



## Melding om vedtak

Jfr. Delegeringsreglement for Grane kommune, vedtatt i kommunestyret 14.12.16

Næstby Trevare AS

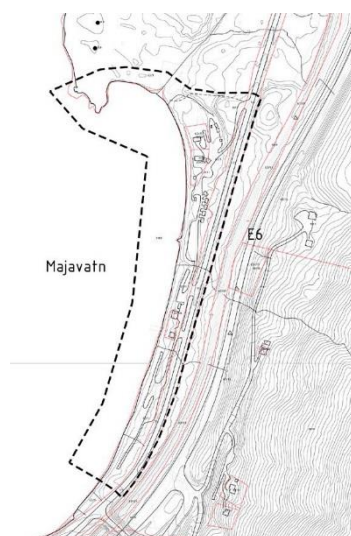
Naustgata 7  
8665 MOSJØEN

### Høring og offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering for Strand hyttegrend, Majavatn

Nærings- og naturforvaltningskomite har i møte 18.09.2019, sak 058/19 gjort følgende vedtak:  
Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 vedtas at forslag til detaljregulering for Strand hyttegrend sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Fristen for uttalelser er seks uker fra kunngjøring av høring og offentlig ettersyn.

Kommentarer/merknader kan rettes til Grane kommune, Industriveien 2 8680 Trofors, eller på [post@grane.kommune.no](mailto:post@grane.kommune.no) innen 1. november. 2019.

LandArk as har på oppdrag fra Næstby Trevare AS utarbeidet et forslag til detaljregulering for et hyttefelt ved tidligere Majavatn camping. Planområdet grenser i vest mot Majavatn, i nord mot Majavatn og utmark, i sør mot Majavatnet, Kapellvegen, jernbanen og E6 og øst mot Kapellvegen, jernbanen og E6. Planområdet omfatter området vist på kartutsnittet.



Næstby Trevare AS ønsker å regulere om eiendommene til bla fritidsbebyggelse med 10 nye hytter og to eksisterende hytter. Resterende del av planområdet vil bli regulert hovedsakelig til friområde, offentlig parkering, naust, garasjeanlegg, renseanlegg og vegformål.

Detaljreguleringen med bestemmelser, plankart og beskrivelse samt andre sentrale dokumenter i saken, er lagt ut på kommunens hjemmeside <http://www.grane.kommune.no/> og ved Servicetorget på kommunehuset.

Til orientering:

Det gjøres oppmerksom på at kommunen i tiden 27.sept – 01.okt bytter hjemmeside. Dette medfører at kunngjøringen offentliggjøres på gammelt nettsted fra i dag den 19.sept og flyttes over til ny nettportal 1.okt.

Saksbehandler i saken: Lisa-Reneé Skulstad

Med hilsen

Lisa-Renee Skulstad  
Arealplanlegger

**Kopi til**

Aagot Raae Jacobsen	Meåsvegen 19	8663	MOSJØEN
Aqua Aurora AS c/o Rognan	Preben Von Ahnens Veg 94	8250	ROGNAN
Industripark AS			
Arnt Kroken	Sør-Storsandvegen 31	8680	TROFORS
Bane NOR AS	Postboks 4350	2308	HAMAR
Elisabeth Rotvik	Slengenvegen 119	7623	RONGLAN
Fylkesmannen i Nordland	Postboks 1405	8002	BODØ
Grane kommune v/Barnas representant	Industriveien 2	8680	TROFORS
Grane kommune v/Oppvekst – og kulturavd.	Industriveien 2	8680	TROFORS
Gunnar Hogstad	Kvamfeltet 3	2849	KAPP
Inger Marie Rotvik	Geitevegen 6	7605	Levanger
Jan Robert Fudge	Svalåsvegen 8	4645	NODELAND
John Jarle Rogstad	Jarlsborgveien 1 B	7041	TRONDHEIM
Kheder Ahmad & Hanne Rynning	Sankarvegen 7	8663	MOSJØEN
Kjetil Langhelle	Åsheimveien 27	8890	LEIRFJORD
Kristin Ørjevatn	Skolevegen 12	8680	TROFORS
Kåre Johansen	Øvre Grovinvegen 11	7870	GRONG
LandArk as	Leirfjordveien 160	8890	LEIRFJORD
Majavatn Bygdelag v/Betty Kappfjell	Majavassveien 79	8680	TROFORS
Nordland Fylkeskommune	Fylkeshuset	8048	BODØ
Norges vassdrags- og	Postboks 5091 Majorstuen	0301	OSLO

energidirektorat			
Odd Espen Fudge	Skytterbakken 25	2072	DAL
Sametinget	Ávjovárgeaidnu 50 / Kautokeinoveien 50	9730	KARASJOK
Sigbjørn Gulliksen	Sagveien 25	7890	NAMSSKOGAN
Statens Vegvesen Region Nord	Postboks 1403	8002	BODØ
Statskog	Postboks 63, Sentrum	7801	NAMSOS
Svein Marken & Lisbeth Mosti	Dr. Frostads gate 36	8661	MOSJØEN
Sør Storsand hytteområde v/Bjørn Henning Olsen	Mathias Bruns gate 13	8657	MOSJØEN
Tom Kenneth Fudge	Elgtråkket 31	2016	FROGNER
Tore Nergård	Tømmeråslia 4	7870	GRONG
Toril Johanne Gulliksen	Håpnestunet 3	7890	NAMSSKOGAN
Voengelh Njaarke	Tomasvassveien 33	8680	TROFORS
Reinbeitedistrikt v/Knut-Tore Kappfjell			



## Grane kommune

ArkivKode: GBNR - 63/1/28  
Arkivsak: 16/305  
JournalpostID: 19/3116  
Saksbehandler: Lisa-Renee Skulstad  
Dato: 30.08.2019

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
058/19	Nærings- og naturforvaltningskomite	18.09.2019

Jfr. Delegeringsreglement for Grane kommune, vedtatt i kommunestyret 14.12.16.

### Høring og offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering for Strand hyttegrend, Majavatn

#### Trykte vedlegg:

06.09.2019	69601	Planbeskrivelse Strand hyttegrend
06.09.2019	69602	Plankart Strand hyttegrend
06.09.2019	69603	Reguleringsbestemmelser Strand hyttegrend
06.09.2019	69604	ROS-analyse_Strand hyttegrend_arealplan-ID 18252018002
06.09.2019	69605	Bane NOR
06.09.2019	69606	Fylkesmannen i Nordland
06.09.2019	69607	Majavatn Bygdelag
06.09.2019	69608	Nordland fylkeskommune
06.09.2019	69609	NVE-epost
06.09.2019	69610	NVE
06.09.2019	69611	Sametinget
06.09.2019	69612	Statens vegvesen
10.09.2019	69685	Inger Marie Rotvik

#### Sammendrag:

LandArk as har på oppdrag fra Næstby Trevare AS utarbeidet et forslag til detaljregulering for et hyttefelt ved tidligere Majavatn camping. Planområdet grenser i vest mot Majavatn, i nord mot Majavatn og utmark, i sør mot Majavatnet, Kapellvegen, jernbanen og E6 og øst mot Kapellvegen, jernbanen og E6.

Foreslått detaljregulering ligger innenfor gnr. 63 bnr. 1 fnr. 28 (Næstby Trevare AS) samt deler av gnr. 63 bnr. 1. (Statskog SF). Det ligger fra før 2 hyttetomter (gbnr 63/257 og gbnr 63/258) innenfor planlagt hyttefelt. Tomtegrensene for disse 2 hyttene justeres ikke, men er regulert inn i selve planforslaget, dvs. at planforslaget gjelder også for disse hyttene.

Hensikten med detaljreguleringen er å regulere planområdet til formålet fritidsbebyggelse (frittliggende). I forslaget legges det opp til at det skal tilrettelegges for 10 nye hytter, 2 eksisterende hytter samt 2 tomter til henholdsvis naust og garasjeanlegg/parkering til skutere og felles/offentlig parkering. Det settes av 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig samt 1 offentlig og 1 felles parkeringsplass. I planområdet tilrettelegges det for 2 oppstillingsplasser for renovasjon. Det settes også av et område for

12 naust i rekke samt en offentlig plass for båtslipp ned til Majavatn i tilknytning naustene. Det er også tilrettelagt for badeplass og turdrag i nordlige del av planområdet.

Arealet på planområdet inkludert arealer i sjø er på ca. 44,4 dekar. Formålet fritidsbebyggelse dekker 10,74 daa av dette. Tomtene har en størrelse fra 0,8 daa til 1 daa. Det tilrettelegges for gjesteparkeringsplasser på felles parkeringsplass. Langs strandsonen til Majavatn tilrettelegges det for turdrag, samt sti ned fra Kapellvegen til badeplass i bukta med Hotelltangodden. Innenfor formålene turdrag vil det være mulig å etablere inntil 4 bålplasser jfr. reguleringsbestemmelsene.

Iht. planbeskrivelsen vil bebyggelse, veg, parkeringsplasser m.m. bli lagt inn i landskapet med minst mulig inngrep slik at skjæringer og fyllinger unngås i størst mulig grad. Samt at det legges vekt på at området skal få en god og funksjonell tilpasning til sitt formål.

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt sommeren 2018 og kunngjøringen om igangsettelse ble varslet høsten 2018 til offentlige høringsinstanser og naboer, med annonse i avis og kommunens hjemmeside. Ved varsel om oppstart av planarbeidet kom det inn 7 høringsuttalelser med merknader og innspill til planarbeidet. I planbeskrivelsen er disse kort referert og kommentert av forslagstiller og dette henvises til under.

Flg. høringsuttalelser fra:

**NVE:**

«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.»

NVE har i tillegg høsten 2019 kommet med innspill gjeldende flomfare i Majavatn.

«Bebyggelse vil trolig være trygg 2 meter over normalvannstand, men at det også er veldig marginalt i forhold til bølger, og i tillegg klarer vi ikke å legge inn så stor usikkerhetsmargin. Videre ser det ut som annen bebyggelse rundt Majavatn ligger opp mot 3 meter over. NVE kommer ikke til å fremme innsigelse hvis det tillates byggehøyde ned mot 2 meter over normalvannstand, men tilrår, om mulig, å legge på en usikkerhetsmargin på 0,5 meter.»

Kommentar LandArk as:

«NVE sine innspill tas til følge.»

**Nordland Fylkeskommune (NFK):**

«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 LandArk as:

«NFK sine innspill tas til følge.»

**Fylkesmannen i Nordland (FM):**

«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 LandArk as:

«FM sine innspill tas til følge.»

**Sametinget:**

«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 LandArk as:

«Sametinget sine innspill tas til følge.»

**Bane NOR:**

«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 LandArk as:

«Bane NORs sine innspill tas til følge. Byggegrense på minimum 30,0 meter fra spormidte er innfridd.»

**Statens vegvesen:**

«Statens vegvesen informerer om at når planforslaget legges ut på høring, vil deres vurdering i hovedsak være trafikale konsekvenser som følge av tiltaket og trafikkisikkerhet. E6 er en hovedferdselsåre fra sør til nord, med høy trafikk hele døgnet. Det er viktig at det ikke bygges for tett inn til vegen, 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 LandArk as:

«SVV sine innspill tas til følge.»

**Majavatn Bygdelag:**

«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 LandArk as:

«Badestranden i nordenden vil bli ivaretatt i planforslaget. Det vil bli satt av et felt for grønstruktur 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.»

### **Vurdering:**

Iht. plan- og bygningslovens kapittel 12 er det kommunen som skal avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sende planen på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

I tidligere møtereferat og opplysninger angående planstatus for området har administrasjonen opplyst om at forslag til planområde ligger innenfor U3, Majavatn. Denne opplysningen er feil og gjøres nå oppmerksom på. Området ligger innenfor FB 8 (nåværende fritidsbebyggelse).

Forslaget med hensyn til bestemmelser om tomtestørrelse, mønehøyde og m2 BRA grunnflate har ingen vesentlig påvirkning på selve planforslaget, og derfor gjøres det ingen endringer på planforslaget. I planbeskrivelsen vil 1.2 planstatus pkt. 1.2.2 kommunale føringer i kommuneplan korrigeres og rettes opp i slik at korrekt planstatus står oppført:

FB 8, fritidsbebyggelse:

Dersom omkringliggende område er dyrket, skal det ikke bygges nærmere dyrka mark enn 30 meter.

Maks tomtestørrelse 1 dekar, U-grad: 10 % BYA. Maks byggehøyde: gesimshøyde 4 meter. Byggeavstand fra fylkesvei: 30 meter.

Rekkefølgebestemmelse:

Avkjørsler, p-plass/fellesareal skal være godkjent av veimyndigheten før det søkes om fradeling og bygging, Eksisterende avsatte område. Dersom det bygges 3 enheter samtidig innenfor et område på 5 daa, skal det utarbeides detaljregulering.

Iht. Regional plan Vefsna ligger området innenfor forvaltningsklasse 2. «Vassdragsbelte hvor landskapet hovedsakelig består av jord- og skogbruksområder. I området kan det også være noe spredt bebyggelse». Det vises til flg. bestemmelser for området:

«C3. Landområder skal i kommunale planer vises som LNFR-områder hvor det kan åpnes for spredt bebyggelse.

C4. Nye tiltak kan aksepteres hvis disse inngår i plan og lokaliseringen på ingen måte er i konflikt med registrerte dokumenterte verneverdier av stor eller middels verdi».

I hundremetersbelte langs sjø og vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser både iht. kommuneplanens arealdel og plan- og bygningslovens (PBL) § 1-8 første ledd. Iht. kommuneplanens arealdel er området avsatt til fritidsbebyggelse (nåværende) og området er fra tidligere brukt til camping. Administrasjonen ser ikke at det er behov for konsekvensutredninger, likevel vises det til forskrift om konsekvensutredning: Hvis det mellom varsel om oppstart av planarbeidet etter PBL og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn fremkommer nye opplysninger eller skjer endringer i faktiske forhold som medfører at planen likevel kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det i planforslaget gis en særskilt redegjørelse for planens virkninger. Det har ikke kommet inn nye opplysninger eller endringer i planen som utlyser behov for konsekvensutredning.

I planbeskrivelsen kapittel 5. er det gjort ei tematisk kartlegging av:

- Miljø (kulturmiljø og kulturminner, landskap, grunnforhold, naturverdi og biologisk mangfold og forurensing).
- Naturressurser (Landbruk, skogbruk).
- Samfunn (Risiko og sårbarhet, rekreasjon og friluftsliv, fritidsbebyggelse og naust, næringsliv, sysselsetting, lokale og regionale virkninger, infrastruktur/kommunikasjon/transport/trafiksikkerhet/trafikkkløsninger, lokal overvannsdistribusjon, gang- og sykkelvegnett, barn og unge, tilgjengelighet/universell utforming, bosetting og by- og tettsted, energibruk; klima, energi og vann, helse.)

Administrasjonen mener at det foreligger en god og detaljert kartlegging for området.

Administrasjonen inviterte til møte (6. juni 2019) med LandArk as og Næstby trevare AS gjennomgang av foreløpig forslag til detaljreguleringen. Administrasjonen la frem en rekke punkter som nå er innarbeidet i det endelige planforslaget:

Administrasjonen tilrår at forslag til detaljregulering for Strand hyttegrend med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

#### **Rådmannens innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 vedtas at forslag til detaljregulering for Strand hyttegrend sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Fristen for uttalelser er seks uker fra kunngjøring av høring og offentlig ettersyn.

Kommentarer/merknader kan rettes til Grane kommune, Industriveien 2 8680 Trofors, eller på [post@grane.kommune.no](mailto:post@grane.kommune.no) innen 1. november. 2019.

#### **Nærings- og naturforvaltningskomite 18.09.2019:**

##### **Møtebehandling:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

##### **NNF- 058/19 Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 vedtas at forslag til detaljregulering for Strand hyttegrend sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Fristen for uttalelser er seks uker fra kunngjøring av høring og offentlig ettersyn.

Kommentarer/merknader kan rettes til Grane kommune, Industriveien 2 8680 Trofors, eller på [post@grane.kommune.no](mailto:post@grane.kommune.no) innen 1. november. 2019.