

Unikus AS
Tove Ovesen
Postboks 4104 Jensvoll

8089 BODØ

Innspill ved oppstart av detaljregulering for del av Grytvikvatnet-Langvatnet - Vallvatnet hytteområde - Saltdal kommune

Saken gjelder detaljregulering for et nytt hyttefelt med opptil 33 hyttetomter på g.nr. 1/31. I kommuneplanens arealdel inngår planområdet i et område som er unntatt rettsvirkning siden det er reguleringsplanen (1998) som gjelder. Reguleringsformålet er jord- og skogbruk. I planområdet er det ifølge kartet 2 hytter i dag, mens det i området som omfattes av reguleringsplanen (rundt Grytvikvatnet, Vallvatnet og Langvatnet) er et større antall hytter fra før. Kommunens vurdering er at tiltaket utløser krav om konsekvensutredning.

Med bakgrunn i lov om kulturminner, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende innspill.

Forholdet til regionale interesser

Gjeldende [Fylkesplan for Nordland](#), kapittel 8. *Arealpolitikk i Nordland*, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til *kap. 8.3. Naturressurser, kulturminner og landskap*, som bl.a. sier:

b) Viktige naturområder må forvaltes slik at områdenes kvalitet ikke forringes. Naturmangfoldet bør være kartlagt som grunnlag for kommunal planlegging.

c) Viktige friluftslivsområder, lokalt og regionalt, skal sikres som ressurs og grunnlag for å ivareta de unike mulighetene Nordland har som aktivitets og opplevelsesarena.

n) Nybygging av boliger og fritidsbebyggelse bør skje i form av fortetting av eksisterende områder framfor å ta i bruk nye områder innenfor LNFR-områder. Hytter/fritidsbebyggelse skal lokaliseres i gangavstand til vinterbrøytet vei.

Planfaglig Konsekvensutredning

Adresse	Postmottak Fylkeshuset 8048 Bodø	Tlf.: 75 65 00 00 E-post: post@nfk.no
---------	--	---

Kultur, miljø og folkehelse Plan og miljø Håkon Renolen Tlf: 75 65 05 46/ 91193162
--

Besøksadresse	Moloveien 16
---------------	--------------

Kommunens vurdering er som nevnt at saken utløser krav om konsekvensutredning og viser til § 6 i [Forskrift om konsekvensutredninger](#), planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Vi oppfatter det slik at kommunen knytter denne vurderingen til pkt. 25 i Vedlegg I i forskriften. Denne omhandler bl.a. nye fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Spørsmålet om utredningsplikt i denne saken er imidlertid forelagt Fylkesmannen i Nordland, som bl.a. uttaler:

Ettersom området er unntatt rettsvirkning av overordnet arealplan, foreligger det ikke overordnede arealbruksavklaringer for dette særskilte området. Nytt og utvidet byggeområde for fritidsboliger vil derfor i realiteten ikke stride med overordnet plan, da arealbruken her ikke er fastsatt i overordnet plan. Således vil en neppe kunne hjemle utredningsplikt etter forskriften § 6 bokstav b, jf. vedlegg I nr. 25.

Rent juridisk er altså spørsmålet om utredningsplikt her avgjort av Fylkesmannen. Videre i Fylkesmannens uttalelse heter det imidlertid:

Når dette er sagt, tydeliggjør pbl. § 4-2 at planforberedelsen skal inneholde en beskrivelse av planens formål, hovedinnhold ellers og virkninger. Med «virkninger» menes hva planen vil medføre for berørte parter og berørte interesser ellers. I forarbeidene fremholdes det at bestemmelsen er i samsvar med alminnelige forvaltningsrettslige regler om krav til sakens opplysning og begrunnelse for forvaltningsvedtak. Det kan derfor, uavhengig av konsekvensutredning og forskriftens prosesskrav, stilles krav om nærmere forhold som skal avklares, belyses og vurderes i det videre reguleringsplanarbeidet.

Kommunen sier i referatet fra oppstartsmøtet at reguleringsplanen for området hadde som hovedformål å tilrettelegge for fritidsbebyggelse, men at store skogbruksområder er igjen. Fritidsbebyggelse på disse områdene er tidligere ikke vurdert i planen. I følge opplysninger som framkommer i Kommunekart er reguleringsplanens formål jord- og skogbruk.

Utredningstemaer

På bakgrunn av dette ber vi kommunen se til at det før saken legges ut til ettersyn utarbeides planbeskrivelse der sentrale temaer er vurdert. Den planlagte utbyggingen kan etter fylkeskommunens vurdering få vesentlige virkninger for miljøet, slik at de kriterier som framgår av § 10 i KU-forskriften er et godt grunnlag for en slik vurdering. Fylkeskommunen vil spesielt peke på at området rommer viktige naturtyper, bl.a. skog med middels og rik bonitet.

Videre er Grytvikvatnet vurdert som en viktig naturtype (kalksjø), og en så sterk økning av antall fritidsboliger kan medføre fare for utslipp til vassdraget. Vi ber derfor spesielt om at planene vurderes i forhold til [Vannforskriften](#).

Området er også kartlagt som et svært viktig friluftsområde. Friluftinteressene er i første rekke knyttet til hyttene, men en så omfattende utbygging av fritidsboliger som det her legges opp til, vil redusere allmennhetens muligheter til å utnytte området.

Vegen inn i området er godkjent som landbruksveg og kan trafikkeres av personbiler sommerstid. Den er ikke vinterbrøytet. Spørsmålet om vinterbrøyting av vegen skal vurderes. Dette gjelder også parkeringsarealer vinter og sommer og mulig veg til hyttene. Sommerparkering til så mange hytter vil legge beslag på stor plass, og vil medføre

betydelige terrenginngrep. Gitt området topografi vil vei til hver enkelt hytte medføre svært store terrenginngrep, og dette bør derfor unngås. Eksisterende skogvei som går gjennom midten av planområdet kan gi tilgang til hyttene sommerstid, men fylkeskommunen vil advare mot at denne veien åpnes for biltrafikk. Kommunen oppgir for øvrig at bruk av denne veien må avklares med Fauske kommune.

Det vil bli svært utfordrende å plassere vel 30 hytter i dette bratte terrenget, og vi slutter oss derfor til kommunens vurdering om at en må unngå terreng med middels og høy bonitet og topper og høyder. Avstanden til vann bør etter fylkeskommunens vurdering være minst 100 meter.

Referat fra oppstartsmøtet fulgte ikke saken, men er ettersendt på oppfordring. Fylkeskommunen ber om at dette referatet følger oppstartsmeldingen i senere saker, fordi det gir partene et bedre grunnlag for å vurdere planene. Referatet bør legges ved når denne saken legges ut til offentlig ettersyn.

Digital plandialog

I samarbeid med Kartverket og Fylkesmannen i Nordland tilbyr fylkeskommunen kvalitetssikring av planer og publisering i Nordlandsatlas. Dette gjelder både planavgrensning ved oppstart, planforslag ved høring / offentlig ettersyn og endelig vedtatt plan. Publisering i Nordlandsatlas bidrar til bedre dialog og medvirkning i planarbeidet, og gir god oversikt over arealforvaltningen. Vi ber derfor kommuner og planleggere benytte seg av tjenesten. Send planforslag med sosi-koder til plannordland@kartverket.no.

På generelt grunnlag vil fylkeskommunen bemerke at:

- Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging.
- Nasjonal politikk pålegger kommunen å legge til rette for alle grupper. Interessene til personer med funksjonsnedsettelse må ivaretas.
- 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.
- Ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningsloven § 1-1.
- 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.
- Vi viser til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for hvordan offentlige beslutninger skal tas, jf. naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

Kulturminnefaglig

Vi har sjekket nevnte planer mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. *Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert.* Når planforslag foreligger, vil vi ta stilling til om det er behov for arkeologisk befaring på stedet før endelig uttalelse kan gis.

Innspillet gjelder ikke samiske kulturminner; det vises til egen uttalelse fra Sametinget.

Kulturminnefaglig uttalelse: arkeolog Una Elstad, tlf 91 64 57 09.

Med vennlig hilsen

Katrine Erikstad
seksjonsleder for Plan og miljø

Håkon Renolen
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Hovedmottakere:

Unikus AS	Postboks 4104 Jensvoll	8089	BODØ
-----------	------------------------	------	------

Kopi til:

Fylkesmannen i Nordland	Postboks 1405	8002	BODØ
Saltdal kommune	Kirkegata 23	8250	ROGNAN
Sametinget	Åvjavárgeaidnu 50	9730	KARASJOK