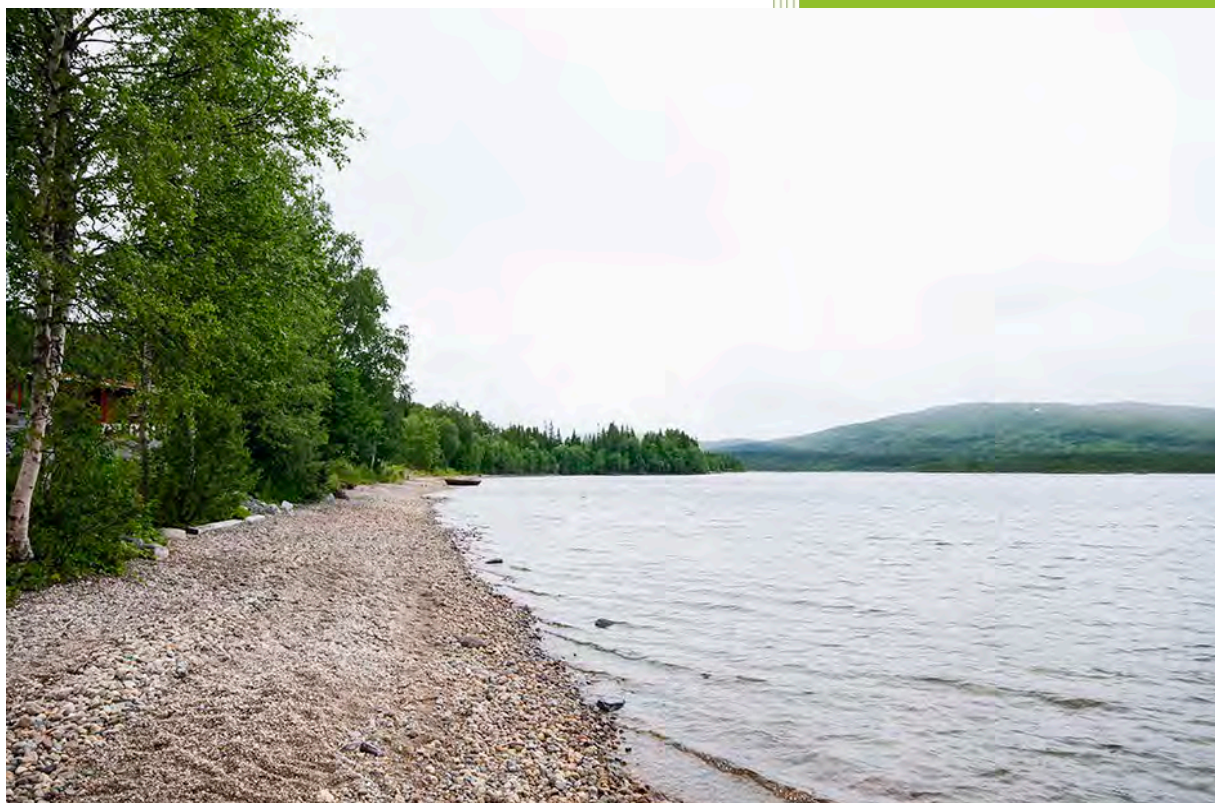


GRANE KOMMUNE
TEKNISK OG NÆRINGSAVDELINGEN

DETALJREGULERING FOR STRAND HYTTEGREND

Gbnr 63/1/28 og deler av 63/1
Planid: 18252018002



Detaljregulering
Planbeskrivelse
13.08.19



LandArk as
landskapsarkitekter mnl
fotograf

www.landark.no

Navn på plan/tiltak: Detaljregulering for Strand hyttegrend	
Kommune: Grane kommune	Forslagsstiller: Helgeland Bolig Bygg as Kontaktperson: Olav Bogfjellmo Adresse: Naustgata 7, 8665 Mosjøen Mobil: 75115430 E-post: olav@naestby.no
Stedsnavn: Majavatn, Strand, Storsanden, Hotelltangodden	Utreder: LandArk as Åsfrid Fagervik, overlandskapsarkitekt mnl Tlf: 92622556 E-post: fagervik@landark.no Nina Mari Karlsø, overlandskapsarkitekt mnl Tlf: 99038025 E-post: karlso@landark.no
Gårds- og bruksnr: Gbnr 63/1/28 og deler av 63/1	Saksbehandler: Lisa-Reneé Skulstad
Oppstartsmøte: 07.06.2018	
Start kommunal saksbehandling:	Vedtaksdato:

Innhold

1.	Innledende del	4
1.1	Målsetting med planen/tiltaket	4
1.2	Planstatus	4
1.2.1	Regionale føringer	4
1.2.2	Kommunale føringer	4
1.2.3	Føringer for tiltakstypen	5
1.2.4	Økonomiske eller administrative virkninger	6
1.2.5	Vurdering i forhold til forskrift om konsekvensutredning	6
1.2.6	Kjente/antatte problemstillinger	6
2.	Planforslaget	7
2.1	Lokalisering og avgrensning	7
2.1.1	Planområdet	7
2.1.2	Beskrivelse av tiltaket	8
2.1.3	Formål i planforslaget og tilhørende størrelser	8
2.1.4	Grad av utnytting	8
2.1.5	Eiendomsforhold	9
3.	Planprosess	10
3.1	Om planprosessen	10
3.1.1	Sakshistorikk	10
3.1.2	Tidsplan	10
3.1.3	Medvirkning	10
4.	Forhåndsuttalelser	12
4.1	Merknader til forhåndsuttalelser	12
4.1.1	Statens vegvesen, brev datert 20.09.2018	12
4.1.2	NVE, brev datert 18.09.2018	12
4.1.3	Bane NOR SF, brev datert 08.10.2018	12
4.1.4	Majavatn bygdelag 09.10.2018	12
4.1.5	Sametinget, brev datert 08.10.2018	13
4.1.6	Nordland fylkeskommune, brev datert 12.10.2018	13
4.1.7	Fylkesmannen i Nordland, brev datert 06.11.2018	13
5.	Tematisk kartlegging	14
5.1	Miljø	14
5.1.1	Kulturmiljø og kulturminner	14
5.1.2	Landskap	14
5.1.3	Grunnforhold	18
5.1.4	Naturverdi og biologisk mangfold	18
5.1.5	Forurensing	20
5.2	Naturressurser	20
5.2.1	Landbruk, skogbruk	20
5.2.2	Naturressurser	21
5.3	Samfunn	21
5.3.1	Risiko og sårbarhet	21
5.3.2	Rekreasjon og friluftsliv	21
5.3.3	Fritidsbebyggelse og naust	22
5.3.4	Næringsliv, sysselsetting, lokale og regionale virkninger	22
5.3.5	Infrastruktur/Kommunikasjon/Transport/Trafikksikkerhet/Trafikkløsninger	22
5.3.6	Lokal overvannsdiskonering	22
5.3.7	Gang- og sykkelvegnett	23
5.3.8	Barn og unge	23
5.3.9	Tilgjengelighet/Universell utforming	23
5.3.10	Bosetting og by- og tettsted	23
5.3.11	Energibruk; klima, energi og vann	23
5.3.12	Helse	23
6.	Oppsummering	23
	Alternativer	24
7.	Vedlegg	24

1. Innledende del

1.1 Målsetting med planen/tiltaket

Planområdet ligger mellom Kapellvegen, gamle E6, og Majavatn, tidligere Majavatn camping, i Grane kommune, gbnr 63/1/28 og deler av 63/1. Området er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen, planid 2011-2. Det finnes ikke noen eldre reguleringsplan for området. Det er ønskelig å regulere planområdet til formålet fritidsbebyggelse - frittliggende, formålskode 1121 m.m, og legge til rette for 10 nye hytter, to eksisterende hytter samt to tomter til henholdsvis naust og garasjeanlegg/parkering. Hele planområdet dekker et areal på ca. 44,4 daa inkludert arealer i sjø.

1.2 Planstatus

1.2.1 Regionale føringer

Forslaget til detaljregulering har lagt til grunn regionale føringer i planarbeidet. Planer som har vært aktuelle for planarbeidet er:

Fylkesplan for Nordland 2013-2025

Regional plan – Klimautfordringene i Nordland 2011-2020

Regional plan for vannforvaltning i Nordland og på Jan Mayen 2016-2021 med forskrifter

Regional plan for Vefsna

1.2.2 Kommunale føringer

Kommunale planer som har vært aktuelle for planarbeidet er:

Kommuneplanens arealdel for Grane 2013

Kommuneplanens samfunnsdel 2011-2021

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Grane, 13.02.13, planid 2011-2.

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til formålet fritidsbebyggelse - nåværende

Av generelle bestemmelser nevnes:

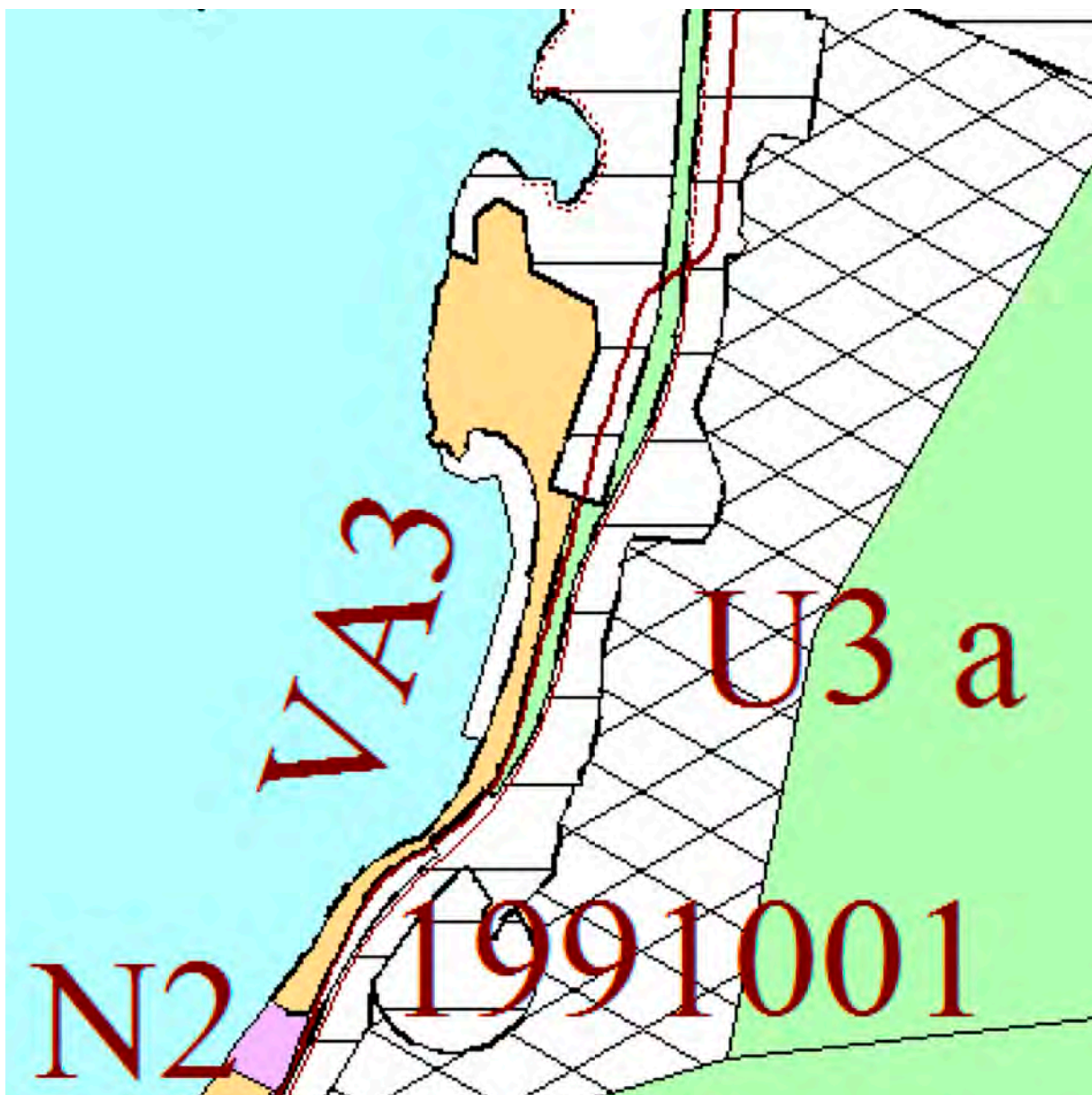
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

VA3; Store Majavatnet.

Omfang: Ett stykk brygge pr område. Bryggene skal være maks 8 meter lange, maks 3 meter breie. I tillegg kommer landganger tilpasset lokale forhold. Naust: Maks 15 m², maks mønehøyde 3,5 meter.

U3, Majavatn

Maks byggehøyde fritidshus: maks 1 dekar tomt til fritidsbebyggelsen, maks 120 m² BRA grunnflate, maks 5 meter mønehøyde/ved flatt tak gesims.



Figur 1. Utsnitt av kommuneplanens arealdel for prosjektområdet.

Reguleringsplan

Det finnes ikke noen eldre reguleringsplan innenfor planområdet, men det grenser i nord mot reguleringsplan for Sør-samisk kulturpark, arealplanid: 2004005, vedtatt 17.12.2004.

1.2.3 Føringer for tiltakstypen

Detaljreguleringsplan etter plan- og bygningslovens § 12-3 benyttes i dette tilfellet for å følge opp foreslått arealbruk i kommunedelplanens arealdel. Bygge- og anleggstiltak hjemlet i planen, som ikke settes i gang senest 10 år etter vedtak av planen, kan ikke gjennomføres uten nytt planvedtak, jfr. pbl. § 12-4.

Det må i hvert tilfelle avklares med kommunen om gjennomføring av tiltak i samsvar med planen er søknadspliktige.

1.2.4 Økonomiske eller administrative virkninger

Planområdet er i dag tatt i bruk til fritidsbebyggelse, med to eksisterende hytter. Tidligere har området vært i bruk til campingplass. De siste årene har området blitt brukt av tilfeldig overnattende turister i bobiler og campingvogner med dertil grad av forsøpling og slitasje som det ikke er lagt til rette for lenger.

For det foreslåtte planforslaget er det planlagt at parkering vil skje på egen tomt og fellesområder. Det tas derfor høyde for at det vil være 2 parkeringsplasser per fritidsboligtomt, og det etableres en offentlig parkeringsplass for besøkende til turområdet og badeplassen samt en felles parkeringsplass for gjester/brukere av skutergarasjene o.l. Det er ønskelig å legge til rette for 10 nye hytter, to eksisterende hytter samt en tomt for naust og en tomt for garasjeanlegg/parkering til skutere. Tiltaket vil således medføre en liten økning i trafikken på offentlige veier, samt en liten økning i antall brukere på det kommunale vann- og strømmettet. Det er vurdert slik at tiltaket ikke får noen større økonomiske og administrative virkninger for kommunen.

1.2.5 Vurdering i forhold til forskrift om konsekvensutredning

Grane kommune har vurdert det til at reguleringsplanforslaget ikke faller inn under forskrift for konsekvensutredninger for planområdet og at det derfor ikke skal gjennomføres konsekvensutredning etter KU-forskriften.

Vurdering og begrunnelse:

- Grane kommune har i oppstartsmøtet konkludert med at prosjektet så langt ikke utløser utredningsplikt da området er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan og at det tidligere har blitt brukt til campingområde.

1.2.6 Kjente/antatte problemstillinger

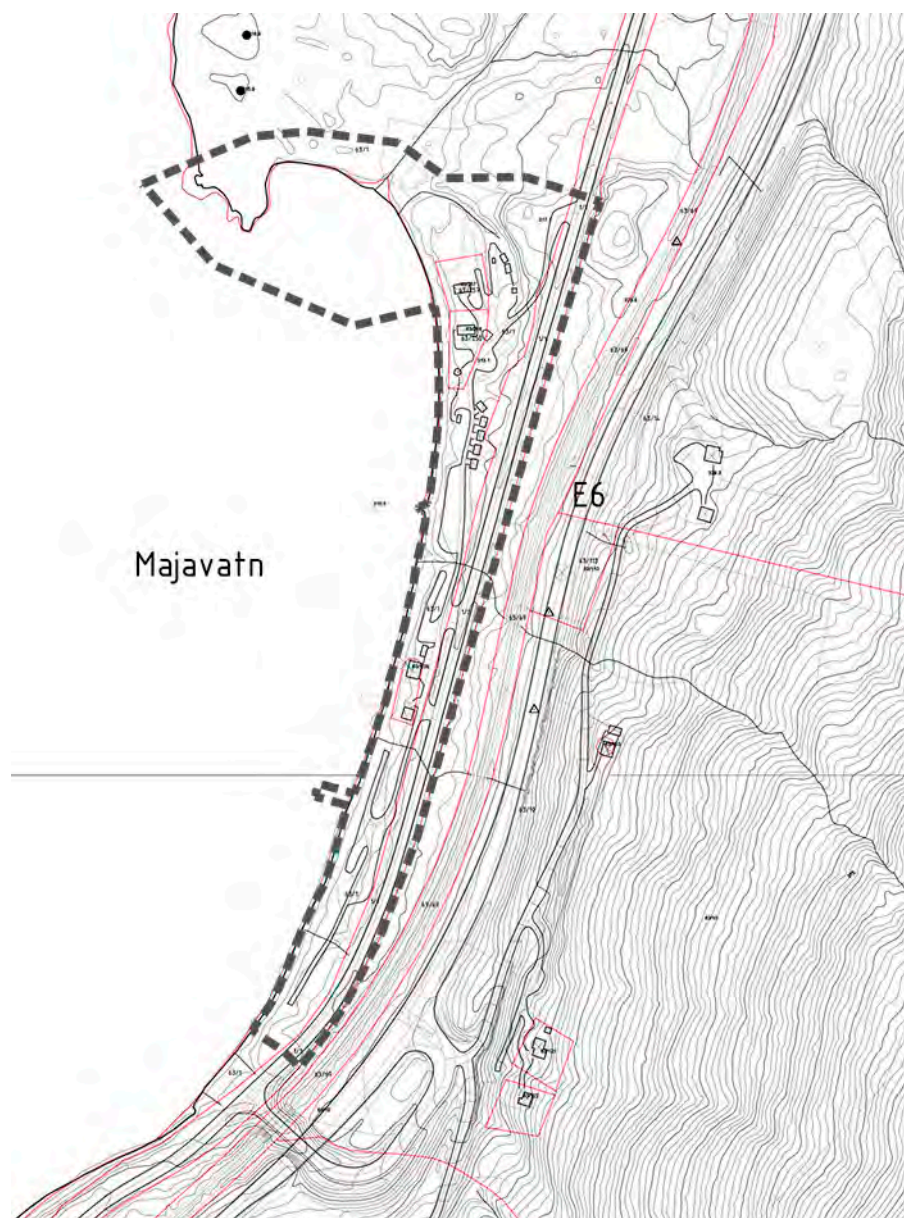
Majavatn er et vernet vassdrag og det må tas hensyn til dette i reguleringsplanbestemmelsene.

2. Planforslaget

2.1 Lokalisering og avgrensning

2.1.1 Planområdet

Planområdet ligger ved sentrum av Majavatn, i Grane kommune. Planområdet har tidligere vært i bruk som campingplass og består nå av to fritidsboliger samt noen eldre bygninger fra tidligere campingplass. Nærområdet består av boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, E6 og Nordlandsbanen. Planområdet har gode solforhold og omfatter et areal på ca. 44,4 daa, inkludert arealer i sjø. Planområdet grenser i vest mot Majavatn, i nord mot Majavatn og utmark, i sør mot Majavatn, Kapellvegen, Nordlandsbanen og E6 og i øst mot Kapellvegen, Nordlandsbanen og E6, jfr. figur 3 nedenfor.



Figur 3. Kartutsnitt fra som viser planområdet med foreslått plangrense.

2.1.2 Beskrivelse av tiltaket

Hele planområdet dekker et areal på ca. 44,4 daa inkludert arealer i sjø, og formålet fritidsbebyggelse dekker 10,74 daa av dette. Det er ønskelig å bygge 10 nye fritidsboliger, naust og garasjeanlegg og felles parkering. Tomtene har en størrelse fra ca. 0,8 daa til 1 daa. Det tilrettelegges for gjesteparkeringsplasser på felles parkeringsplass. Det tilrettelegges også for turdrag langs med strandsonen til Majavatn samt sti ned fra Kapellvegen til badeplass ved Hotelltangodden. Det vil være mulig å etablere inntil 4 bålplasser i formålene for turdrag jfr. reguleringsbestemmelsene. Bebyggelse, veg, parkeringsplasser m.m., vil bli lagt inn i landskapet med minst mulig inngrep slik at skjæringer og fyllinger unngås i størst mulig grad. Det legges vekt på at området skal få en god og funksjonell tilpasning til sitt formål.

2.1.3 Formål i planforslaget og tilhørende størrelser

Planområdet har et totalt areal på ca. 44,4 daa

Området er regulert til følgende formål (kart- og planforskriften av 07-02-2019):

1. Bebyggelse og anlegg

Kode 1119: «Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse»	0,40 daa
Kode 1121: «Fritidsbebyggelse – frittliggende»	9,97 daa
Kode 1542: «Avløpsanlegg»	0,11 daa
Kode 1550: «Renovasjonsanlegg»	0,17 daa
Kode 1587: «Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone»	0,17 daa
Kode 1589: «Uthus/Naust/Badehus»	0,45 daa
Kode 1800: «Kombinert bebyggelse og anleggsformål»	0,14 daa

2. Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kode 2011: «Kjøreveg»	5,44 daa
Kode 2018: «Annen veggrunn – teknisk anlegg»	6,51 daa
Kode 2082: «Parkeringsplasser»	0,71 daa

3. Grønnstruktur

Kode 3030: «Turdrag»	10,42 daa
----------------------	-----------

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Kode 6770: «Badeområde»	9,92 daa
-------------------------	----------

Hele planområdet sitt samlede areal **44,41 daa**

2.1.4 Grad av utnytting

Bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) beregnes med utgangspunkt i Norsk Standard 3940, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven. Nødvendig parkeringsareal regnes således med i arealet ved beregning av BYA og BRA for enkelte formål.

Arealbehov for bebyggelse:

- Fritidsbebyggelse: tillatt bebygd areal på tomten inkludert 2 parkeringsplasser er BRA maks 156 m²; 100 m² grunnflate for fritidsbolig, 20 m² grunnflate for anneks, garasje og/eller bod og 36 m² for to parkeringsplasser.

2.1.5 Eiendomsforhold

Det er følgende gårds- og bruksnummer, og eiere innenfor planområdet, jf. informasjon fra grunnboken:

Gbnr	
63/1/28	Næstby Entreprenør AS
63/1	Statskog SF

3. Planprosess

3.1 Om planprosessen

Planprosessen følger plan- og bygningslovens saksbehandlingsregler.

3.1.1 Sakshistorikk

Oppstartsmøte med Grane kommune ble avholdt 07.06.2018. Kunngjøring om igangsetting ble foretatt med skriftlig varsel, datert 07.09.2018 til offentlige høringsinstanser og naboer, med annonse i avisa Helgelendingen 12.09.2018 samt på Grane kommunen sin hjemmeside 20.09.2018.

3.1.2 Tidsplan

Planforslag oversendes Grane kommune for 1. gangs behandling august 2019.

3.1.3 Medvirkning

Følgende berørte parter og høringsinstanser er tilsendt varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid etter oversendte liste fra Grane kommune:



ADRESSER HØRINGSINSTANSER

Nordland Fylkeskommune	post@nfk.no	Fylkeshuset, 8048 BODØ
Fylkesmannen i Nordland	fmnopost@fylkesmannen.no	Postboks 1405, 8002 BODØ
Såmediggi - Sametinget	samediggi@samediggi.no	Ávjovárgeaidnu 50, 9730 Karasjok/Karášjohka
Norges vassdrags- og energidirektorat	nve@nve.no	Postboks 5091 Majorstuen, 0301 Oslo
Statskog SF	post@statskog.no	Postboks 63 Sentrum, 7801 Namsos
Voengelh Njaarke Reinbeitedistrikt v/Knut-Tore Kappfjell	voengel.njaarke@gmail.com	Tomasvassveien 33, 8680 Trofors
Bane Nor SF	postmottak@banenor.no	Postboks 4350, 2308 Hamar
Majavatn Bygdelag v/Betty Kappfjell		Majavassveien 79, 8680 Trofors
Grane kommune	post@grane.kommune.no	Industriveien 2 8680 Trofors
Sør Storsand hytteområde v/ Bjørn Henning Olsen		Mathias Bruns gate 13 8657 Mosjøen
Statens vegvesen	Firmapost-nord@vegvesen.no	

Figur 2. Liste over høringsinstanser.

I tillegg er det oversendt varsel om oppstart til:

Gbnr 63/257, 63/258, 63/1/28, 63/10, 63/14, 63/121, 63/17, 63/182, 63/1/4, 63/122. Komplette liste med gbnr og adresser er oversendt kommunen og ligger som vedlegg til innsendelsen for reguleringsplanforslaget.

4. Forhåndsuttalelser

4.1 Merknader til forhåndsuttalelser

I forbindelse med varsling av oppstart av planarbeid har det kommet inn 7 brev/e-poster med merknader og innspill til planarbeidet. Forhåndsuttalelsene følger som eget vedlegg. Merknader og innspill er kort referert og kommentert av forslagsstiller.

4.1.1 Statens vegvesen, brev datert 20.09.2018

Statens vegvesen informerer om at når planforslaget legges ut på høring, vil deres vurdering i hovedsak være trafikale konsekvenser som følge av tiltaket og trafiksikkerhet. E6 er en hovedferdselsåre fra sør til nord, med høy trafikk hele døgnet. Det viktig at det ikke bygges for tett inn til veien, bl.a. fordi områdene kan være utsatt for støy. I planarbeidet kommer støy til å være viktig tema. På nåværende tidspunkt har de ingen innspill eller merknader til den videre planprosessen.

Kommentar

Statens vegvesen sine innspill tas til følge.

4.1.2 NVE, brev datert 18.09.2018

Faren for flom, erosjon og skred bør utredes samt hensynet til klimaendringer skal vurderes. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Dersom planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Kommentar

NVE sine innspill tas til følge.

4.1.3 Bane NOR SF, brev datert 08.10.2018

Bane NOR informerer om at det må fremgå av planforslaget en byggegrense på 30 meter fra spormidte. Byggegrense mot jernbanen er bl.a. ment å ivareta jernbanens utviklingsbehov, samt arealer for ordinær drift og vedlikehold. Det er ikke etablert noe gjerde mot jernbanen for å ivareta sikkerheten til de som skal oppholde seg i og ved hyttefeltet. Bane NOR vil vurdere å kreve oppsett av gjerde som følge av den økte utbyggingen. De ber om at sikring mot ferdsel i og ved spor blir tatt opp som et eget punkt i ROS-analysen. Det er viktig at tiltakene planen legger til rette for ikke fører til erosjon og setninger i terrenget som kan ramme jernbanen. Bane NOR ber om at dette blir tatt opp under eget punkt i ROS-analysen. Dersom tiltakene fører til en forverring sammenliknet med dagens situasjon må det gjennomføres risikoreduserende tiltak.

Kommentar

Bane NOR sine innspill tas til følge. Byggegrense på minimum 30,0 meter fra spormidte er innfridd.

4.1.4 Majavatn bygdelag 09.10.2018

Majavatn bygdelag informerer om historien for området ved Storsand som fra gammelt av har vært et område som ble brukt til å ta i land både tømmer og ved. Det har også vært båtopptrekk her. I nordenden av det foreslått planområder ligger en badestrand som brukes mye i sommermånedene både av barn og voksne. Bygdelaget er redd for at hyttefeltet vil forringe bruken av stranda. Bygdelaget viser til pbl og strandsonevernet og at Majavatn er et vernet vassdrag. Bygdelaget mener

at planforslaget utløser krav om konsekvensutredning. De ønsker at området Storsanden skal tilbakeføres til allmenn bruk for bygdas lokalbefolkning og at reguleringsplanforslaget for Strand hyttefelt skrinlegges.

Kommentar

Badestranden i nordenden vil bli ivaretatt i planforslaget. Det vil bli satt av et felt for grønnstruktur i strandsonen til Majavatnet for å ivareta allmennhetens tilgang og fri ferdsel av området. Det settes også av offentlig område for båtopptrekk. Det vises til punkt 1.2.5 for begrunnelsen til hvorfor planforslaget ikke skal konsekvensutredes.

4.1.5 Sametinget, brev datert 08.10.2018

Sametinget informerer om at det etter deres vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold at de ikke kan se at planforslaget kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. De informerer om den generelle aktsomhetsplikten og at dette bør framgå av reguleringsbestemmelsene.

Kommentar

Sametinget sine innspill tas til følge.

4.1.6 Nordland fylkeskommune, brev datert 12.10.2018

Planfaglig uttalelse

Nordland fylkeskommune viser til gjeldende Fylkesplan for Nordland kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland, spesielt kap. 8.5, Kystsonen.

Planområdet omfatter en del av strandsonen av Majavatnet. Strandsonen må bevares og det bør reguleres inn turdrag og bestemmelsene bør sikre allmennhetens tilgang til strandsonen. Naust, brygge og båtutsett må om mulig plasseres slik at denne tilgangen ikke begrenses. Planene må vurderes i forhold til regional plan for Vefsna siden området ligger i denne planens forvaltningsklasse 2. Her er det viktig at hyttene tilknyttes den eksisterende vannforsyningen og at det etableres godkjent renseanlegg for avløp.

På generelt grunnlag bemerker fylkeskommunen at det må tas hensyn til klimaendringer i planlegging og utbygging, alternative energikilder bør vurderes, det må planlegges med tanke på en utforming som er tilrettelagt for alle grupper. Det vises til naturmangfoldslovens §7 og §§ 8-12 og PBL §1-1 samt at planprosessen skal legges opp til en medvirkning i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. I tillegg vises det til vannforskriften §12 Kommunen bes om å legge opp til en arealforvaltning som sikrer god vannkvalitet.

Kulturminnefaglig uttalelse

Nordland fylkeskommune opplyser om at planforslaget ikke er i konflikt med registrerte verneverdige kulturminner.

Kommentar

Nordland Fylkeskommune sine innspill tas til følge.

4.1.7 Fylkesmannen i Nordland, brev datert 06.11.2018

Det må tas hensyn til støy fra jernbanen og vegtrafikk i planleggingen av fritidsboliger. Det er av interesse at strandsonen i størst mulig grad bevares tilgjengelig for allmennheten. Det må utarbeides en ROS-analyse for planområdet.

Kommentar

Fylkesmannen i Nordland sine innspill tas til følge.

5. Tematisk kartlegging

5.1 Miljø

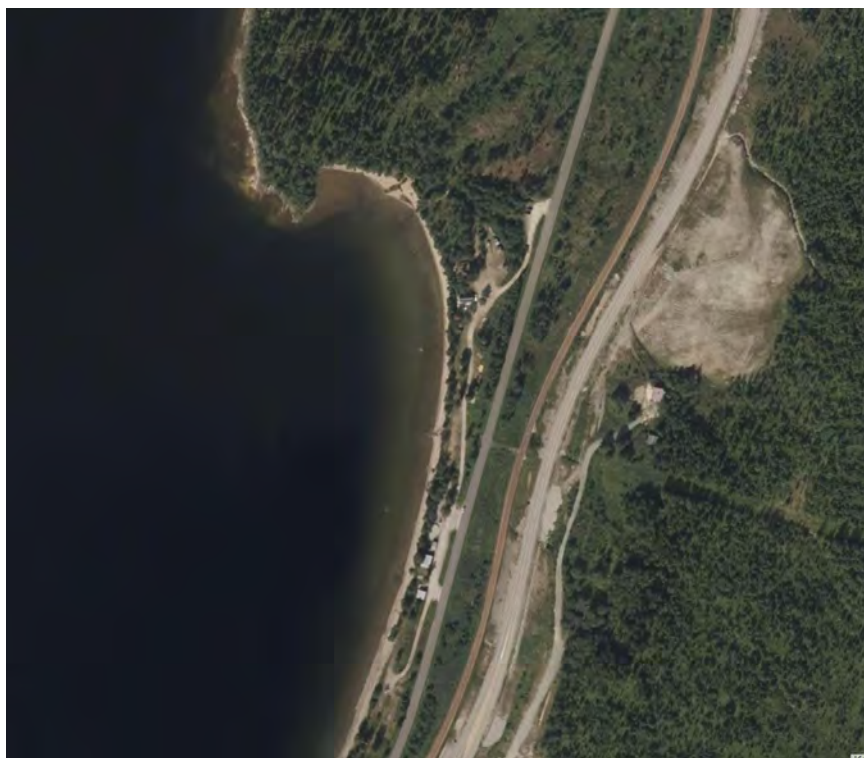
5.1.1 Kulturmiljø og kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer i databasen Askeladden, kulturminnesøk eller miljøstatus for nærområdet til planområdet,

Skulle det dukke opp noen ukjente kulturminner under bygging vil arbeidet bli stanset opp og de rette myndigheter varslet.

5.1.2 Landskap

Planområdet avgrenses med Majavatn mot vest, Gamle E6 og Nordlandsbanen mot øst og sør og utmark med Hotelltangodden mot nord, jf. flyfoto. Planområdet har tidligere vært en campingplass og det er etablert en intern kjøreveg på området samt planert ut plasser til campingvogner, bobiler og telt. Det er noe randvegetasjon på området, spesielt ned mot Majavatn. Det er et platå mellom strandsonen til Majavatn og den tidligere campingplassen over store deler av planområdet. Helt i sør er det en slak helling ned mot stranden til Majavatn. Nord i planområdet ligger Hotelltangodden som er et skogledd område med et bekkeløp og med en flott sandstrand ned mot Majavatn. Terrenget i planområdet ligger på ca. kote 310 til kote 321. Omkringliggende område består av Majavatn med strandsoner, skog, gamle E6, Nordlandsbanen og nye E6. Landskapet i planområdet har således ikke noe særpreg i forhold til resten av omgivelsene. Området er tenkt utbygd med 10 nye fritidsboliger i tillegg til 2 eksisterende fritidsboliger, naust og garasjeanlegg. Dagens landskap vil bli endret da det er foreslått fortetting av området, men det vil bli tilrettelagt for allmennferdsel med turdrag og felles parkeringsplass.



Figur 3. Flyfoto av planområdet.



Figur 4. Bilde av dagens situasjon helt sør i planområdet.



Figur 5. Den gamle vegen inne på campingplassen bærer preg om at området er i ferd med å gro igjen. Bildet er tatt mot nord.



Figur 6. Det gamle servicebygget samt kiosk/resepsjon fra den gamle campingplassen. Bildet er tatt mot sør.



Figur 7. Adkomstvegen fra Kapellvegen og inn til Strand hyttegrend nord i området. Bildet er tatt mot øst.



Figur 8. Strandsonen langs med Majavatn fotografert mot sør.

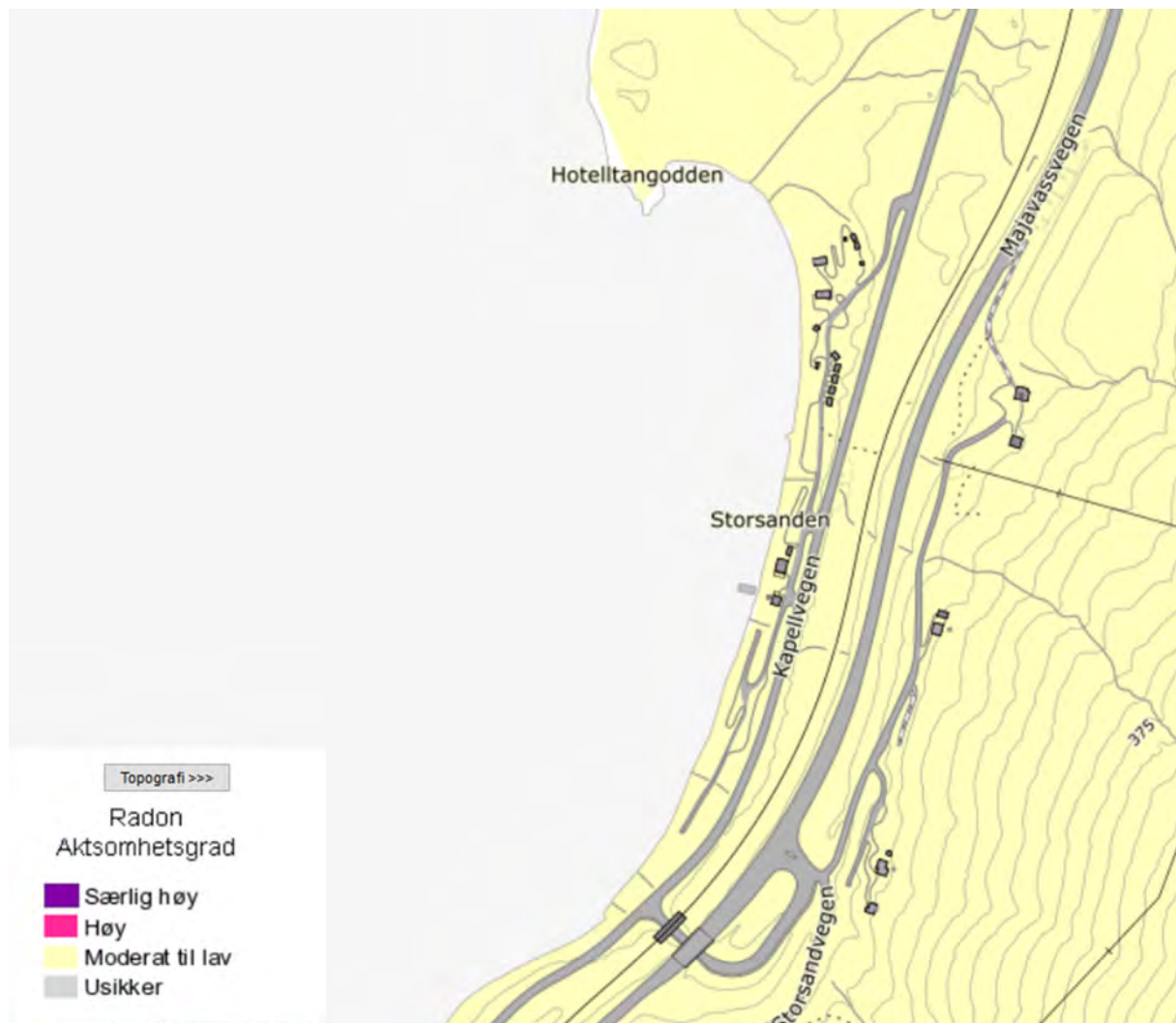


Figur 9. Hotelltangodden med badeplassen.

5.1.3 Grunnforhold

Det finnes ikke data fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) på berggrunn for Majavatn, og det er heller ikke registrert kjente forekomster av innenfor planområdet av grus- og pukk, jf. kartdatabasen til NGU.

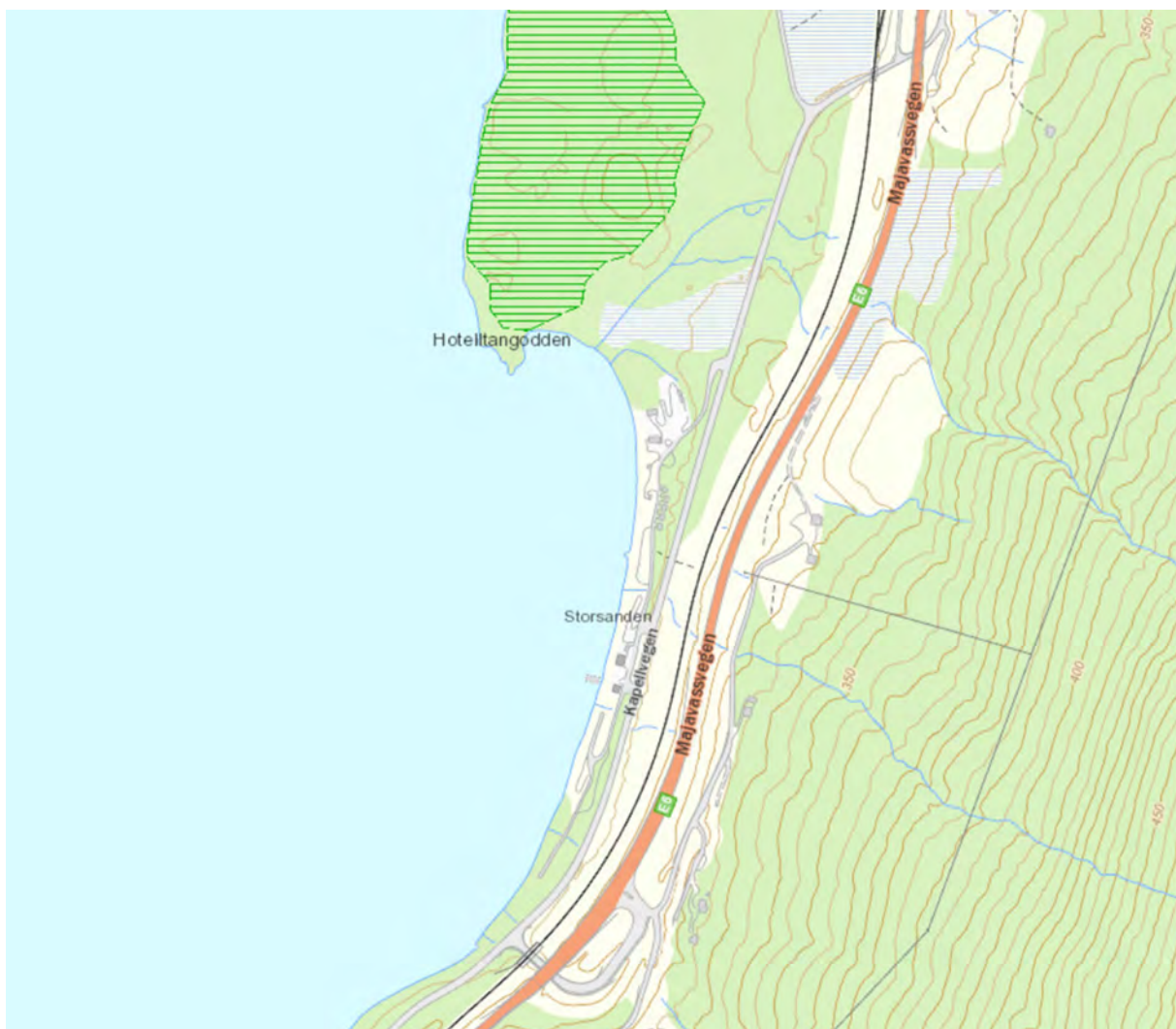
Når det gjelder forekomst av radon er det i databasen til Norges geologiske undersøkelse (NGU) opplyst om at prosjektområdet har moderat til lav forekomst av radon. Det vil uansett under planlegging og bygging bli gjennomført radonforebyggende tiltak i henhold til TEK17.



Figur 10. Figur fra databasen til Norges geologiske undersøkelse (NGU) som viser aktsomhetsgraden til radon for planområdet.

5.1.4 Naturverdi og biologisk mangfold

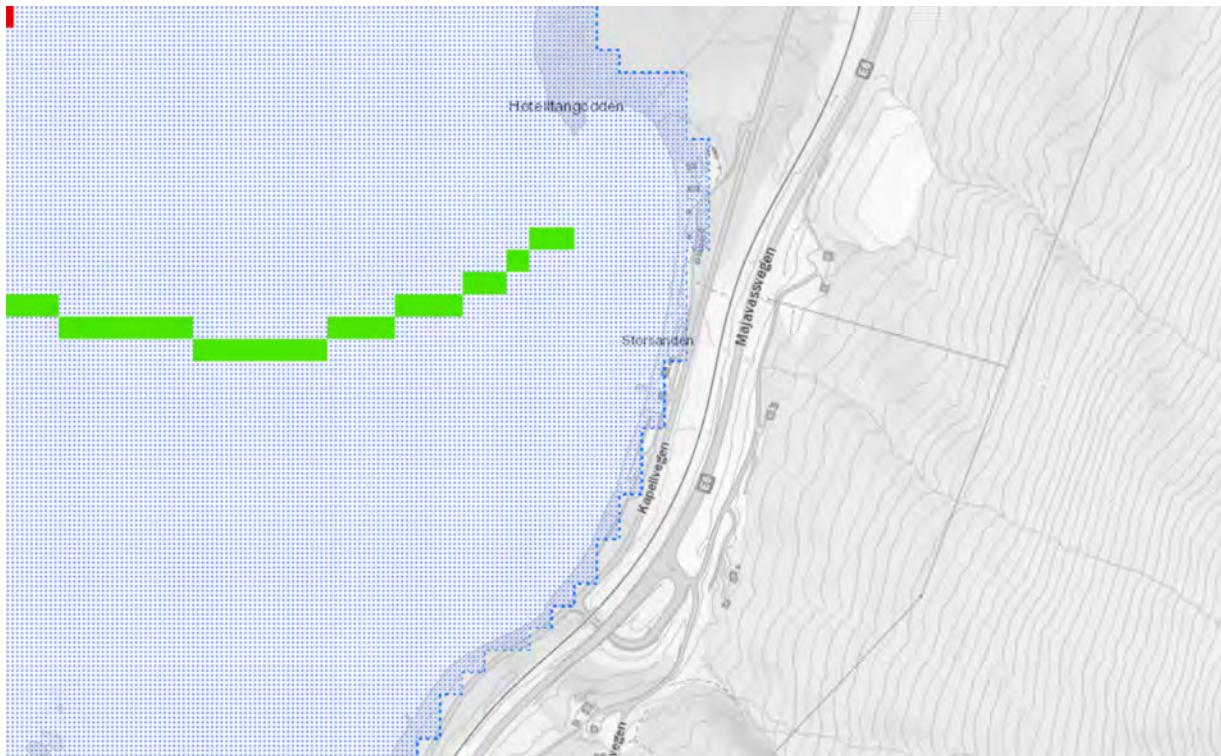
Store deler av planområdet har tidligere vært i bruk til campingplass og det er ikke registrert verneverdige arter innenfor området. Helt nord i planområdet på Hotelltangodden finnes det et område med en viktig naturtype med gammel barskog. Den delen av Hotelltangodden som er en del av planområdet blir satt av til turdrag og badeplass/-område. Tiltaket kommer således ikke i konflikt med naturtypen.



Figur 11. Figur fra databasen til Miljødirektoratet Norges, Naturbase.no, som viser området med viktig naturtype av gammel barskog helt nord i planområdet ved Hoteltangodden.

Majavatn er en del av vassdraget Vefsna, som er det største vassdraget i Nordland. Det drenerer sørlige deler av fylket fra Børgefjell i sør til Mosjøen i nord. Deler av nedbørfeltet ligger på svensk side. Store Majavatn ligger nær vannskillet i sør og er den største innsjøen i vassdraget Vefsna. Den har et areal på 16 km² og den er 123 m dyp. Vannet har en uregelmessig strandlinje med flere store bukter. Vannet drenerer nordover via Lille Majavatnet, Sefrivatnet og Kjerringvatnet til Store Svenningvatnet. Svenningdalselva er det største sidevassdraget til Vefsna og denne elva renner nordover til samløp med Austervefsna ved Trofors. Etter samløpet kalles elva Vefsna. Vassdraget Vefsna er et vernet vassdrag og det er tatt hensyn til dette ved planlegging av Strand hyttegrend blant annet med valg av rensaneanlegg for hyttene for å unngå forurensning av vassdraget.

Deler av planområdet kan være utsatt for flom jf. flomsonekartet for Majavatn som er utarbeidet av NVE. Kartet fra NVE er basert på Kartverkets 25*25 m DTM og et grovt anslag på maksimale flomvannstander avhengig av nedbørfeltstørrelser for en ekstrem flom. Nøyaktigheten er i henhold til disse forutsetninger. Planlegger har derfor vært i muntlig kontakt med NVE for å få et bedre grunnlag for detaljreguleringsforslaget. NVE anbefalte å legge krav til innegulv for fritidsboliger på 2,5 meter over normalvannstand for Majavatn. Ut i fra det offentlige kartgrunnlaget ligger innsjøkant av Majavatn på kote 310,59 meter over havet. Innegulv for fritidsboliger må dermed ligge på minimum kote 313,09.



Figur 12. Skjermdump databasen til NVE Atlas som viser flomsonekart for Strand hyttegrend.

5.1.5 Forurensing

Planområdet har tidligere vært brukt til campingplass og det foreligger ingen informasjon om forurensning i grunnen av området. Campingplassen hadde godkjent avløpsanlegg da den var i drift. Gråvann fra det gamle anlegget gikk ut i eksisterende sandmasser på land hvor de ble naturlig filtrert.

Majavatn er i dag et vernet vassdrag, og det legges derfor ekstra vekt på å etablere et tilfredsstillende, godkjent renseanlegg helt sør i planområdet hvor alle de nye fritidsboliger må ha tilkobling. De to eksisterende hyttene har i dag et godkjent VA-anlegg (septiktanker) og avløpet fra disse går ut i bekken ved badeplassen. Det vil være mest hensiktsmessig for miljøet generelt og bruken av badeplassen at disse kobler seg til det nye renseanlegget. De eksisterende hyttene vil få tilbud om dette av tiltakshaver.

Det er satt av formål for renovasjonsanlegg til fritidsboligene helt nord i planområdet samt i sør mellom naustområde og Kapellvegen. Plasseringen av disse er gjort også med tanke på evt. bruk for allmennheten generelt for de som benytter badeplassen og de som passerer plassen for båtutsett med båt eller skuter.

Byggverk og uteoppholdsareal til rekreasjon vil bli planlagt og utført etter TEK17. Planlagte tiltak vil måtte ha godkjente løsninger for avløp og renovasjon og det vil ikke foregå noen aktivitet på området som innebærer større fare for forurensning.

5.2 Naturressurser

5.2.1 Landbruk, skogbruk

Store deler av planområdet har tidligere vært brukt til campingplass, men deler av området, Hoteltangodden, består av skog som vil bli satt av til formålet turdrag. Reguleringsplanforslaget vil således ikke påvirke driften av skogen nevneverdig.

5.2.2 Naturressurser

Det foreligger ikke informasjon om at det foreslåtte planområdet ligger innenfor områder som innehar drivverdige naturressurser jf. kartdatabasene til Norges geologiske undersøkelse (NGU).

5.3 Samfunn

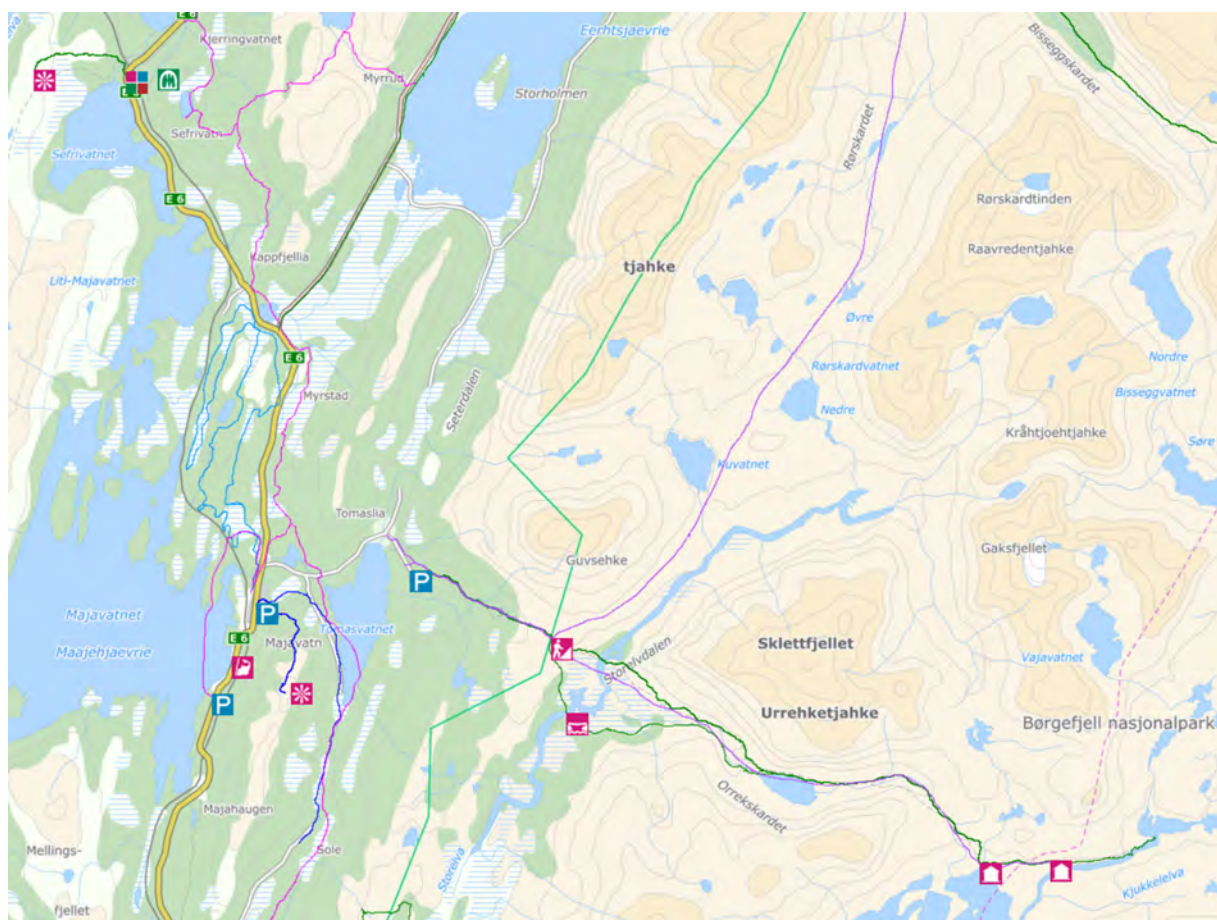
5.3.1 Risiko og sårbarhet

Det er gjennomgått en sjekklister for arealplaner er denne inkluderer sjekklister/kontrollspørsmål for vurdering av samfunnssikkerhet (ROS-analyse) i planområdet. Listen følger som vedlegg.

Det er ikke funnet noen nevneverdige forhold som utgjør en større risiko for planområdet eller nærliggende områder, men planområdet kan være utsatt for flom og erosjon i strandsonen til Majavatn. Det må tas høyde for dette i planlegging og utbygging i planområdet.

5.3.2 Rekreasjon og friluftsliv

Databasen Turkart Helgeland viser at det er særdeles gode muligheter for friluftsliv i nærområdet for Strand hyttegren. Strand hyttegren ligger blant annet ved Børgefjell nasjonalpark med gode og merkete turløyper. I tillegg finnes det flere skiløyper, snøscooterløyper, fiskeplasser m.m. i nærområdet.



Figur 13. Skjermdump fra Turkart Helgeland som viser turstier markert med grønn farge, snøscooterløype er markert med rosa farge, skiløyper med blå farge. Flere steder er det også tilrettelagt med hytter, fiskeplasser, bålplasser m.m.

5.3.3 Fritidsbebyggelse og naust

Planområdet har et areal på ca. 44,4 daa inkludert arealer i sjø der ca. 10,74 daa vil bli brukt til fritidsbebyggelse. Forslagsstiller fremmer reguleringsplanforslaget med fritidsbebyggelse – frittliggende, med til sammen 10 nye hytter og to eksisterende hytter, til sammen 12 hytter. Hyttene blir lagt slik at innendørs gulvnivå skal være minimum 2 meter over Majavatn for å sikre hyttene mot eventuelle flomskader. Byggegrensen mellom hyttene ligger minst 4 meter fra tomtegrensene. Det settes av to parkeringsplasser per fritidsbolig. Det tilrettelegges for to oppstillingsplasser for renovasjon i planområdet. Det settes av et område for 12 naust i rekke samt en offentlig plass for båtslipp ned til Majavatn i tilknytning til naustene.

5.3.4 Næringsliv, sysselsetting, lokale og regionale virkninger

Tiltaket omfatter 10 nye hytter m.m og det vurderes til at tiltaket ikke vil gi noe økt sysselsetting eller få noen større lokale eller regionale virkninger.

5.3.5 Infrastruktur/Kommunikasjon/Transport/Trafikksikkerhet/Trafikkløsninger

Utbyggingen legger til rette for ny fritidsbebyggelse, og det må derfor påregnes en liten økning i trafikken ut på Kapellvegen i forhold til hva det er i dag, men likevel betraktelig mindre enn det var tidligere ved etablert campingplass på området. Det blir tilrettelagt for 2 parkeringsplasser med snuareal inne på egen tomt. Trafikksikkerheten i planområdet blir ivaretatt med at adkomstene til fritidsboligene er oversiktlige. Frisikten reguleres inn i planen og eventuelt gjerde som settes opp og/eller vegetasjon som plantes i dette området skal være lav slik at sikt ikke hindres. Snøopplagring skal foregå på egen tomt og sikthindrende tiltak tillates ikke. Det er avsatt plass til snøopplagring på den enkelte fritidstomten. Avkjørsler fra fritidsboligtomter direkte ut på Kapellvegen ser i utgangspunktet ut til å kunne innfris innenfor Statens vegvesen sine normer. Det vil i utgangspunktet være en fordel at to og to tomter har felles avkjørsel i tomtegrensen mellom seg.

Det forekommer transport av farlig gods både på E6 og jernbanen og det kan skje andre typer ulykker, slik som f.eks. tog som sporer av, men det ses ikke på som en større fare for hyttegrensen. Jernbanen ligger nærmest hyttegrensen med en avstand fra den nærmeste tomtegrense på 26,5 meter regnet fra midtlinjen av jernbanen. Byggegrensen ligger dermed over 30,0 meter fra midtlinje av jernbanen.

Renovasjon blir tilrettelagt både i nord og sør av planområdet. Renovasjon er tilrettelagt slik at det ikke skal oppstå trafikkfarlige situasjoner. Renovasjonen ligger 7 meter eller mindre fra offentlig veg for at ikke avfallsbeholderne må trilles frem av eierne av fritidseiendommene på tømmedag.

De to eksisterende fritidsboligene innenfor planområdet har i dag godkjent avløpsanlegg som renner ut i Majavatn ved badeplassen nord i planområdet. Det vil bli opparbeidet ett nytt typegodkjent renseanlegg for de 10 nye fritidsboligene i feltet. Eksisterende fritidsboliger vil få mulighet til å koble seg på det nye renseanlegget. Avløp fra nytt renseanlegg vil føres ut i Majavatn helt sør i planområdet. Nødvendige tekniske anlegg skal være bygd, godkjent og satt ut i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger som forutsettes tilknyttet anlegget.

Det eldre vannforsyningsanlegget til campingplassen ble ødelagt da ny E6 ble bygd, og det ble da etablert ny vannforsyning til Strand hyttegrens. Det er etablert et lite teknisk hus nord i planområdet med dette nye vannanlegget. Ledninger for vann og strømkabler skal føres via jordkabel/ledning i grøft/vegkanten av felles veg i hyttefeltet. Luftspennet for strøm gjennom planområdet er i dag ikke i bruk og vil bli fjernet i sin helhet.

5.3.6 Lokal overvannsdiskonering

Det er en forutsetning at det ikke skal skje økt avrenning fra området etter utbygging sammenlignet med i dag. Overvannet ledes ut i vegetasjonsfelt og åpne grøfter langs vegtraséene slik som i dag.

5.3.7 Gang- og sykkelvegnett

Det er ikke etablert gang- og sykkelveg langs med Kapellvegen.

5.3.8 Barn og unge

Det tilrettelegges for barn og unge ved å sikre det eksisterende turområdet og badeplassen til offentlige, regulerte formål til bruk for allmennheten. Det er ikke registrert barnetråkk i planområdet, jf. informasjon fra kommunen.

5.3.9 Tilgjengelighet/Universell utforming

Universell utforming med hensyn til adkomst og byggeløsninger skal tilstrebes.

5.3.10 Bosetting og by- og tettsted

Strand hyttegrend har en avstand på ca. 1,3 km og ca. 2 minutters kjøring til sentrum av Majavatn, og det er ca. 48,2 km og ca. 43 minutters kjøring til sentrum av Trofors.

5.3.11 Energibruk; klima, energi og vann

Tiltaket vil føre til en liten økning i bruk av strøm og vann samt en liten økning av spillvann på det kommunale ledningsnett. Tiltaket vil ellers tilstrebe gode byggetekniske løsninger med et energieffektivt design og med klimanøytrale byggematerialer.

5.3.12 Helse

Tiltaket er vurdert til ikke å ha noen særskilt effekt innenfor overnevnte tema. Innenfor planområdet vil det tilrettelegges for et turdrag for rekreasjon med blant annet en badeplass, noe som kan bidra til helsegevinst.

6. Oppsummering

Planområdet ligger ved Majavatn i Grane kommune. Planprosessen har fulgt plan- og bygningslovens bestemmelser. Strand hyttegrend har en avstand på ca. 1,3 km og ca. 2 minutters kjøring til sentrum av Majavatn, og det er ca. 48,2 km og ca. 43 minutters kjøring til sentrum av Trofors. Tiltaket vil ha positiv betydning for Grane kommune som følge av mulig økt sysselsetning og næringsaktivitet. Planforslaget åpner for regulering av et område på ca. 44,4 daa til hovedsakelig fritidsbebyggelse (10,74 daa) med 10 nye hytter og to eksisterende hytter, til sammen 12 hytter. Det settes av to parkeringsplasser per fritidsbolig samt én offentlig og én felles parkeringsplass. Det tilrettelegges for to oppstillingsplasser for renovasjon i planområdet. Det settes av et område for 12 naust i rekke samt en offentlig plass for båtslipp ned til Majavatn i tilknytning til naustene. I tillegg vil det bli tilrettelagt med turdrag og badeplass nord i planområdet. Planforslaget tar hensyn til universell utforming av planområdet både utendørs og bygningsmessig i den grad det er mulig.

Alternativer

Det er ikke vurdert alternative områder gjennom dette reguleringsarbeidet da forslagsstiller ikke har anledning til å foreslå andre områder for lignende tiltak.

7. Vedlegg

- Reguleringsplankart for planforslaget Detaljregulering for Strand hyttegrend, tegning L-1806-1001, datert 13.08.19
- Sosi-format for planforslaget Detaljregulering for Strand hyttegrend, datert 13.08.19
- Reguleringsbestemmelser for planforslaget Detaljregulering for Strand hyttegrend, datert 13.08.19
- ROS-analyse Detaljregulering for Strand hyttegrend
- Høringsuttalelser, totalt 7 stykker
- Kopi av møtereferat fra oppstartsmøtet
- Kopi av planinitiativet
- Kopi av varsel om oppstart
- Kopi av kunngjøring om varsel om oppstart i Helgelendingen, datert 12.09.2018
- Postliste over høringsinstanser
- Nabovarsel kvittering
- E-post fra NVE ved Åse Winther datert 16.08.19