

Planinitiativ

Reguleringsendring Fredheim hytteområde Skaiti

Tiltakshaver:

Tausa hytteforening

Plankonsulent:

Salten Consult AS

Dato:

05.10.21

1. Formålet med planen

Formålet med å endre eksisterende reguleringsplan er:

- › Reguler de faktiske forhold som er i planområdet. Det er innenfor planområdet gjennomført en rekke tiltak på dispensasjon fra Saltdal kommune.
- › Tilrettelegge for adkomst til fritidsboliger i planområdet via kjørevei bygget for helårstrafikk.
- › Øke tillatt maksimum bebygd areal fra 80 m²-BYA til 150 m²-BYA.
- › Tilrettelegge for at fritidsboliger kan ha innlagt vann og utslipp av grå- og svartvann.

2. Avgrensning av planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdets beliggenhet er vist på oversiktskartet i vedlegg 2. Foreslått planavgrensning er vist i vedlegg 3.

Planavgrensningen følger i hovedsak eksisterende reguleringsplan. Men det er foreslått å inkludere deler av Skaitiveien, Pv99288 og Kv40141, i planområdet og følgelig utvide plangrensen deretter. Foreslått utvidelse er for å ivareta adkomst via kjøreveg til fritidsboliger. Dette berører eiendom gnr/bnr 70/1 hvor Statskog SF er grunneier og gnr/bnr 0/0 hvor Saltdal kommune er grunneier.

Adkomst til området er planlagt fra Skaitiveien, Kv40141.

Planendringen berører hele eller deler av eiendommer listet i tabellen nedenfor.

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Eier/Fester
0	0		Saltdal kommune
70	1		Statskog SF
70	2		Stig Andreas Bredesen
70	2	3	Hjørdis Bredesen Kim-Stian Hjemgam
70	14		Helge Irgens Høeg
70	19		Ole Kristian Wedvik
70	20		Steinar Vågan
	21		Elin S. Aune Broekhuizen
70	24		Håkon Rindal Øyvind Rindal
70	25		Grethe Lekang Olsen
70	26		Østbyen Trafikk og Butikk AS
70	27		Siv Johanne Lyng
70	28		Hanne Helen Bragstad Pål Bragstad
70	29		Sol Runa Johansen Reppe
70	30		Kristi Fuhr Norkyn
70	31		Bent F. Romness Sollund Carine M. Romness Sollund
70	32		Frank Tollånes Karlsen Sharon A. Tollånes Karlsen
70	33		Aina Margrete Lysvoll
70	34		Rolf Erik Holstad
70	36		Ida Karine Vading Stian Haugjord Vading
70	37		Rikke Andreassen Tom Remi Hansen
70	59		Anny Annie Aronsen
70	60		Anja Bredesen

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Reguleringsendringen vil tilrettelegge for at det kan etableres en VA-løsning for fritidsboliger i planområdet. På nåværende tidspunkt er ikke endelig løsning funnet og må sees nærmere på i planarbeidet. Det er trolig at det vil foreligge forskjellige løsninger for fritidsboligene i planområdet. Aktuelle løsninger kan være:

- › Tilkobling kommunalt VA-nett
- › Lukket infiltrasjonsanlegg
- › Minirensanlegg
- › Gråvannsanlegg som biologiske filter med infiltrasjon i stedlige masser.
- › Tett tank for toalettavløp i kombinasjon med gråvannsanlegg
- › Forbrennings toalett i kombinasjon med gråvannsanlegg
- › Biologisk toalett i kombinasjon med gråvannsanlegg

Potensiell løsning vil forholde seg til de retningslinjer og bestemmelser som blir vedtatt i planen.

Med planarbeidet foreslås det videre en utvidelse av maksimalt tillatt bebygd areal for eiendommene. Det foreligger foreløpig ingen konkrete planer om utbygging av fritidsboligene. Type utbygging som vil være aktuelt er tilbygg og frittstående bygg som annekse eller uthus.

Det foreslås i tillegg å regulere inn eksisterende veier fra Skaitiveien frem til fritidsboligene. Det er ikke tenkt noen tiltak i forbindelse med veiene og ønskes beholdt i den stand de er i dag. Utforming av avkjørsler fra Skaitiveien vil bli vurdert nærmere i arbeidet med reguleringsplanen.

4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Med reguleringsendringen er det ønsket å øke tillatt maksimum bebygd areal fra 80 m²-BYA til 150 m²-BYA.

Økningen av tillatt bebygd areal vurderes til i liten grad å påvirke landskapsbildet og omgivelsene.

Den tilgrensende reguleringsplanen for Skaiti Fjellcamp, planID 2007004, har en tillatt utnyttelsesgrad på 20%-BYA for område C5 – Utleiehytter. Foreslått endring i bebygd areal ville tilsvare en økning fra ca. 1%-BYA til 2%-BYA for hele planområdet.

Andre detaljreguleringsplaner ved planområdet til sammenligning, er ved Junkerdal Turistsenter. Disse har følgende bestemmelser for utbyggingsvolum for fritidsboliger:

Plannavn	PlanID	Tillatt Utbyggingsvolum
Gamfossen øst	2010002	120 m ² -BYA
Gamfossen hytteområde	1997005	135 m ² -BRA
Junkerdal Turistsenter	2008001	25%-BYA 20%-BYA, 80 m ² -BRA

Arealet hvor fritidsboligene i planene over er etablert er mer eksponert enn det i planområdet. Videre er en økning av bebyggd areal i tråd med det som anses å gjelde for en hytte av høy standard og vil videre bidra til å øke attraktiviteten til disse i markedet.

Foreslått reguleringsendring vil ikke endre gjeldende byggehøyder.

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det legges ikke opp til vesentlige endringer av de miljømessige kvalitetene i forhold til det som alt er foretatt i området eller i medhold av gjeldende reguleringsplan. Fritidsboligene vil gjennom forslaget få en økt funksjonell kvalitet.

God funksjonalitet og miljømessig kvalitet, i sær med hensyn til vannforsyning i fritidsbebyggelse blir sikret i plan og bestemmelser i dialog med Saltdal kommune. Gode tiltak vil være:

- › Helhetlig planlegging av vann- og avløpsløsninger, slik at forurensningskonflikter unngås - kreve at brønner etableres i henhold til plan der det er gjort samordnet kartlegging og vurdering av vann og avløp
- › Registrering av eksisterende drikkevannsbrønner - tilbakemelding fra eier, kartlegging etc.
- › Oppfordre anleggseiere til å ta prøver av sine brønner - melde inn resultater til kommunens register
- › Sette krav til god sikring av brønner

Det må videre avklares bruksrettigheter over gnr/bnr 70/1 for Skaitiveien, Pv99288.

6. Tiltakets virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser

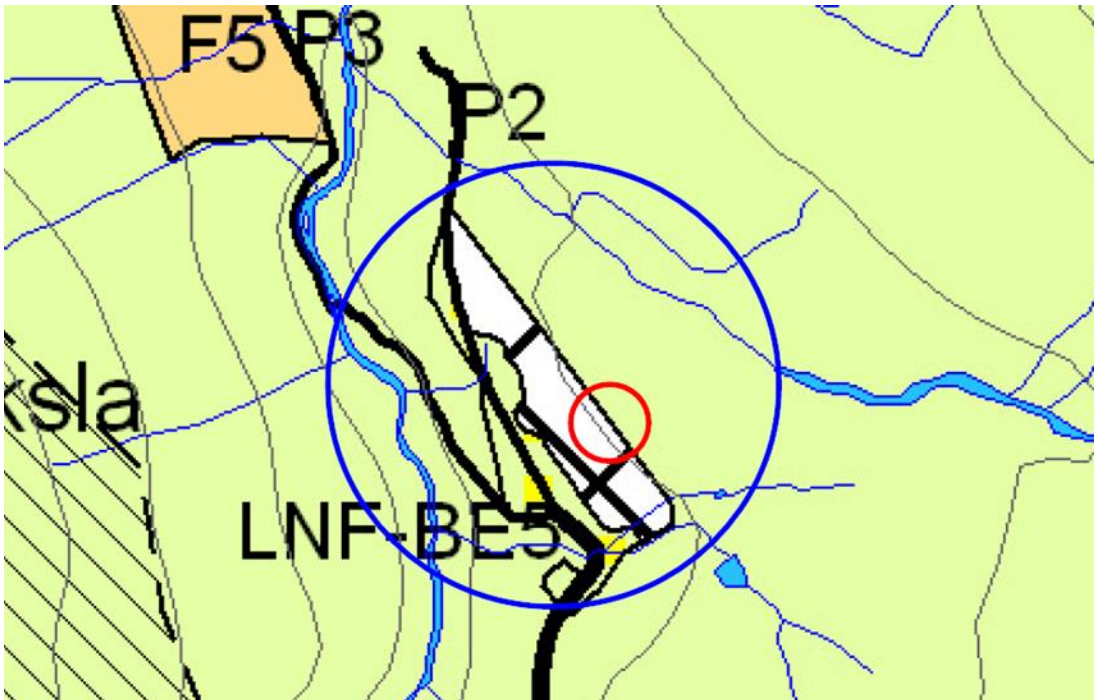
Plangrepet, planomfang og utforming er ved utforming av gjeldende reguleringsplan vurdert. Konsekvensene som følge av endringen vil i liten grad påvirke landskapsbildet og omgivelsene. Flere av forholdene planen har til hensikt å regulere er allerede gjennomført. Økningen av tillatt bebyggd areal vurderes til å ha liten virkning på landskap og omgivelser. En utbygging av fritidsboliger vil følge krav fastsatt i plan i bestemmelser og ikke skille seg fra eksisterende bebyggelse.

7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

7.1. Overordnede planer

I kommuneplanens arealdel 2009-2013, vedtatt 2009, inngår området i restriksjonsområdet unntatt for rettsvirkning med følgende utfyllende bestemmelser:

Område unntatt rettsvirkning. Kommunedelplan, bebyggelsesplan/reguleringsplan skal gjelde. Område som bare kan bebygges etter godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan.



Figur 1 Utsnitt av kommuneplanens arealdel for Saltdal kommune. Blå ring viser planområdet. Rød ring viser området som er tenkt utvidet i planen.

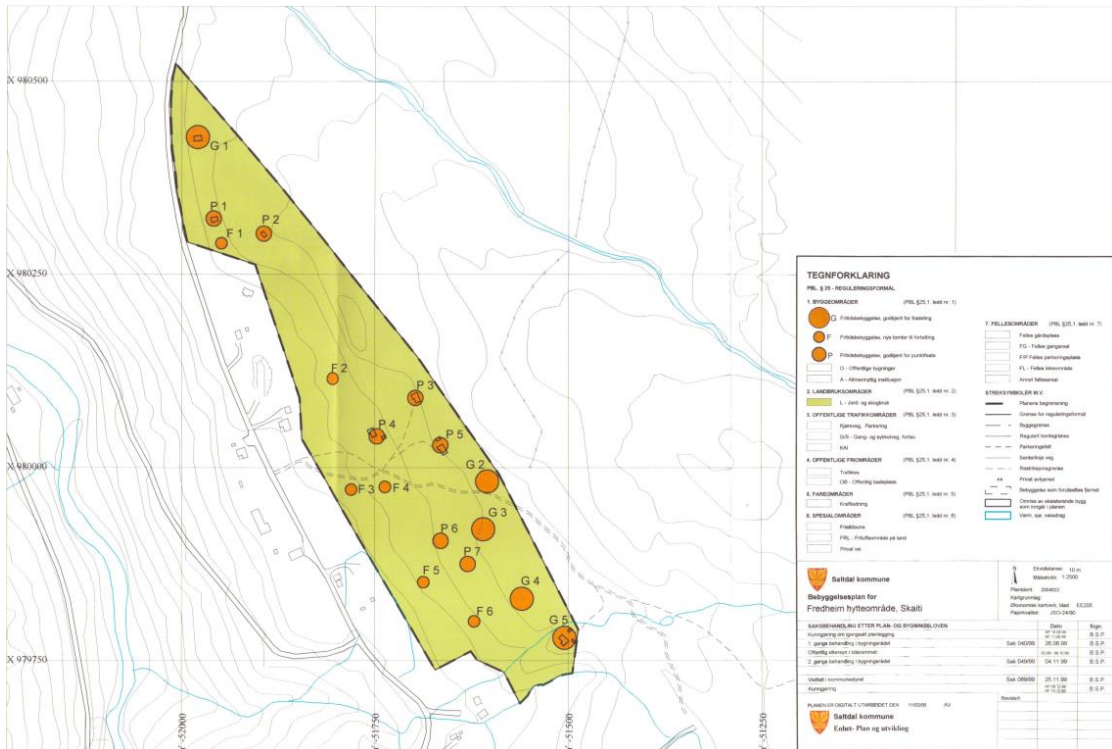
I forbindelse med reguleringsendringen er det foreslått å tilrettelegge for kjørevei frem til fritidsboligene. Det foreslås å inkludere deler av Skaitiveien, Pv99288 og Kv40141, i planområdet og følgelig utvide plangrensen deretter.

Det aktuelle området for Skaitiveien, Pv99288, er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område, se rød ring i Figur 1. Saltdal kommune har i deres arealplan, avsnitt 4.1, delt LNF-områder i sone 1 og 2. Planområdet ligger i sone 2, hvor det tillates spredt bolig-, fritids- eller ervervsbebyggelse, hver for seg eller i kombinasjon.

Det aktuelle området for Skaitiveien, Kv40141, er i kommuneplanens arealdel avsatt til kommunal veg.

7.2. Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende plan for området er detaljreguleringsplan for *Fredheim hytteområde Skaiti*, planID 1999006, med ikrafttredelsesdato 10.12.1999, se Figur 2.



Figur 2 Plankart for detaljreguleringsplan Fredheim hytteområde Skaiti.

I sør vest grenser planområdet til reguleringsplan *Skaiti Fjellcamp*, planID 2007004.

7.3. Nasjonale og regionale planretningslinjer

Det er foretatt en samlet vurdering av tiltaket mot statlige retningslinjer, rammer og føringer og funnet at tiltaket ikke er i strid med disse. Det er per september 2021 ingen gjeldende statlige planbestemmelser.

Relevante retningslinjer, rammer og føringer i forbindelse med planforslaget er listet opp nedenfor:

- › Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- › Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- › Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2014)
- › Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2021)
- › Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 (2012)
- › Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)
- › Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

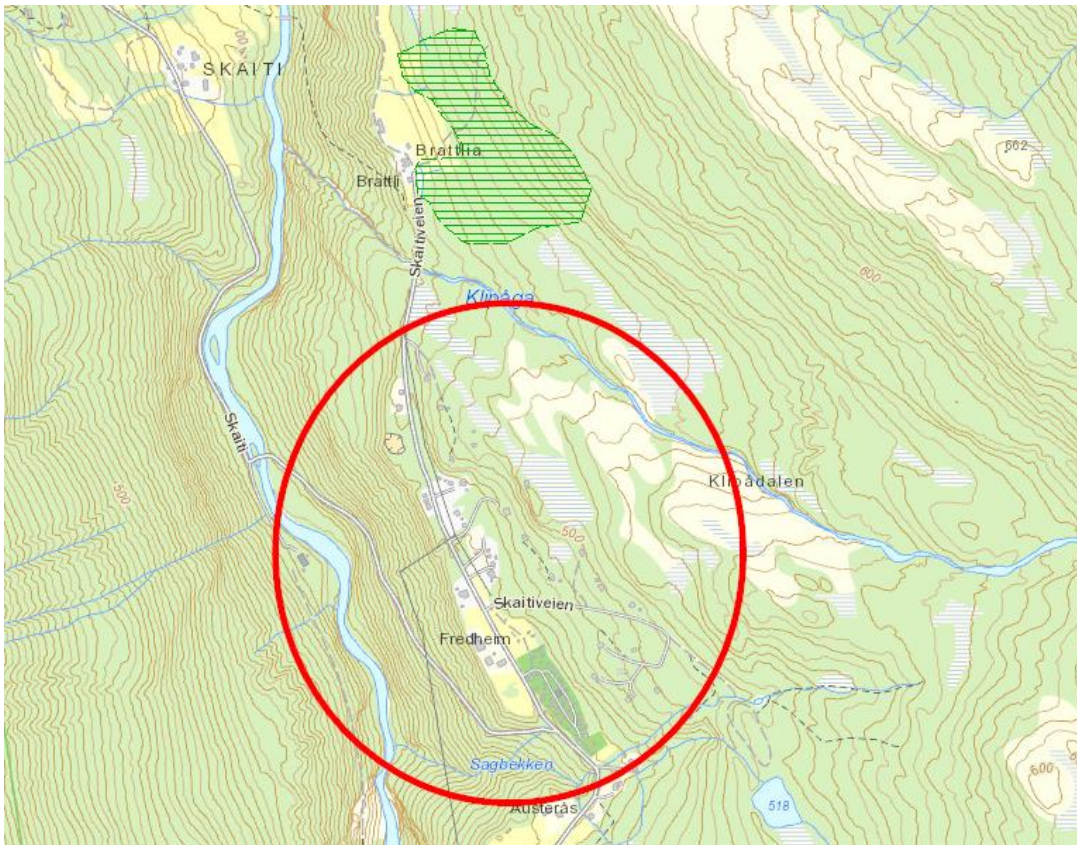
Det er ikke funnet at planinitiativet berører vesentlige interesser. Aktuelle temaer er gjennomgått under og vil bli beskrevet nærmere i planbeskrivelsen.

8.1. Naturverdier

Naturtyper ved planområdet er iht. Miljødirektoratets database «Naturtype» vist i Figur 3. Registrert naturtype nord for planområdet er:

- › Brattli; BN00063148, Verdi Lokalt viktig, Naturtype Slåttemark

Det vurderes at endringsforslaget ikke vil ha noe negativ virkning på naturverdien.



Figur 3 Naturtyper ved planområdet, Brattli, sees nord for planområdet som er markert med rød sirkel.

8.2. Arter og artsforvaltning

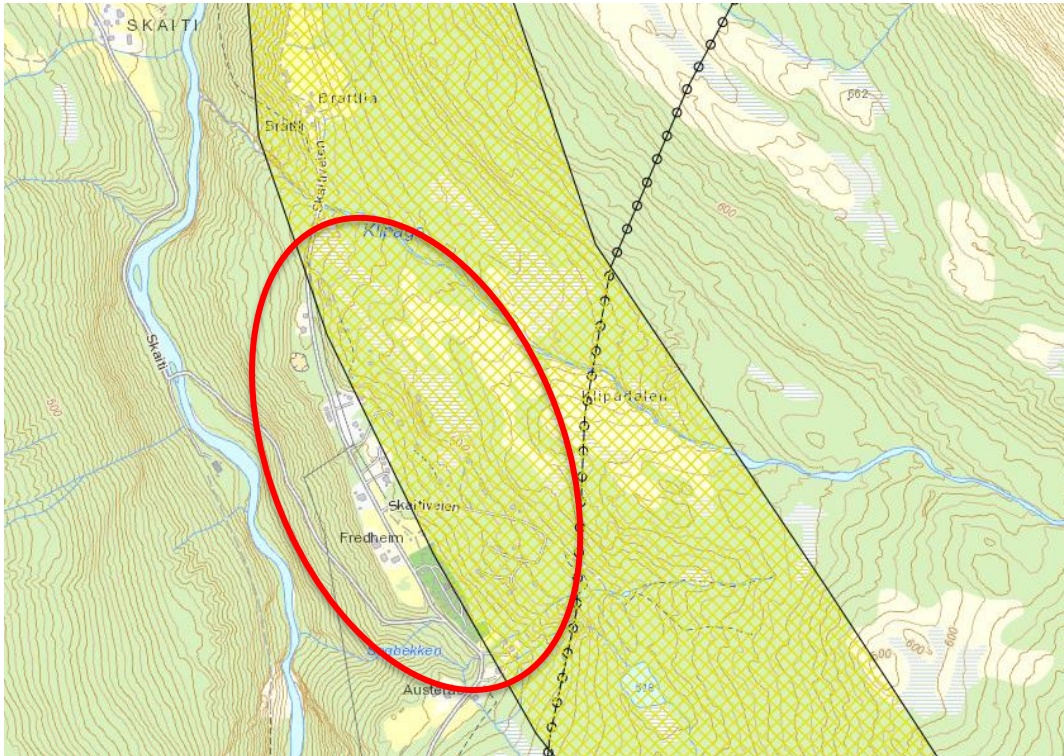
Av nasjonal forvaltningsinteresse er det ved planområdet registrert dvergspett, gråsisik, gråtrost, taigastarr og blåstrupe.

Innenfor planområdet er det registrert hare og sør for planområdet er det gjort registrering av sivpurv. Begge artene er vurdert til nært truet, NT.

Planområdet ligger innenfor et forvaltningsområde for Bjørn.

8.3. Reindrift

Planområdet ligger i flyttleia til Balvatn reinbeitedistrikt, se Figur 4.



Figur 4 Flyttleia for Balvatn reinbeitedistrikt. Sperregjerde for rein sees i nord-sør retning. Planområdet markert med rød sirkel.

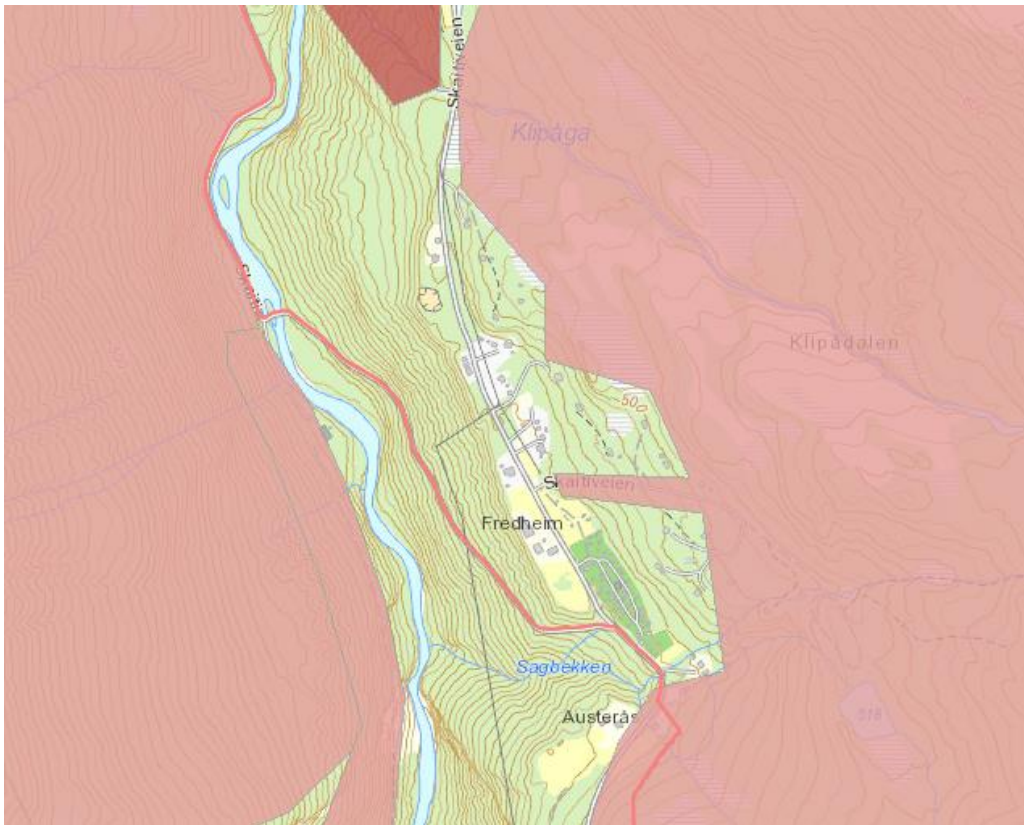
8.4. Friluftsliv

Deler av planområdet ligger innenfor Stor-Graddis/Bjørntoppen friluftsområde, ID FK0001009, med områdeverdi viktig friluftslivsområde

Vest for planområde ligger friluftsområdene Tursti Junkerdal – Skaiti, ID FK00000883, og Skaitiaksla, ID FK00000860. Begge områdene kategoriseres som viktig friluftslivsområde.

Nord for planområde ligger friluftsområde Skaiti -Balvatn (turløype), ID FK00000991. Området kategoriseres som et svært viktig friluftslivsområde.

Det går en tur- og friluftsrute på vest siden av planområdet.



Figur 5 Kartlagte friluftslivsområder ved planområdet. Tur- og friluftsrute vist med heltrukket rød linje.

8.5. Landbruk

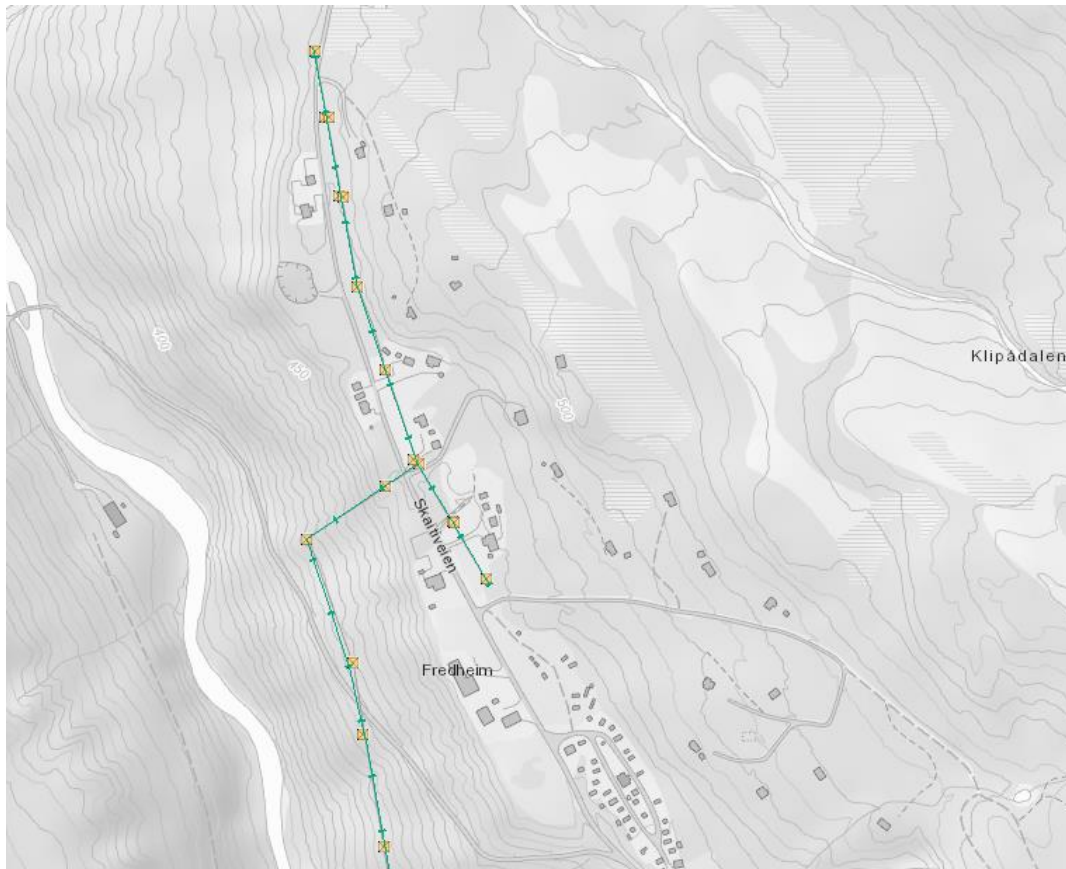
Planområdet består hovedsakelig av produktiv skog med middels til lav bonitet.

8.6. Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner, -miljø, -landskap eller bevaringsverdig bygg i planområdet.

8.7. Nettanlegg

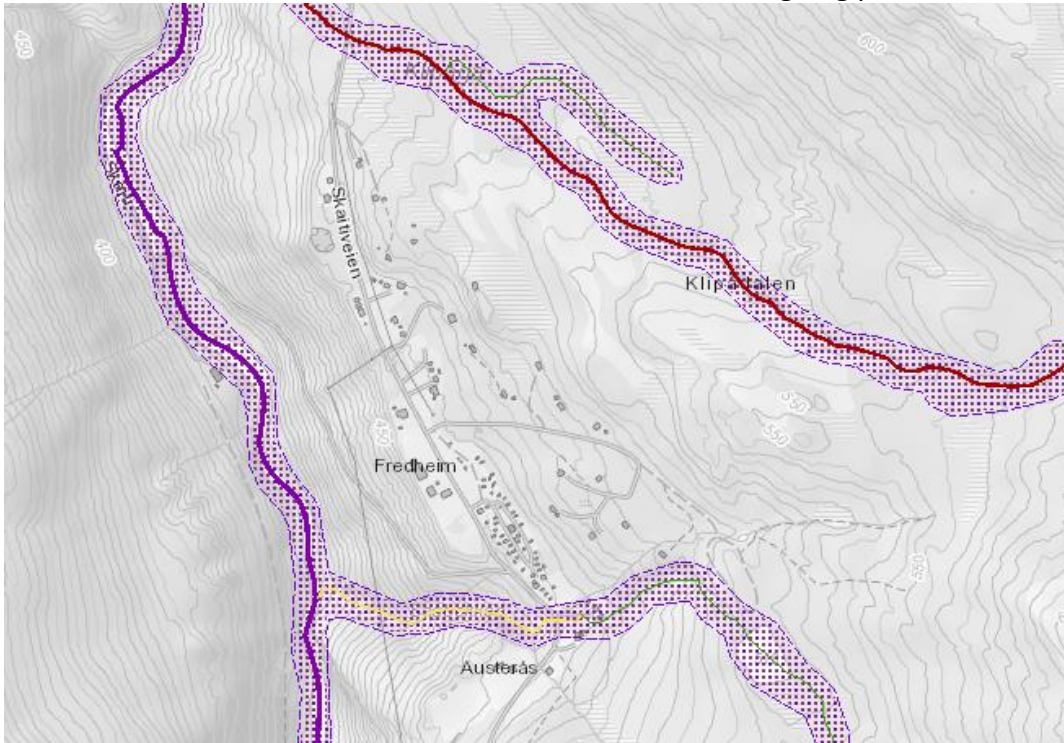
Det går et distribusjonsnett langs deler planområdet i vest.



Figur 6 Distribusjonsnett ved planområdet

8.8. Naturfare

Planområdet grenser mot Sagbekken i sør. Fra bekken er det angitt et aktsomhetsområde for flom med en maksimal vannstandstigning på 2,37m.



Figur 7 Aktsomhetsområde for flom ved planområdet.

9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som en del av planprosessen og vil vedlegges planforslaget. Funn i ROS-analysen vil bli tatt inn i planbeskrivelsen og ved behov settes det krav i bestemmelsene.

Ut fra det en ser i tidlig fase av planarbeidet vil følgende tema bli utredet videre i ROS-analysen:

- › Flom i vassdrag (en del av planområdet ligger i aktsomhetsområde for flom)
- › Store nedbørsmengder

10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles om oppstart

Offentlige organer som vurderes berørt:

- › Statsforvalteren i Nordland
- › Nordland fylkeskommune
- › NVE
- › Sametinget
- › Statskog SF

Andre interessenter som vurderes berørt:

- › Balvatn reinbeitedistrikt
- › Nordlandsnett AS

Det vil også bli sendt ut varsel om planoppstart til eiere av berørte naboeiendommer, jf. naboliste fra kommunen.

Det ønskes tilbakemelding fra kommunen i oppstartsmøte på om det er andre aktuelle interessenter som bør varsles.

11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det legges i utgangspunktet ikke opp til særskilte tiltak for medvirkning fra berørte parter ut over lovpålagt varsel om oppstart og høring/offentlig ettersyn. Behov for dialogmøter med berørte parter diskuteres i oppstartsmøtet og vurderes ellers fortløpende i planprosessen.

12. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planarbeidet er vurdert til den ikke i vesentlig grad endrer formålet med gjeldende plan.

Jf. Forskrift om konsekvensutredninger § 4 andre ledd følger en vurdering av om planen omfattes av § 6, § 7 eller § 8 i forskrift om konsekvensutredninger.

§ 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller Melding

Jf. forskriftens § 6 første ledd bokstav b skal reguleringsplaner som omfatter tiltak nevnt i vedlegg I alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Planen vurderes til ikke å falle inn under noen av kategoriene i § 6 vedlegg I. Planen er vurdert særskilt opp mot pkt. 25 «*Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan*». Planarbeidet er vurdert til å være i samsvar med overordnet plan.

Planen utløser ikke krav om KU med planprogram etter § 6.

§ 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Jf. forskriftens § 8 første ledd bokstav a skal reguleringsplaner for tiltak nevnt i vedlegg II konsekvensutredes hvis de får vesentlige virkninger etter § 10.

Planen vurderes til ikke å falle inn under noen av kategoriene i § 8 vedlegg II. Planen er vurdert særskilt opp mot pkt. 10 bokstav j) «*Vannledningsanlegg over større avstander*». Aktuelle vannledningsanlegg vil ikke være over større avstander. Planen er videre vurdert særskilt opp mot pkt. 13 «*Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlige virkninger*». Her er virkningene endringen av fritidsboligområdet kan medføre vurdert etter kriteriene under § 10. Det vurderes at egenskapene ved planendringen ikke vil medføre vesentlige virkninger.

Det konkluderes med at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning etter § 6, § 7 eller § 8 i forskrift om konsekvensutredninger.