



Arkivsak-dok. 2024/192-4
Saksbehandler Elizaveta Shelekhina
Arkivkode:

Saksgang

Utvalg

Samfunn- og Miljøutvalget

Møtedato

Saksnummer

Høring og offentlig ettersyn av planforslag – Sundsåsen Detaljreguleringsplan

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Hemnes kommune at detaljregulering for Sundsåsen sendes på høring og offentlig ettersyn.

Planen gis PlanID 2021006 og består av følgende dokumenter:

- Plankart, datert 07.12.23
- Planbeskrivelse, datert 07.12.23
- Planbestemmelser, datert 07.12.23
- SOSI-fil, datert 07.12.23
- Vedlegg 01: ROS-analyse, datert 07.12.23
- Vedlegg 02: Fastsatt Planprogram, datert 06.01.22, revidert 28.04.22
- Vedlegg 03: Samlerapport KU, datert 14.07.23
- Vedlegg 04: KU Reindrift, datert 06.02.23
- Vedlegg 05: Varslingsmaterialet
- Vedlegg 06: Innkomne merknader til planoppstart og planprogram
- Vedlegg 07: Oppsummering av merknader med forslagsstillers kommentar, datert 14.07.23

Begrunnelse:

Planforslaget tilrettelegger for utvikling av 18 hyttetomter med fokus på minimalt terrenginngrep, bidrar til verdiskaping og lokal utvikling, samtidig som det ivaretar området natur- og rekreasjonsverdier. Dialog med relevante aktører, inkludert Røssåga Siida, sikrer hensyn til reindrift og samiske interesser. Planforslaget er utarbeidet med nødvendige konsekvensutredninger og samsvarer med overordnede retningslinjer for arealbruk.

Bakgrunn for saken:

Multiconsult har utarbeidet planforslaget på oppdrag fra Komas AS.

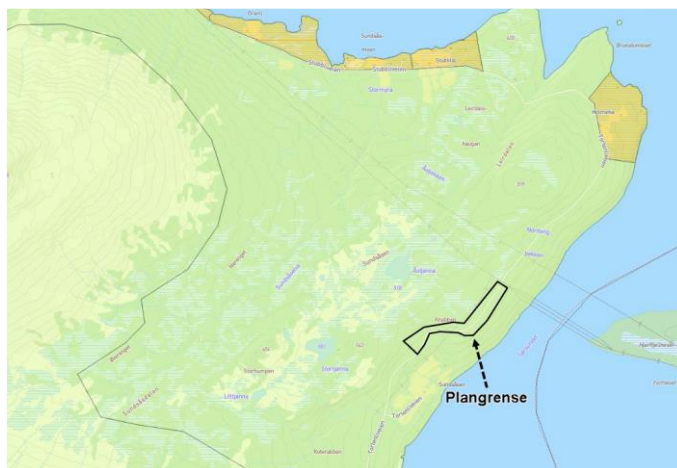
«Formålet med planen er å regulere del av eiendom 156/1 slik at den kan benyttes til fritidsbebyggelse. Komas AS ser på muligheten for å regulere 18 hyttetomter med størrelse på ca. 0,8 dekar med egen adkomstvei til hver enkelt tomt. Det er i utgangspunktet et ønske om å skape minst mulig terrenginngrep i forbindelse med tiltaket og etablering av hyttene.»

«Planarbeidet utløser krav til planprogram og konsekvensutredning etter § 6 (bokstav b nummer 25) forskriften om konsekvensutredning, da det skal legges til rette for nye fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Planprogram ble fastsatt i Teknisk- og miljøutvalget 19.05.2022.»

Saksutredning:

Planstatus:

Planområdet er uregulert. Det finnes heller ingen gjeldende reguleringsplaner i umiddelbar nærhet.



Figur 1 Utsnitt fra kommuneplan for Hemnes, hvor foreløpig planområdet er merket med svart linje.

Planprosess og offentlig ettersyn:

Oppstartmøtet ble holdt den 07.12.2021. Det ble varslet om planoppstart for Sundsåsen – Detaljreguleringsplan med konsekvensutredning den 10.01.2022. Etter høring av planoppstart kom det inn 8 innspill.

Innspillene er listet opp og kommentert i planbeskrivelsen, og nedenfor følger en oppsummering med kommentarer. Fullstendige innspill ligger vedlagt.

Høringspart	Innspill/utdrag	Kommentarer planfremmer	Kommentarer kommunen
Statens Vegvesen, datert 01.02.2022	<i>SVV har ingen innspill til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan, men vil være høringspart når planen sendes ut på høring.</i>	Uttalelsen tas til orientering.	Uttalelsen tas til orientering.
Statskog, datert 07.03.2022	<i>Statskog har ingen innspill til planarbeidet på dette tidspunktet, men forbeholder seg retten til å komme med eventuelle merknader ved offentlig ettersyn av planen.</i>	Uttalelsen tas til orientering.	Uttalelsen tas til orientering.
Nordland fylkeskommune, datert 18.03.2022	<u>1. Forholdet til regionale interesser:</u> <i>Nordland fylkeskommune er</i>	1. Forslagsstiller jobber tett med kommunen, med hensyn på	1. Området ble ikke meldt inn til arbeidet med kommuneplanens

	<p><i>fornøyd med at forslagstiller kjenner til målene for arealpolitikk i Fylkesplan for Nordland 2013-2025. Det understrekes viktigheten av å følge retningslinjer i planarbeidet, særlig med tanke på naturressurser, kulturminner, landskap, og klimatilpasning.</i></p> <p><u>2. Landskap:</u> <i>Fylkeskommunen verdsetter at landskapstemaet behandles i planarbeidet. Viktige aspekter er integrasjon av landskap i arealplanleggingen og forvaltning av naturområder for å bevare kvalitet og naturmangfold.</i></p> <p><u>3. Kulturminner og kulturmiljø:</u> <i>Det er ingen kjente konflikter med verneverdige kulturminner i planforslaget. Samiske kulturminner behandles separat av Sametinget.</i></p> <p><u>4. Reindrift:</u> <i>Berørte siidaer skal konsulteres siden planområdet omfatter viktig reinbeite. Planarbeidet bør vurdere samlet belastning på reindriftnæringen av ulike tiltak.</i></p>	<p>innarbeidelse av planarbeidet i kommuneplanens arealdel. Det er ikke bestemt om dette skal innarbeides i kommunens arealdel-prosess.</p> <p>2. Uttalelsen tas til orientering.</p> <p>3. Uttalelsen tas til orientering.</p> <p>4. Uttalelsen tas til orientering. Planarbeidet skal ses i sammenheng med planprosessen for Røssvassbukta i vurderingen av konsekvenser for reindriften.</p>	<p>arealdel og derfor er ikke vurdert i denne prosessen.</p> <p>2. Uttalelsen tas til orientering.</p> <p>3. Uttalelsen tas til orientering.</p> <p>4. Se kapitel «Reindrifts interesser»</p>
--	--	---	---

	<p><u>5. Vannmiljø:</u> <i>Vannmiljøet, spesielt ved Røssvatnet, krever oppmerksomhet. Kommunen må vurdere vannkvalitet og sikre drikkevannskilder i sin planlegging.</i></p> <p><u>6. Klimahensyn og klimaendringer:</u> <i>Planen bør ta hensyn til klimaendringer, spesielt økt flomfare. Energibruk og klimatilpasning bør være sentrale i planleggingen.</i></p> <p><u>7. Planprogrammet:</u> <i>Det oppfordres til å inkludere statlige og regionale retningslinjer for klima- og energiplanlegging i planprogrammet.</i></p> <p><i>Det bes om at også at følgende rammeverk legges til grunn for planarbeidet:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning</i> - <i>Regional plan for klima og miljø - Grønn omstilling i Nordland 2021-2030</i> 	<p>5. Kapittel 4.1 i planprogrammet er oppdatert med henvisning til vannforskriften og den regionale vannforvaltningsplanen .</p> <p>6.Uttalelsen tas til orientering.</p> <p>7.Uttalelsen tas til orientering.</p>	<p>5. Uttalelsen tas til orientering</p> <p>6. Uttalelsen tas til orientering.</p> <p>7. Uttalelsen tas til orientering.</p>
--	--	---	--

	<p><u>8.</u> <u>Konsekvensutredning:</u> Kommunen bør vurdere alle relevante temaer fra KU-forskriften § 21 og gi begrunnelser dersom noen temaer utelates.</p> <p><u>9. Medvirkning:</u> Varsling av planarbeidet og konsultasjon med reindriftsutøvere er positivt. Det etterlyses oppstartsreferat for bedre forståelse av planinitiativet.</p>	<p>8. Kommunen vil kommentere dette i deres saksfremlegg.</p> <p>9. Uttalelsen tas til orientering.</p>	<p>8. Uttalelsen tas til orientering. Kommunen sammen med konsulenten utarbeidet en liste av relevante temaer for konsekvensutredning, liste finnes i fastsatt planprogrammet.</p> <p>9. Uttalelsen tas til orientering.</p>
<p>Sametinget, datert 02.02.2022</p>	<p><i>Det forventes ikke at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner, og Sametinget har derfor ingen spesielle merknader. Skulle det likevel bli oppdaget gjenstander eller levninger som indikerer tidligere aktivitet under markarbeidet, må arbeidet stanses umiddelbart og Sametinget varsles. Det er viktig at kravet om varsling videreformidles til de som utfører arbeidet i marken. Det påpekes at alle samiske kulturminner fra 1917 eller tidligere er automatisk fredet. Å skade disse eller deres sikringssone er ikke tillatt. Uttalelsen gjelder spesifikt for Sametinget, og for Nordland fylkeskommunes</i></p>	<p>Uttalelsen tas til orientering.</p>	<p>Uttalelsen tas til orientering.</p>

	<i>synspunkter henvises det til deres egen uttalelse.</i>		
Jan Gaute Buvik, datert 26.01.2022	<i>Jan skriver at Sundsåsen ser grei ut.</i>	Uttalelsen tas til orientering.	Uttalelsen tas til orientering.
Røssåga Siida-Reindriftsdistrikt, datert 13.03.2022	<i>Røssåga Siida er imot dette prosjektet. Dette området blir mye brukt, spesielt på våren, da de ligger solvendt og blir tidlig bart. En nedbygging i dette område vil ødelegge området fullstendig til framtidig bruk til reindrift. Det er allerede nok utfordringer med dagens utbygging. Det er også en flyttelei gjennom hele dette område og som kjent, har flyttelei et særskilt vern i reindriftsloven § 22.</i>	<p>Forslagsstiller har vært i dialog med Røssåga Siida, slik at man kan finne en løsning som ikke vil berøre flytteleia til reindrifta.</p> <p>Forslagsstiller har vært på befaring med Røssåga Siida.</p> <p>Forslagsstiller har bedt NIBIO om å konsekvensutrede reindriftteamet.</p> <p>Konsekvensutredningene beskriver hvordan tiltaket påvirker reindriftsnæringen i og utenfor planområdet.</p> <p>Konsekvensutredningene foreslår følgende avbøtende tiltak: Det skal ytes full kompensasjon for beitetap som følge av direkte nedbygde arealer. I tillegg ytes kompensasjon for arealer innenfor planområdet som blir utilgjengelige for reinen på grunn av eventuelle gjerder og barrierevirkning som følge av etableringen av hyttefeltene. For å redusere de negative konsekvensene for Røssåga/Toven reinbeitedistrikt ved eventuell etablering av Røssvassbukt hyttefelt, bør deler av planområdet ikke bygges ned med hytter. Dette gjelder det vestlige delområdet i alternativ 1 i konsekvensutredningene. Forslagsstiller har</p>	Se kapittel «Reindriftsinteresser»

		respekt for reindrifftsloven, og ønsker, sammen med reindriffta og kommunen, å finne gode løsninger som ikke vil ha vesentlig skade eller ulemper for reindrifftsutøvelsen.	
Statsforvalteren i Nordland, datert 07.03.22.	<p><u>1. Beliggenhet og Arealbruk</u> Området ved Tortenliveien på Sundsåsen, 7.5 km fra fylkesvei, er i kommuneplanen satt til LNF-2 uten byggerett, unntatt for stedbunden næring. Forslaget bryter med overordnede arealplaner, noe som kan veie tungt mot å fremme forslaget, spesielt gitt utbyggingspresset rundt Røssvatnet. Fortettingspotensialet i eksisterende områder bør prioriteres før ny arealbruk.</p> <p><u>2. Konsekvensutredning</u> Konsekvensutredningene må dekke effekter på naturmangfold,</p>	<p>1. Det er riktig at planinitiativet strider med kommuneplanens arealdel. Hemnes kommunes arealdel er fra 2006, hvilket gjør den 16 år gammel, hvilket vil si at det ikke er gjort noen nye vurderinger for området. Derfor har vi i samråd med kommunen blitt enig om at det skal utarbeides en detaljregulering med konsekvensutredning. Planen skal konsekvensutredes, hvilket gjør at hensynet til de ulike relevante temaene vil bli synliggjort og vurdert nøye. Som nevnt over er kommuneplanens arealdel 16 år gammel, hvilket gjør at det kan være aktuelt å gjøre nye vurderinger for området. Derfor vil det bli utarbeidet en konsekvensutredning som tar for seg viktige temaer i forbindelse med en eventuell utbygging. Uttalelsen tas til orientering.</p> <p>2. Kapittel 5.5 i planprogrammet stiller krav til utredning av reindrifften. Forslagsstiller har bedt</p>	<p>1. Uttalelsen tas til orientering.</p> <p>2. Uttalelsen tas til orientering.</p>

	<p><i>landskap, friluftsliv, og reindrift, inkludert samisk natur og kulturgrunnlag. Den skal vurdere både eksisterende og fremtidige planer og tiltaks samlede innvirkning på reindrift, basert på tradisjonell bruk og tilgjengelig kunnskap.</i></p> <p><u>3.Naturmiljø</u> <i>Berggrunnen består av glimmerskifer, gneis, og dolomittmarmor, som kan gi rike naturtyper. Kunnskapen om naturmangfold er svak, og registreringer er utdaterte. Våtmarker og myrer, viktige for biodiversitet og flomdemping, er truet av menneskelig aktivitet og bør beskyttes.</i></p> <p><u>4.Friluftsliv</u> <i>Røssvatnet og omegn har høy friluftsverdi, selv om det aktuelle området ikke er spesifikt utpekt for friluftsliv i kommunens planer.</i></p>	<p>NIBIO om å konsekvensutrede reindrifttemaet. NIBIO har gjort dette i samarbeid med reinbeitedistriktet.</p> <p>3.Uttalelsen tas til orientering. Kapittel 5.1 i planprogrammet stiller krav til utredning av naturmangfoldet. Dette inkluderer skadereduserende tiltak. Informasjon om verdier i og i nærheten av planområdet noteres og vil inngå i kunnskapsgrunnlaget for konsekvensutredningene. Myr og myrområder vil bli hensyntatt i reguleringsplanarbeidet. I konsekvensutredningene er det foreslått en hel rekke med skadereduserende tiltak på naturmangfold. De viktigste er plassering av hyttetomter slik at de unngår myrareal, bekker og kantsoner mot bekker.</p> <p>4.Uttalelsen tas til orientering. Kapittel 5.3 i planprogrammet stiller krav til utredning av friluftstinteresser.</p>	<p>3. Uttalelsen tas til orientering.</p> <p>4. Uttalelsen tas til orientering.</p>
--	---	--	---

	<p><u>5.Reindrift</u> Området er en del av Røssåga/Toven reinbeitedistrikt, brukt til høst- og vinterbeiter. Reindrifftsrettigheter og flyttleier må respekteres, og tiltak som hindrer disse er ulovlige. Menneskelig aktivitet kan negativt påvirke reindrift gjennom tap av beite og forstyrrelser.</p> <p><u>6.Samfunnssikkerhet og Beredskap</u> Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) kreves for å vurdere utbyggingsområdets egnethet og identifisere nødvendige sikkerhetstiltak. Skredfare, nærhet til høyspentanlegg, og klimaendringer er spesielle hensyn. Sikkerhetskrav etter TEK 17 og plan- og bygningsloven må oppfylles for å sikre trygg utbygging.</p>	<p>5.Uttalelsen tas til orientering. Kapittel 5.5 i planprogrammet stiller krav til utredning av reindriften. Forslagsstiller har bedt NIBIO om å konsekvensutrede reindriftteamet. NIBIO har gjort dette i samarbeid med reinbeitedistriktet.</p> <p>6.Uttalelsen tas til orientering. De ulike temaene inntas som en del av ROS/planbeskrivelsen.</p>	<p>5. Se kapitel «Reindrifts interesser»</p> <p>6. Uttalelsen tas til orientering.</p>
NVE, datert 07.03.2022	<p><u>1.Skredfare</u> Området har skredfare i bratt terreng, og deler ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Aktsomhetskartene kan være unøyaktige, og lokale forhold må vurderes nøye. Det kreves dokumentasjon på ivaretatt sikkerhet og eventuelle risikoreducerende tiltak i henhold til plan- og bygningsloven og TEK17.</p>	<p>1.Forslagsstiller kan ikke se at deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred.</p>	<p>1. Uttalelsen tas til orientering.</p>

	<p><u>2.Flom og Erosjon</u> <i>Selv om planområdet ikke er direkte merket for flomfare, kan lokale bekker utgjøre risiko. Tiltak i flomutsatte områder krever flomvurdering og sikkerhetstiltak, med innarbeiding av faresoner i planer. Byggverk må sikres mot erosjon, spesielt ved erosjonsutsatte skrånninger.</i></p> <p><u>3.Klimatilpasning og Overvannshåndtering</u> <i>Økt utbygging fører til mer tette flater og raskere avrenning, potensielt økende flomrisiko. Lokale, naturbaserte løsninger for overvannshåndtering anbefales, med tidlig planlegging for å sikre areal til dette. Tiltak må ikke hindre avrenning eller påvirke flomrisiko negativt i omkringliggende vassdrag.</i></p> <p><u>4.Allmenne Interesser i Vassdrag</u> <i>Vassdrag og grunnvann representerer store allmenne interesser med viktige økologiske funksjoner og landskapselementer. Eventuelle inngrep krever nøye vurdering og kan være konsesjonspliktige. Planen må ta hensyn til eksisterende og planlagte energianlegg og sikre involvering av energiselskap ved relevans</i></p>	<p>2.Uttalelsen tas til orientering. Planområdet vurderes ikke som flomutsatt.</p> <p>3.Uttalelsen tas til orientering. Overvannshåndtering vil håndteres lokalt og prosjekteres i byggesaken.</p> <p>4.Uttalelsen tas til orientering, og vassdrag vil bli hensyntatt i planarbeidet. I konsekvensutredningene er det foreslått en hel rekke med skadereduserende tiltak på naturmangfold. De viktigste er plassering av hyttetomter slik at de unngår myrareal, bekker og kantsoner mot bekker.</p>	<p>2. Uttalelsen tas til orientering.</p> <p>3. Uttalelsen tas til orientering.</p> <p>4. Uttalelsen tas til orientering.</p>
--	--	---	---

	<p><u>5. Vassdrags- og Grunnvannstiltak</u> Tiltak som påvirker vassdrag og grunnvann kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. NVE bør vurdere eventuelle vassdragstiltak i planen for å sikre at allmenne interesser ivaretas. Konsekvenser for vassdrag og grunnvann må grundig beskrives, og planen skal vise at disse interessene er godt ivaretatt.</p> <p><u>6. Energianlegg</u> Planen må vurdere og ta hensyn til eksisterende og planlagte energianlegg, inkludert de som har fått konsesjon etter energilovgivningen. Tidlig dialog med berørte energiselskaper anbefales for å avklare potensielle konflikter og sikre integrasjon av energiinteresser i planarbeidet.</p> <p><u>7. Generelle Råd</u> Det anbefales å bruke NVEs veiledere og internettsider for arealplanlegging for en helhetlig vurdering av temaene skred, flom, erosjon, klimatilpasning, overvannshåndtering, og</p>	<p>5. Uttalelsen tas til orientering.</p> <p>6. Uttalelsen tas til orientering, og vil bli hensyntatt.</p> <p>7. Uttalelsen tas til orientering.</p>	<p>5. Uttalelsen tas til orientering.</p> <p>6. Uttalelsen tas til orientering.</p> <p>7. Uttalelsen tas til orientering.</p>
--	---	--	---

	<i>vassdragsinteresser i reguleringsplanen. Planutviklere har ansvar for å integrere disse hensynene i planarbeidet.</i>		
--	--	--	--

«Informasjonsmøte for grunneiere og naboer
 Det har ikke vært gjennomført informasjonsmøte ved varsel om oppstart av planarbeidet. Dersom forholdene tillater det, vil det ved høring av planforslaget legges opp til et åpent møte samt orientering av Reindriftsdistriktet Røssåga Siida.»

Reindrifts interesser

Hemnes kommune er klar over vårt ansvar for å gjennomføre konsultasjoner med reindriftnæringen i henhold til lovverket. Videre har kommunen engasjert NIBIO for å utarbeide en rapport om den samlede belastningen dette kan medføre for reindrift. Det er foreløpig usikkert når rapporten vil være ferdigstilt.

I forbindelse med innsendingen av det komplette planforslaget, har tiltakshaver fremmet en rapport fra NIBIO med tittelen "Røssvassåsen og Sundsåsen hyttefelt - konsekvenser for reindriftnæringen". Denne rapporten, som omhandler to detaljreguleringsplanforslag for områdene Røssvassbukta og Sundsåsen, påpeker muligheten for å iverksette avbøtende tiltak for å minske de negative effektene hyttebygging kan ha på reindriftnæringen. Det understrekes at planarbeidet for disse områdene bør sees i sammenheng, særlig i lys av prosessen for Røssvassbukta.

Kommunen har avholdt et konsultasjonsmøte angående planforslaget for Røssvassbukta med representanter for reindriften. Reindriftnæringens representanter er sterkt imot prosjektet og stiller seg negative til de foreslåtte avbøtende tiltakene.

Videre vil konsultasjoner rundt planforslaget for Sundsåsen gjennomføres i forbindelse med den offentlige høringsprosessen. Dette møtet kan potensielt avdekke ytterligere informasjon som er relevant for de endelige planbestemmelsene.

Vurdering:

Planforslaget har både positive og negative konsekvenser. Positive aspekter inkluderer lokal næringsutvikling og tilrettelegging for fritidsbebyggelse som respekterer miljøet. Negative konsekvenser kan omfatte potensielle konflikter med reindriftsinteresser og miljøpåvirkning. Innspill fra offentlig høring, inkludert fra Nordland fylkeskommune og Røssåga Siida, har blitt nøye vurdert og adressert gjennom dialog og konsekvensutredninger, som sikrer at planen balanserer utviklingsmuligheter med miljø- og kulturhensyn.

Konklusjon:

Det anbefales at planforslaget for Sundåsen Detaljreguleringsplan sendes på høring og offentlig ettersyn. Planforslaget er tilstrekkelig utredet og balanserer utviklingsbehov med miljø- og samfunnsmessige hensyn. Engasjement med berørte parter og konsekvensutredninger støtter en bærekraftig utvikling av området.

Dette forslaget tar hensyn til de sentrale elementene i saksfremlegget og dokumentene, og gir en profesjonell og kortfattet oversikt som kan tilpasses videre etter behov.

Økonomi:

Ingen direkte konsekvenser

Lovhjemmel:

Plan- og bygningsloven § 12-12

Hvem som skal involveres/høres:

Naboer, gjenboere samt rettighetshavere på området, regionale og sentrale myndigheter i den grad de er berørt, samt særinteresser.

Innsyn:

Alle dokumenter i saken er offentlige.

Vilkår:

Ingen

Varighet:

Til neste vedtak

Kompetanse til å fatte vedtak:

Samfunn- og miljøutvalget

Klagerettigheter:

Jf. forvaltningsloven kapittel VI

Iverksetting av vedtak

TEK

Ekspedering:

Saksbehandler

Vedlegg:

- 1 10240037-02-PLAN-RAP-004 - Planbestemmelser rev01.pdf
- 2 10240037-02-PLAN-RAP-003 - Planbeskrivelse rev01.pdf
- 3 Plankart, datert 07.12.23.pdf
- 4 Vedlegg 1 Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 07.12.23.pdf
- 5 Vedlegg 2 Fastsatt Planprogram, datert 06.01.22, revidert 28.04.22.pdf
- 6 Vedlegg 3 Samlerapport KU, datert 15.05.23.pdf
- 7 Vedlegg 4 Konsekvensutredning Reindrift Hyttefelt Røssvatnet RAPPORT 2023.pdf
- 8 Vedlegg 5 Varslingsmaterialet.pdf
- 9 Vedlegg 6 Innkomne merknader til planoppstart og høring av planprogram.pdf
- 10 Vedlegg 7 Oppsummering av merknader med forslagsstillers kommentar, datert 14.07.23.pdf