersbeltet er enten allerede bebygd i dag, eller så er de etablert i område hvor det er såpass bratt at man likevel ikke kommer ned til vannet og dermed ikke opplever områdene som strandsone.
2. Tas til orientering. Området er sjekket opp mot databaser, samt har sametinget gjort befaring av området.
3. Tas til orientering.
4. Tas til orientering.
5. Tas til orientering.
6. Tas til orientering.
7. Barn og unge er ivaretatt i planleggingen.
8. Tas til orientering.
9. Tas til orientering.
10. Ivaretatt i planleggingen.
11. Tas til orientering.

Fylkesmannen i Nordland

1. Fylkesmannen ber om at planavgrensningen reduseres, slik at den tilsvarer område 19 avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Dette av hensyn til viktige beiteområder for rein.
2. Fylkesmannen mener også at utvidelsen av planområdet inn i LNFR - formål utløser krav om konsekvensutredning i henhold til konsekvensutredningsforskriften § 6 b, vedlegg I pkt. 25, siden utvidelsen ikke er i samsvar med formålet i overordna plan.

3. Pbl § 11- 1 1 pkt. 1 fastslår at spredt fritidsbebyggelse kan tillates i LNFR- områder hvis formål, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen. Kommuneplanens bestemmelse § 4.7 oppfyller ikke dette kravet, og arealet må derfor behandles som et rent LFR -område, hvor det ikke åpnes for spredt fritidsbebyggelse. Utvidelsen av reguleringsplanområdet som gjelder arealer avsatt til LNFR-formål er derfor i strid med overordna plan.

4. Fylkesmannen mener planutvidelsen som omfatter LNFR-områder utløser krav om Konsekvensutredning etter konsekvensutredningsforskriften § 6 b, vedlegg I pkt. 25, da dette må anses som et nytt fritidsboligområde som ikke er i samsvar med overordna plan. I den forbindelse mener vi at planens virkninger for reindriftsinteressene i området må utredes. Om

planavgrensningen reduseres til fritidsboligområdet som er avsatt i kommuneplanens arealdel (område 19), vil det være tilstrekkelig å beskrive planens virkninger for miljø og samfunn (pbl § 4 - 2).

Her må blant annet reindrift og strandsone være tema.

5. For å opprettholde områdets verdi som del av de kystnære vårbeltene for rein, er det viktig at ny fritidsbebyggelse ikke gir økt aktivitet og forstyrrelser i beiter som i dag ligger uberørt, hvor reinen kan finne beiter.

6. Fylkesmannen og områdestyret (innsigelsesmyndighet på reindriftsområdet før 2014) har fremmet innsigelser både til kommuneplanens arealdel og reguleringsplanen for fritidsbebyggelse i Storpollen og Storkobbvika, som ligger like ved Berglia vest hyttefelt. Kommunal- og moderniseringsdepartementet vektla i sin vurdering av innsigelsene til kommuneplanens arealdel

(datert 02.02.2017) at det er stor tilgang til ledige fritidstomter i nærheten. Departementet mener derfor at kommunen bør begrense omfanget av utbyggingen, fordi dette er i konflikt med viktige reindriftsområder.

7. Beskrivelsen av planens virkninger for reindrifta i området må vurdere hensynet til: - vårbeltene innenfor planområdet, samt områdets funksjon som del av de kystnære vårbeltene – og kalvingsområdene i distriktet, - flyttesystemer i området og områdets funksjon når de kalvdyktige simlene trekker mot kalvingslandet lenger øst, og – samla belastning av fritidsbebyggelsen i området på reinens bruk av beiter og flyttleier. Dette inkluderer konsekvensene av økt aktivitet og forstyrrelser i beiteområdene, fordi antallet hytteenheter øker. Virkningene av den planlagte adkomstveien må også vurderes i denne sammenheng. Reinbeitedistriktet vil være en viktig kilde til informasjon for beskrivelsen av virkninger for reindrifta, da de kjenner detaljene rundt bruken av området best.

8. Av hensyn til allmennhetens tilgang til strandsona, ber vi om at det ikke blir avsatt tomter til

fritidsboliger nedenfor vegen i området rundt Valosen/ Langneset/Rødøya. Fortetting bør skje på oppsiden av vegen eller på nedsiden av vegen lengst vest i område 19 mot Heimstranda.

Kommentar:

1. Planavgrensningen beholdes som varslet. Arealet er regulert som LNFR, samt er noen tomter flyttet lengre sør i dette planforslaget.

2. Jf. kommentar til merknad 1. Tiltaket anses ikke til å utløse krav om KU.

3. Jf. Kommentarer over. Utvidelsen av planområdet omfatter eksisterende forhold og planforslaget anses å være i tråd med overordnet planverk.

4. Planforslaget anses å være i tråd med overordnet planverk.

5. Tas til orientering. Planforslaget har flyttet de nordligste hytteområdene lengre sør, sammenliknet med gjeldende plan, slik at planen holder seg i god avstand fra høyspentlinje og minimerer utbygging innover beiteområdet. Området er i Kommuneplanens arealdel

avsatt til fortetningsområde, og det er et politisk ønske for Ballangen kommune å tilrettelegge for flere hytter i kommunen, og at dette skal skje ved fortetting i eksisterende hytteområder framfor å etablere nye områder.

6. Tas til orientering. Ballangen kommune ønsker fortetting av eksisterende hytteområder jf. Kommuneplanens arealdel.

7. Tas til orientering.

8. Tas til følge. Tomter fra eksisterende plan er videreført og eksisterende bebyggelse innenfor området er regulert inn med nye tomter. I eksisterende reguleringsplan for området var hele strandsonen i denne planen avsatt til naustområde. Naustområdet er i sin helhet fjernet fra strandsonen i dette planforslaget.

Kommunens merknader:

Fylkesmannen i Nordland og Nordland Fylkeskommune har i sine høringssvar bemerket at kommunen bør redigjøre for sine betraktninger i forhold til utbygging innenfor 50 – metersbeltet, samt at høringssvarene tilsier at det ikke er ønskelig med utbygging/ fortetting ut over allerede eksisterende planavgrensning for felt 19. Det er ikke ønskelig med tanke på reindrifta i området, og at ved fortetting med flere hytter i området, så blir reindrifta skadelidende. En utvidelse ut over område 19 vil tilsi at det må utarbeides konsekvensanalyse.

Ballangen kommune har i sin arealdel åpnet for utbygging inntil 50 meter fra sjø. Det har vært praktisert strengt, at en da ikke ønsker utbygging nærmere enn dette.

Videre har det vært tilrådd i tidligere planprosesser at det i dag er svært mange ferdig regulerte hyttetomter i kommunen, som ikke er bebygd. En bør derfor utbygge allerede godkjente områder, før en evt. ser på nye områder.

Rådmannen tilrår derfor at en ikke tillater utbygging nærmere enn 50 meter fra sjø, og at det ikke avsettes tomter til fritidsboliger nedenfor vegen i området rundt Valosen/Langneset/Rødøya. Fortetting bør skje på oppsiden av vegen eller på nedsiden av vegen lengst vest i område 19 mot Heimstranda. Videre bør fortetting skje innenfor grensene til område 19.

Det bemerkes videre at tiltakshaver allerede har opparbeidet tilkomstvegen i området. Dette forholdet er tatt opp med tiltakshaver, som har beklaget at det ikke ble søkt om, og erkjenner i egen tilbakemelding at denne utbyggingen av veg er ulovlig foretatt.

Saken vil følges opp som egen sak i forhold til ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

Forhold til kommuneplanens arealdel.

Planforslaget som nå fremmes, ligger delvis i eksisterende regulert felt for fritidsbebyggelse i felt 19 og delvis i LNFR område med mulighet for fortetting.

Forhold til konsekvensutredningsforskriften.

Ballangen kommune har vurdert reguleringsplanen opp mot konsekvensutredningsforskriften og ikke funnet grunnlag for å kreve konsekvensutredning for denne planen ved oppstartsmøtet. Fylkesmannen i Nordland mener at dersom det ønskes fortetting/utbygging ut over område 19, som tidligere er regulert, så inntreffer plikten for konsekvensutredning.

Naturmangfoldloven, § 8 kunnskapsgrunnlaget.

”Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.”

Området er i sin helhet sjekket ut i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplanens arealdel, og rådmannen anser i denne sammenheng at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, og at tiltaket ikke anses å volde vesentlig skade på naturmangfoldet.

Vedlegg:

Brev med vedlegg fra Sweco Norge AS, datert 20.09.2019

Ballangen kommune, den 27.11.2019

Knut Einar Hanssen
rådmann

Rune Hjallar
Saksbehandler