

# Tomma utvikling AS

## REGULERINGSPLAN HUSBY

### PLANBESKRIVELSE – ENDRINGER ETTER 1.GANGS BEHANDLING



Forslagsstiller: Tomma utvikling AS

Kommune: Nesna

Rådgiver: Trønderplan

Dato: 12.01.2023

<b>Rapportnavn:</b>	Planbeskrivelse – endringer etter 1.gangs behandling, reguleringsplan «Husby»
<b>Prosjektnummer:</b>	202139
<b>PlanID:</b>	182820170002
<b>Forslagsstiller:</b>	Tomma utvikling
<b>Forslagsstillerens kontaktperson:</b>	Anders Bergvik og Jan Arne Skaar
<b>Rådgiver:</b>	Trønderplan
<b>Rådgivers oppdragsleder:</b>	Jan Ola Ertsås
<b>Rådgivers saksbehandler:</b>	Erlend Gystad
<b>Kommunens kontaktperson:</b>	Dag Ivar Lillevik

## Innhold

<b>1. INNLEDNING .....</b>	<b>4</b>
1.1 BAKGRUNN .....	4
1.2 FORMÅL MED PLANARBEIDET .....	4
1.3 PLANBESKRIVELSE .....	4
<b>2. BESKRIVELSE AV ENDRINGER ETTER 1.GANGS BEHANDLING .....</b>	<b>5</b>
2.1 UTFORMING AV BESTEMMELSER .....	5
2.2 KULTURMINNER .....	5
2.2.1 <i>Generell bestemmelse vedrørende ikke registrerte automatisk freda kulturminner.....</i>	<i>5</i>
2.2.2 <i>Kulturminne id 222644.....</i>	<i>5</i>
2.3 MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL (MUA) .....	5
2.4 FRILUFTSOMRÅDER .....	6
2.5 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE BFS01 – BFS24 .....	6
2.5.1 <i>Rekkefølgebestemmelser knyttet til utbygging BFS10 – BFS14 og BFS17 – BFS24 .....</i>	<i>9</i>
2.6 BOLIG/FORRETNING/KONTOR (BKB1 – BKB2) .....	10
2.7 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTETTING (BOP) .....	10
2.8 INDUSTRI (BI1 OG BI3) .....	11
2.9 SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG (BSB1 – BSB2) .....	12
2.10 HØYSPENNINGSANLEGG .....	13
2.10.1 <i>Faresone H370.....</i>	<i>13</i>
2.10.2 <i>Plassering av nettstasjon/trafo .....</i>	<i>13</i>
2.11 UTHUS/NAUST/BADEHUS (BUN) .....	13
2.12 FRITIDSBEYGGELSE – FRITTLIGGENDE (BFF) .....	13
2.13 SAMFERDSELSANLEGG .....	14
2.13.1 <i>Molo .....</i>	<i>14</i>
2.13.2 <i>Veger .....</i>	<i>15</i>
2.13.3 <i>Avkjørsler .....</i>	<i>16</i>
2.13.4 <i>Parkering.....</i>	<i>16</i>
2.14 VANNFORSYNING .....	16
2.15 AVLØP.....	17
2.16 ROS-ANALYSE .....	18
<b>3. ORGANISERING, PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....</b>	<b>19</b>
3.1 VARSLING OG MEDVIRKNING.....	19
3.2 INNKOMNE HØRINGSUTTALELSER ETTER 1.GANGS BEHANDLING .....	19
3.2.1 <i>Nordland fylkeskommune, 11.01.2021.....</i>	<i>19</i>
3.2.2 <i>Nordland fylkeskommune, 21.01.21 .....</i>	<i>21</i>
3.2.3 <i>Merete Pettersen (grunneier 96/13), 20.01.2021 .....</i>	<i>22</i>
3.2.4 <i>NTNU – Vitenskapsmuseet, 25.01.2021 .....</i>	<i>23</i>
3.2.5 <i>Sametinget, 27.01.2021 .....</i>	<i>23</i>
3.2.6 <i>Statens vegvesen, 03.02.2021 .....</i>	<i>23</i>
3.2.7 <i>NVE, 05.02.2021 .....</i>	<i>23</i>

3.2.8	<i>Fiskeridirektoratet, 09.02.2021</i> .....	25
3.2.9	<i>Claudia Brummund, 08.02.2021</i> .....	25
3.2.10	<i>Linea, 11.02.2021</i> .....	25
3.2.11	<i>Nesna kirkelige fellesråd, 15.02.2021</i> .....	27
3.2.12	<i>Jens Petter Nilsen, 17.02.2021</i> .....	27
3.2.13	<i>Linas Skar (grunneier 96/82), 18.02.2021</i> .....	27
3.2.14	<i>Statsforvalteren i Nordland, 18.02.2021</i> .....	29
3.2.15	<i>Rebekka Ødegaard, 20.02.2021</i> .....	30
3.2.16	<i>Husby vannverk</i> .....	33
3.2.17	<i>Frank Karlsen med flere, 20.02.2021</i> .....	33
3.2.18	<i>Mattilsynet, 17.02.2021</i> .....	34
3.2.19	<i>Helgeland Museum, 19.02.2021</i> .....	35
3.2.20	<i>Kystverket, 23.02.2021</i> .....	36
<b>4.</b>	<b>VEDLEGG</b> .....	<b>37</b>

## 1. INNLEDNING

### 1.1 Bakgrunn

Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt med Nesna kommune 11.06.2015. Det ble varslet oppstart av planen 28.05.2016 og planprogram ble fastsatt 19.04.2017. I 2018 ble det sendt inn planforslag som ble avvist av kommunen. Revidert planforslag ble sendt inn til kommunen i uke 37, 2020. Planen ble behandlet 1.gang i Nesna kommune 25.11.2020 og lagt ut på høring.

Stein Hamre arkitektkontor AS har vært plankonsulent for forslagsstiller Tomma utvikling. Etter avtale mellom plankonsulent og forslagsstiller er dette avtaleforholdet avsluttet. Trønderplan er engasjert som ny plankonsulent og skal bistå med å få gjennomført det gjenstående planarbeidet.

### 1.2 Formål med planarbeidet

Formålet med reguleringsplanen er å sikre dagligvarebutikken og skolen samt å sikre stabile arbeidstakere for bedriftene på Tomma. Reguleringsplanen skal bidra til dette gjennom å legge til rette for nye og spektakulære boligtomter og nye og utvidede arealer for næring.

Reguleringsplanen fremmes som en detaljreguleringsplan.

### 1.3 Planbeskrivelse

Stein Hamre Arkitektkontor AS har vært plankonsulent fram til planen ble lagt fram til offentlig ettersyn etter 1.gangs behandling. Trønderplan har etter dette fått i oppdrag å fullføre planarbeidet.

På grunn av at avtaleforhold med tidligere plankonsulent nå er avsluttet har Trønderplan i samråd med forslagsstiller funnet det mest ryddig at planbeskrivelse ikke skal revideres, men at dette dokument skal beskrive endringer som er gjort i planen etter 1.gangs behandling.

## 2. BESKRIVELSE AV ENDRINGER ETTER 1.GANGS BEHANDLING

Reguleringsplanen er utarbeidet som detaljregulering jfr. plan- og bygningslovens § 12-3.

Plankartet er utarbeidet ved hjelp av FKB kartdata basert på UTM33 Euref89 og høydegrunnlag NN2000. Tilhørende sosi-fil er i revidert utgave oppdatert til gjeldende sosiversjon 4.5.2.

### 2.1 Utforming av bestemmelser

Trønderplan har utarbeidet nye bestemmelser hvor krav i bestemmelser som ble behandlet 1.gang er tatt inn, men samlet og forenklet. Unødvendig og intetsigende tekst er fjernet.

- Angivelse av at bebyggelsen *kan* ha flatt tak er tatt ut, ettersom denne bestemmelse ikke sier noe konkret om hvilke typer tak som tillates/ikke tillates.
- Krav til murkrone tas ut fra bestemmelsene da murkrone er et upresist begrep som ikke bør benyttes i bestemmelsene.
- Begrep «siktelinjer» er benyttet i bestemmelsene. Her menes det frisiktlinjer. Krav til «siktelinjer» for hvert enkelt byggeområde tas ut og erstattes med egen bestemmelse om avkjørsler, som gjelder generelt for hele planen.
- Parkeringskrav er samlet i fellesbestemmelser

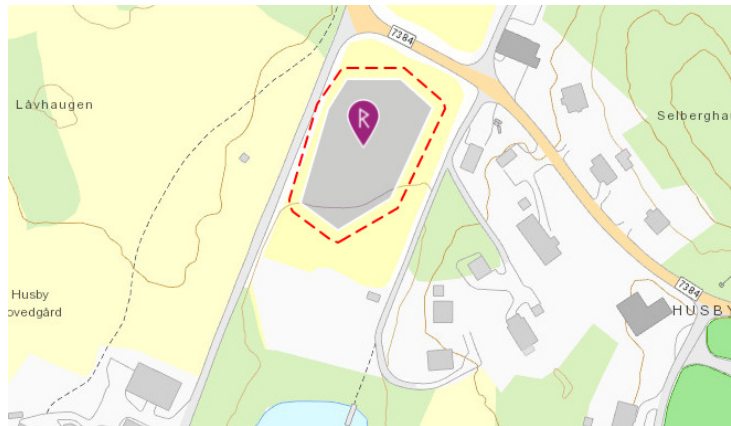
### 2.2 Kulturminner

#### 2.2.1 Generell bestemmelse vedrørende ikke registrerte automatisk freda kulturminner

Bestemmelse om aktsomhetsplikt og oppdaging av ikke registrerte automatisk freda kulturminner er endret til også å gjelde for arbeider under vann.

#### 2.2.2 Kulturminne id 222644

Kulturminne id 222644 «Vikfjæra Husby, bosetning-aktivitetsområde» (se figur til høyre) er et automatisk freda kulturminne som ble vernet 11.10.2016 som en følge av fylkeskommunens registreringer på grunn av planarbeidet. Kulturminnet er et område med stolpehull, kokegroper og ei mulig grav. Funnet ved maskinell sjakting i eng. Datering er fra jernalder.



Figur 1. Kulturminne ID222644

Kulturminnet inklusive 5 meters sikkerhetssone tatt inn i plankartet som hensynssone H730. Bestemmelser er satt i tråd med fylkeskommunens krav: «Fredet kulturminne. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med inngrep utover tradisjonell landbruksdrift, uten at dette er avklart etter kulturminnelovens § 3».

### 2.3 Minste uteoppholdsareal (MUA)

For boligbebyggelse er det stilt krav om minste uteoppholdsareal (MUA) for hvert enkelt formål. Bestemmelsene endres slik at dette inngår som en fellesbestemmelse.



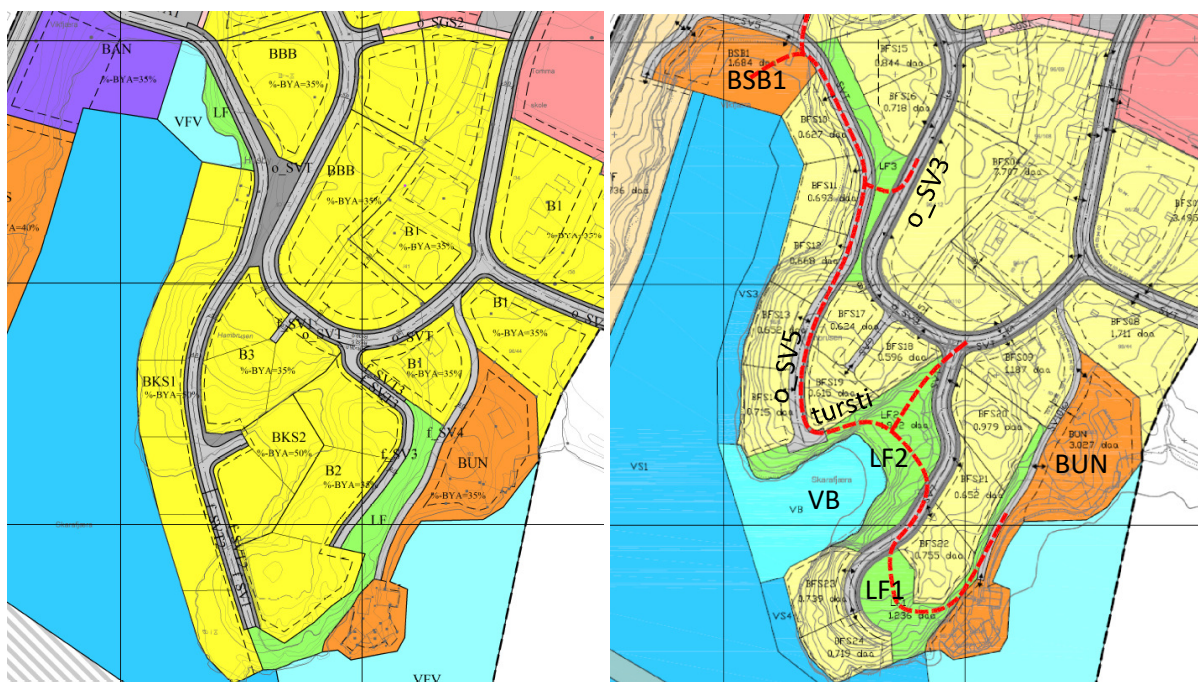
## 2.4 Friluftsområder

For å sikre allmennheten bedre tilgang til friluftsområder og strandsonen er gjort følgende grep i reguleringsplanen:

- Høyeste punkt på det sørligste byggeområde er endret fra boligformål til friluftsområde (LF1). Her kan det etableres bål plass på et sted med god utsikt mot sjøen.
- Skarafjæra er endret fra byggeområde til friområde (LF2). Tilhørende areal i sjø er regulert til badeområde (VB). Skarafjæra kan beholdes som den er (bildet til høyre) eller tilrettelegges som badeplass for allmennheten.
- Det er mulig å etablere tursti innenfor LF2 fra badestrand fram til snuplass o\_SV5 (se Figur 3).
- Det er sikret en grønn «korridor» gjennom byggeområdet, fra naust i sør (BUN) via LF1 og SV7 fram til badestrand LF2. Videre er det satt av areal til adkomst fra LF2 fram til veg o\_SV5
- Innerste del av Vikafjæra er avsatt til landareal tilhørende småbåthavn og båtutsett, noe som vil gjøre området tilgjengelig for allmennheten.
- Veg o\_SV3 og o\_SV5 kan knyttes sammen for myke trafikanter gjennom parsellen LF3.



Med disse grepene, sammen med molo, vil området kunne bli et flott og attraktivt bomiljø som er tett knyttet opp mot sjøen og friluftaktiviteter i sjø. Allmennhetens tilgangen til sjø og strandområdet er godt ivaretatt, og det er mange valgmuligheter for «trimrunder» for beboerne i området.



Figur 2. Bedre tilrettelegging til allmennheten, planforslag lagt fram til 1.gangs behandling til venstre, nytt planforslag til høyre. Nytt planforslag sikrer strandområdet i Skarafjæra og muliggjør «trimrunde» langs sjø (rød stiple linje).

## 2.5 Frittliggende småhusbebyggelse BFS01 – BFS24

Boligformål i forslag som ble fremmet for 1.gangs behandling omfattet B1 – B3, BKS1, BKS2 og BBB. B1 omfattet eksisterende bebyggelse mens de øvrige formål er ny bebyggelse. Bestemmelsene sier ingenting om hvilke typer boliger som tillates innenfor de ulike formålene, bortsett fra for BBB hvor det er angitt at det kan bygges flermannsboliger.

I nytt planforslag er boligtype presisert, og formål er spesifisert i forhold til dette. Formål «frittliggende småhusbebyggelse» (BFS) er benyttet for alle områder og er definert som eneboliger og tomannsboliger. «Konsentrert småhusbebyggelse» BKS1 og BKS2 benyttes ikke da dette som regel benyttes for rekkehus, kjedehus og flermannsboliger (over tomannsboliger). «Blokkbebyggelse» benyttes ikke da dette som regel benyttes for blokkbebyggelse med leiligheter over mer enn to etasjer. Feil bruk av begrepet vil lett bidra til misforståelser om hvilke bygninger som vil kunne bli satt opp på området.

Endringer av formål:

- Eksisterende bebyggelse endres fra B1 til BFS01 – BFS09
- Ny bebyggelse endres fra B2, B3, BKS1, BKS2 og BBB til BFS10 – BFS24

Byggehøyde for BFS01 – BFS09 (eksisterende bebyggelse) beholdes som i forslag som ble lagt fram til 1.gangs behandling, dvs. maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 8,0 og 9,0 meter. Målereglene er presisert slik at dette gjelder fra planert terreng. Bestemmelsene innebærer at det tillates boliger med samme mønehøyde som butikken. Butikken har en mønehøyde på kote +14,15 og en gesimshøyde på kote +11,34. Terrenghøyde ved inngangsparti er ifølge kartgrunnlag på ca. kote +5,8. Dette gir en gesims- og mønehøyde på hhv. 5,5 m og 8,4 m.

For ny bebyggelse BFS10 – BFS24 er tillatt byggehøyde angitt som kotehøyde, slik at høyde vil være forutsigbar for nabobebyggelsen. Vegene fram til boligformålene er planlagt slik at en vet omtrent hvilket høydenivå terrenget rundt boligene og 1.etasje gulv må være.

Formål	Maks. gesimshøyde	Maks. mønehøyde	Antatt terreng rundt bygg	Byggehøyde	Etasjer
BFS10 – BFS14	Kote +10,5	Kote +10,5	ca. kote +3,5	ca. 7,0m	2
BFS15	Kote +16,0	Kote +16,0	ca. kote +9	ca. 7,0m	2
BFS16	Kote +15,0	Kote +15,0	ca. kote +8	ca. 7,0m	2
BFS17 – BFS19	Kote +14,5	Kote +14,5	ca. kote +7,5	ca. 7,0m	2
BFS20	Kote +15,0	Kote +15,0	ca. kote +9	ca. 7,0m	2
BFS21 – BFS22	Kote +15,0	Kote +15,0	ca. kote +8	ca. 7,0m	2
BFS23 – BFS24	Kote +10,5	Kote +10,5	ca. kote +3,5	ca. 7,0m	2

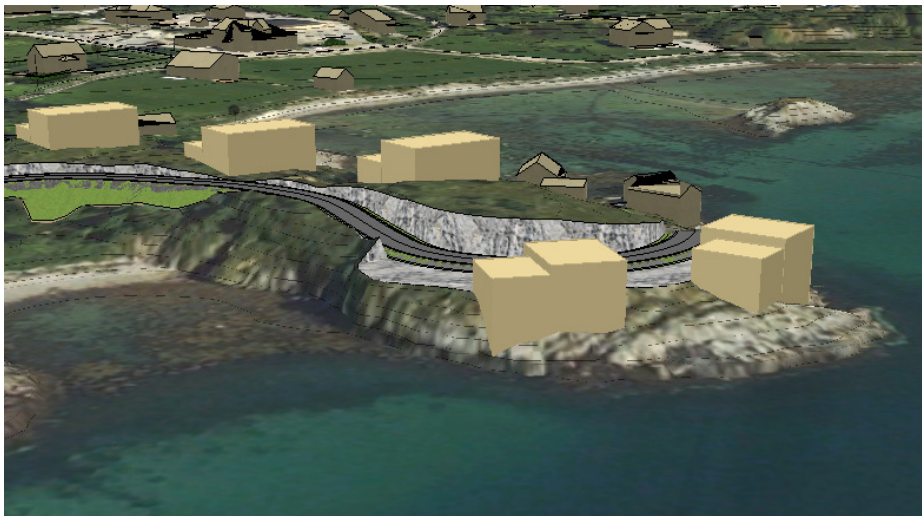
For BFS10 – BFS14 vil adkomstveg trolig bli anlagt ca. på kote +3,5 (+/-). Det er krav om at 1.etg. gulv skal ha minimum høyde kote +3,5. Dersom terrenget rundt bolig er på kote +3,5 vil tillatt byggehøyde være 7,0 meter opp til kote +10,5.



Figur 3. Skjematiske 3d-visning av nye bygg BFS10-BFS14, sett fra sør. Skarafjæra til høyre i bildet.



For BFS15 – BFS22 er det estimert en byggehøyde på ca. 7,0 meter ut i fra en realistisk satt terrenghøyde for bygning. Det vil være mulig å bygge i to fulle etasjer, avhengig av type takform og utforming.

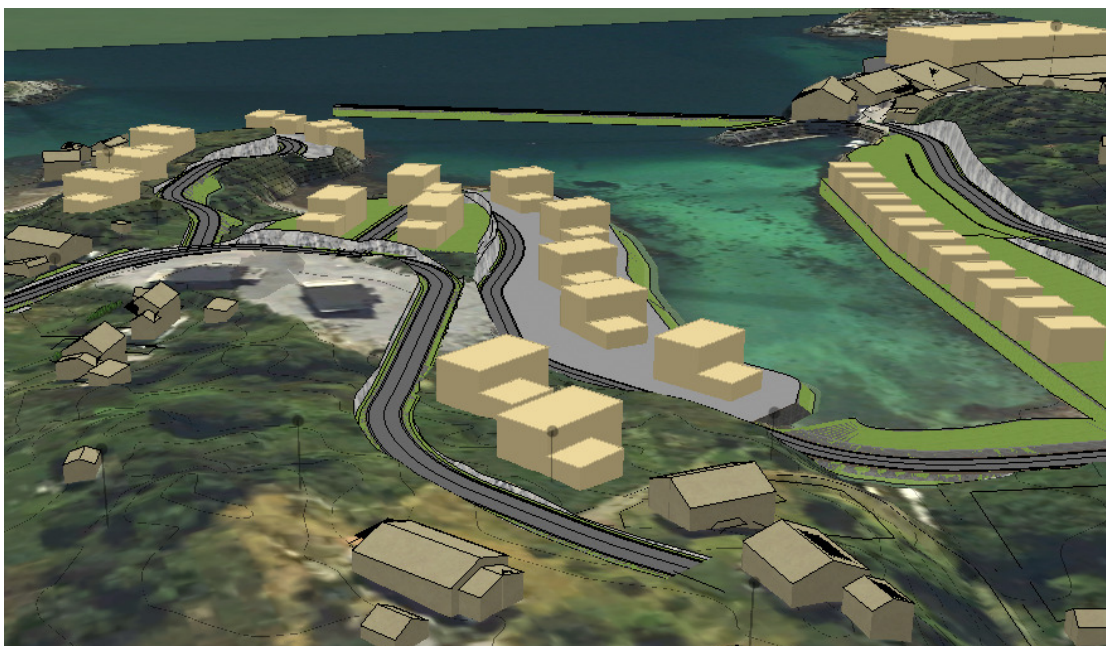


Figur 4. Skjematisk 3d-visning av nye bygg BFS20 – BFS24, sett fra vest. Skaraffjæra til venstre i bildet.

For BFS23 og BFS24 er det begrenset hvor lavt det er mulig å komme med adkomstvegen da det skal sikres atkomst til BFS22 på toppen og overholdes akseptable stigningsforhold i bakken ned mot BFS23. Her ser en for seg at adkomst kan være mulig ned til ca. kote +6,0 og at det vil kunne bygges en sokkeletasje fra ca. kote +3,5. Opp til kote +10,5 (gesims/møne) vil det være 7,0m.

Utnyttelse er økt fra 35 % til 40 % for BSF01 – BFS09 (eksisterende bebyggelse). En utnyttelse på 40 % vil gi større frihet for både eksisterende og nye boligeiere uten at dette vil føre til at området vil bli for tett bebygd. Utnyttelse på 50 % for BFS10 – BFS24 (tidligere BKS1 og BKS2) endres ikke.

Henvvisning til skånsom opparbeiding av tomt B2 er tatt ut av bestemmelsene da det i praksis er vanskelig å utnytte tomt uten å gjøre terrenginngrep.



Figur 5. Skjematisk 3d-visning av nye bygg og byggeområder, sett fra nord

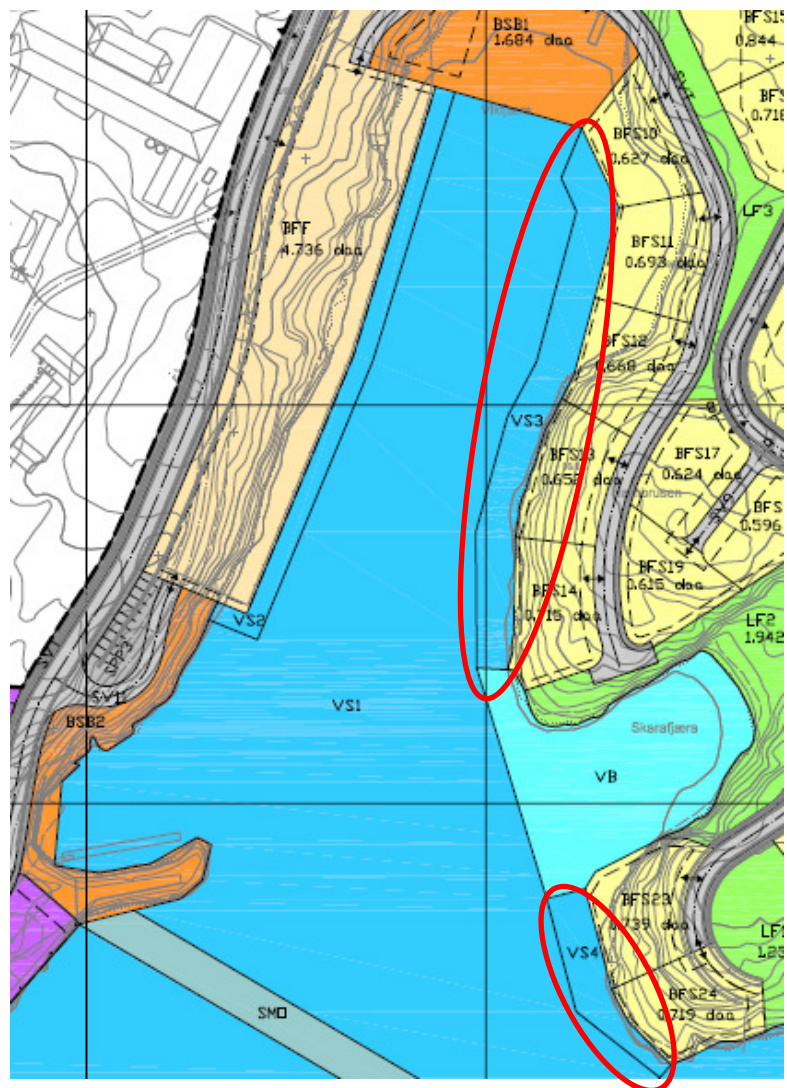




Figur 6. Skjematiske 3d-visning av nye bygg og byggeområder, sett fra sør

Det er angitt for formål VS3 og VS4 at flytebrygger tilknyttet boligområdene kan anlegges innenfor disse arealene, noe som sikrer at en unngår store anlegg som er i konflikt med øvrig båttrafikk i området.

Bestemmelse erstatter tidligere tekst: «Det tillates etablert landfeste for flytebrygger utenfor hver enkelt tomt, dersom dette er hensiktsmessig og flytebryggene ikke kommer i konflikt med flytebrygger etablert fra formålet SK (Kai)».



Figur 7. Tillatt område for flytebrygger tilknyttet boliger på formål BFS10 – BFS14, BFS23 og BFS24.

### 2.5.1 Rekkefølgebestemmelser knyttet til utbygging BFS10 – BFS14 og BFS17 – BFS24

Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser som sier at seks av de åtte tomtene BFS10 – BFS14 og BFS17 – BFS19 skal være solgt før utbygging kan starte på veg SV7 og tomt BFS20 – BFS24. Dette sikrer at terrenget på sør side av Skarafjæra (LF2) kan holdes «urørt» lengst mulig, og sikrer at anleggsarbeidene som gjøres med tilrettelegging av tomtene BFS10 – BFS14 og BFS17 – BFS19 utnyttes mest mulig.



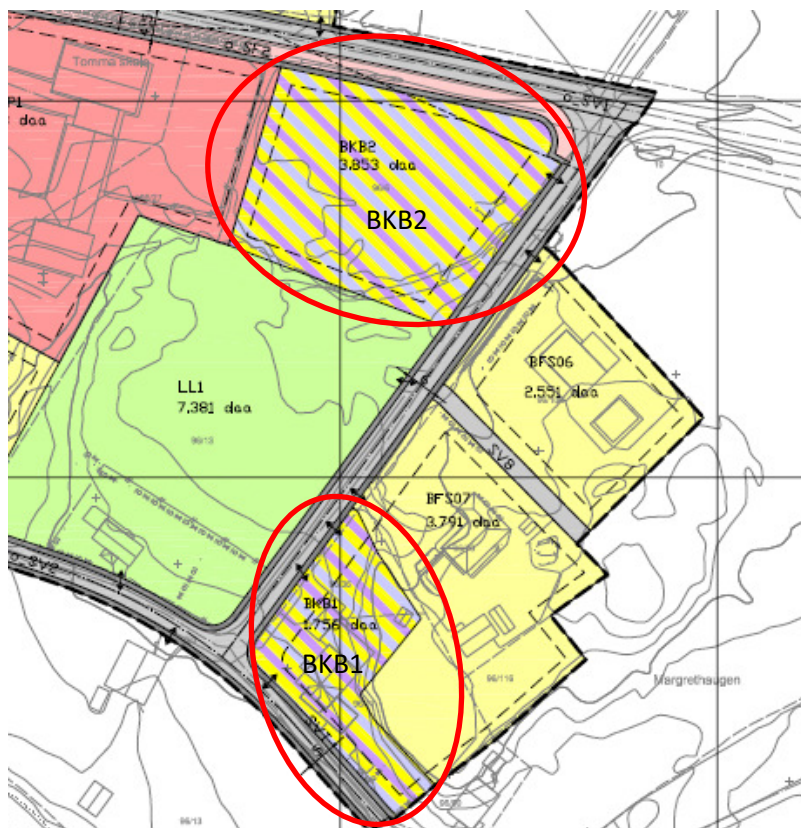
## 2.6 Bolig/forretning/kontor (BKB1 – BKB2)

For BKB1 og BKB2 er det åpnet opp for både enebolig, tomannsbolig, flermannsbolig og leiligheter.

Området skal benyttes til bolig, forretning og/eller kontor. Det er ikke stilt noen ytterligere krav, noe som innebærer at det er opp til grunneier om hvilke formål området blir benyttet til.

Utnyttelse er økt fra 35 % til 40 % for hele området. En utnyttelse på 40 % vil gi større frihet for både eksisterende og nye boligeiere uten at dette vil føre til at området vil bli for tett bebyggt.

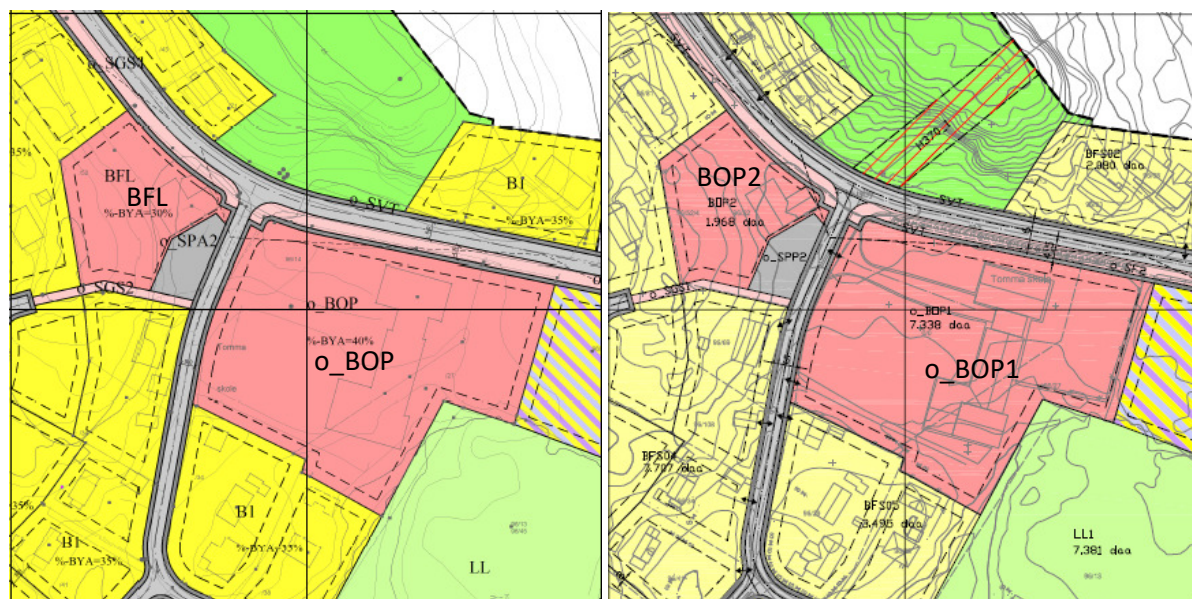
Bestemmelse vedrørende BKB3 er fjernet da formål BKB3 ikke finnes i plankartet.



Figur 8. BKB1 og BKB2

## 2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

Begrep «forsamlingslokale» er utgått som formål og erstattes med offentlig eller privat tjenesteyting (BOP), da dette anses som et mer fleksibelt med tanke på evt. sambruk av lokaler.



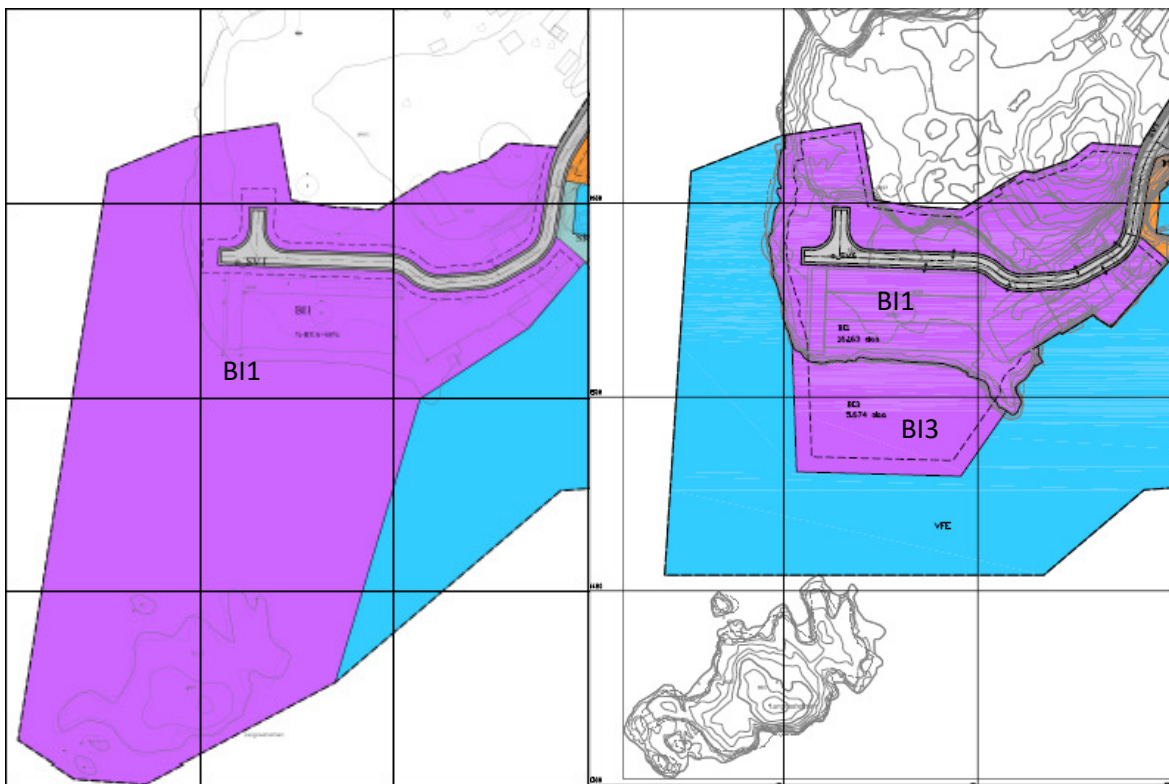
Figur 9. BFL og BOP (rød farge), forslag som ble behandlet 1.gang til venstre og nytt planforslag til høyre

## 2.8 Industri (BI1 og BI3)

I planforslag som ble behandlet 1.gang omfattet BI1 et areal på ca. 55,5 daa, fordelt mellom 16,2 daa eksisterende arealer på land og 39,3 daa ny utfylling i sjø.

I revidert plankart er BI1 redusert til å kun omfatte dagens landarealer. I tillegg er industriarealer ut i sjø angitt som eget område BI3 som omfatter et areal på 5,7 daa. Dette innebærer at utfylling i sjø (inkl. Langnesholmen) er redusert fra 39,3 daa til 5,7 daa. Dette innebærer også at nye industriarealer visuelt sett vil være langt mindre eksponert sett fra bebyggelsen. I tillegg vil innseiling for små båter kunne skje mellom Langnesholmen og industrifylling.

Reduksjon av industriarealer ut i sjø har blant annet kommet som en følge av at grunnforholdene ut i sjø er veldig utfordrende. Det er utført geotekniske undersøkelser og gjort geotekniske vurderinger ut fra dette som viser at tradisjonell utfylling ikke er mulig. Det vises til ROS-analyse og vedlagt geoteknisk vurdering.

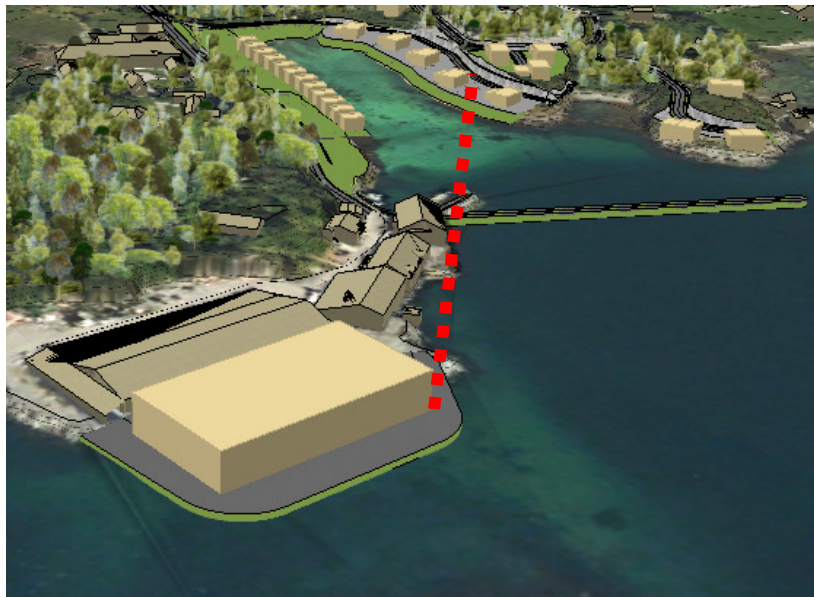


Figur 10. BI1 (lilla farge), forslag som ble behandlet 1.gang til venstre og nytt planforslag til høyre



Tillatt gesims- og mønehøyde er endret fra hhv. 8,0 m og 10,0 m til kotehøyde +15.

Arealets form er satt slik at det ligger noe i skjul bak eksisterende molo og industribygninger, sett fra boligene på Husby. Utvidelsen vil være godt synlig fra mange ståsteder, men vil være langt mindre dominerende enn forslag som ble lagt fram for 1.gangs behandling.



Figur 11. Nytt areal for industri ut i sjø, B13

Nytt og utvidet areal for industri er viktig for å ivareta Tomma Laks sitt behov for kommende utvidelser, for å sikre bedriften og arbeidsplasser på øya.



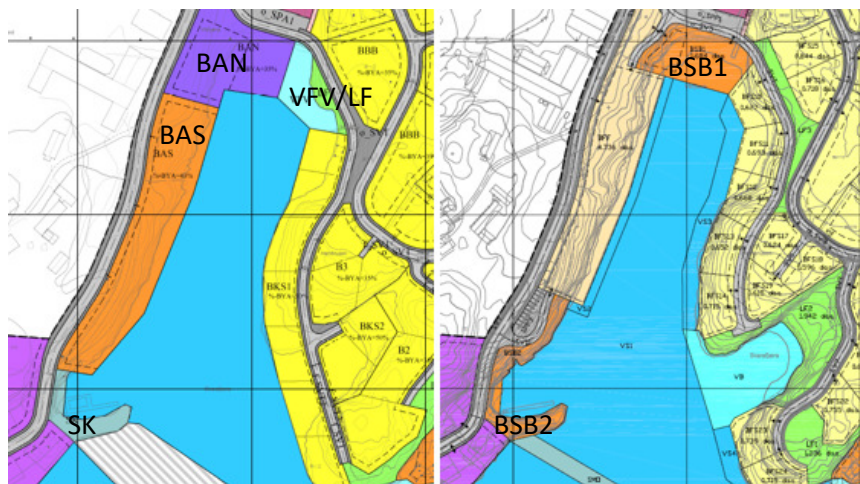
Figur 12. Nytt industriområde B13

## 2.9 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB1 – BSB2)

Formålet BSB1 erstatter deler av tidligere areal BAN og VFV/LF. Arealet er planlagt benyttet som småbåthavnas landareal/kai med plass for båtutsett, parkering, tankanlegg for båt (diesel, bensin, vann), ladestasjon for fortløyd fartøy/båt og andre funksjoner knyttet til småbåthavna. Det tillates oppført bygning med servicefunksjoner knyttet til småbåthavna.

Tillatt mønehøyde er økt fra 6,0 til 7,0 slik at høydebestemmelsen er likelydende som for BFF.

BSB2 erstatter tidligere formål SK (kai).



Figur 13. Forslag som ble behandlet 1.gang til venstre og nytt planforslag til høyre

Tankanlegg for båt (diesel, bensin, vann) og ladestasjon for fortoyed fartøy/båt og andre funksjoner knyttet til småbåthavna er også tillatt på dette området.

## 2.10 Høyspenningsanlegg

### 2.10.1 Faresone H370

Høyspenningslinje er innhentet fra nettselskap Linea. Iht. tilbakemelding fra Linea er det etablert et faresonebelte (H370) med bredde 15 meter langs høyspenningslinjer i planområdet. Faresonen har tilhørende bestemmelse som sier at det ikke er tillatt å oppføre bygning for varig opphold innenfor faresonen.

### 2.10.2 Plassering av nettstasjon/trafo

Fellesbestemmelse for energianlegg i forslag til reguleringsplan («*Energianlegg og andre tekniske installasjoner skal gis en god terrengplassering og ha et tiltalende formspråk og en god materialbruk.*») er lite konkret og det er ikke angitt hvor slike anlegg kan føres opp. Tekst erstattes med ny tekst som tillater oppføring av nettstasjon innenfor alle typer byggeformål uten at det stilles krav om dispensasjonssøknad eller egen detaljreguleringsplan.

Det er også tatt inn betegnelsen «kommunaltekniske anlegg» i bestemmelsen, da det kan bli aktuelt å føre opp f.eks. pumpestasjon for vann og/eller avløp.

## 2.11 Uthus/naust/badehus (BUN)

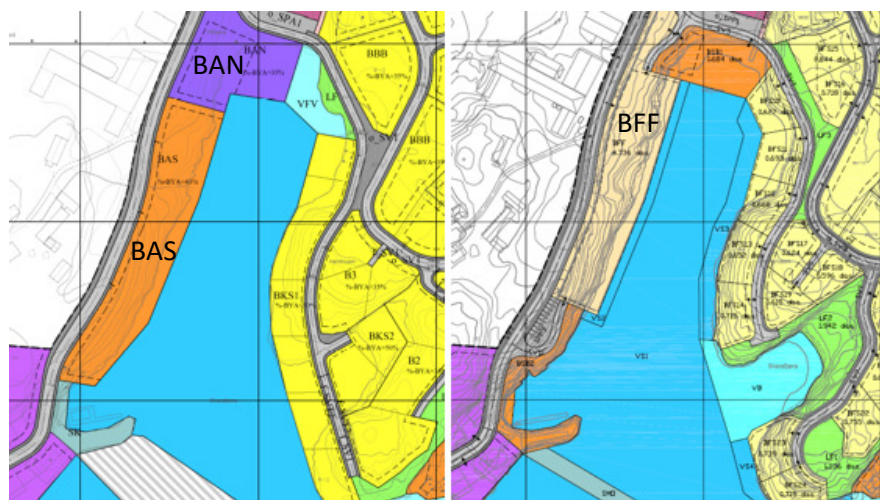
Maksimal utnyttelse av tomta økes fra 35 % til 50 %. Begrensningen har ingen hensikt da en for dette området bør ha så høy utnyttelse som mulig. Likevel er tomtas form slik at høy prosentvis utnyttelse vil være vanskelig å oppnå. Bestemmelsene er endret slik at BYA % er økt fra 35 % til 50 %.

Tillatt maksimal gesims- og mønehøyde er økt en meter fra hhv. 3,0 og 4,0 meter til hhv. 4,0 og 5,0 meter. Dette innebærer at eksisterende bygninger ligger innenfor kravene, i motsetning til tidligere.

Bestemmelsene er endret slik at krav om parkering skal løses internt på område BUN. I tillegg skal det etableres snuplass internt på BUN.

## 2.12 Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)

Formålet er endret fra kombinert formål naust/sjøhus/fritidshus (BAS) til formål fritidsbebyggelse - frittliggende (BFF) da dette er vurdert som et mer relevant formål. I tillegg omfatter arealet også deler av tidligere kombinert formål for forretning, servicebygg og ol (BAN). Forretningsbygg er ikke lenger aktuelt for dette området.



Figur 14. Forslag som ble behandlet 1.gang til venstre og nytt planforslag til høyre



Krav i bestemmelsene om at bygninger er «for salg og utleie» er fjernet da dette ikke er relevant i en reguleringsplan.

Maksimal utnyttelse av tomta økes fra 40 % til 50 %. Begrensningen har liten hensikt da en for dette området bør ha så høy utnyttelse som mulig.

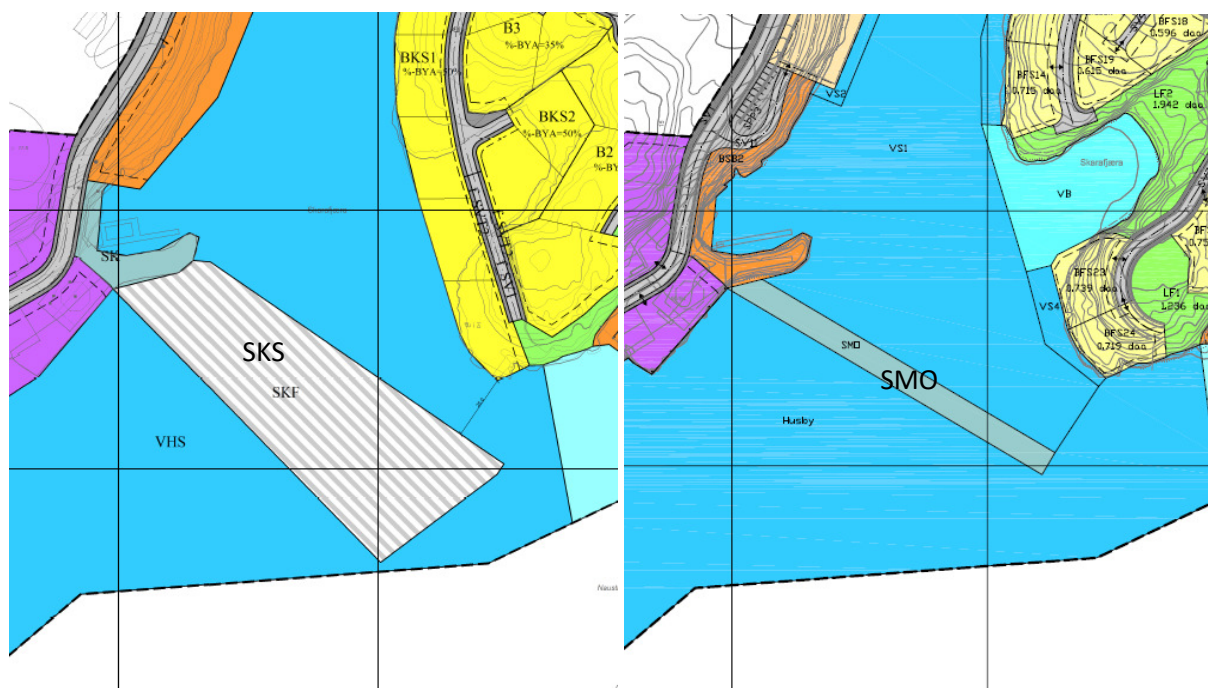
Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde for naust er fjernet slik at det tillates samme høyder som for fritidsbolig/sjøhus. Begrensningen for naust er fjernet da det anses som lite hensiktsmessig å ha eget høydekrav for naust for dette området. Visuelt sett *kan* det være bedre med samme høyder på bygningene, da en får et mer ryddig uttrykk.

I plankartet er adkomst i begge ender av området vist. En ser for seg videre adkomst til fritidsbebyggelse/naust vil være på utsprengt område bak bygningene, og at parkering også vil skje i bakkant av bygningene. Høydenivå for adkomst, parkering og byggetomt er ikke bestemt, men vil trolig være på ca. kote +3/+4.

## 2.13 Samferdselsanlegg

### 2.13.1 Molo

Område for molo er endret fra formål «kombinert formål» (udefinert) til formål «molo».



Figur 15. Molo - forslag som ble behandlet 1.gang til venstre og nytt planforslag til høyre

Moloen er redusert fra opprinnelig 6,6 daa (ca. 45 x 145 meter) til 1,4 daa (10 x 140 meter).

I tillegg er det stilt krav om at molo skal utformes som flytemolo og kan ikke anlegges med tradisjonell fylling, med bakgrunn i dårlige grunnforhold i sjøbunn. Det vises til ROS-analyse og geoteknisk vurdering.

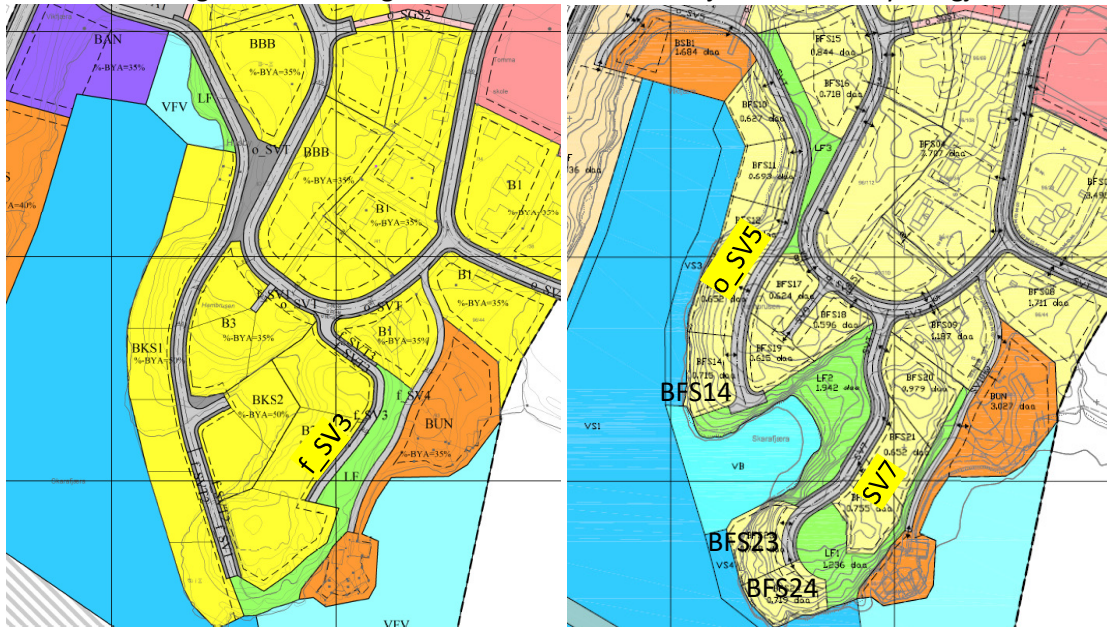


## 2.13.2 Veger

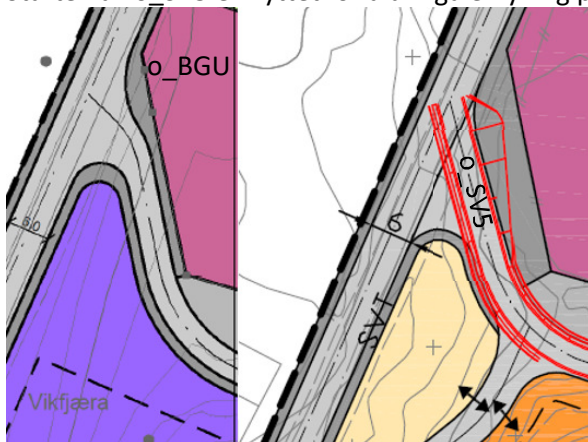
O\_SV1 – o\_SV7 er offentlige veger. O\_SV1 er fv7384 mens øvrige veger er kommuneveger.

Følgende endringer er foretatt fra planforslag som ble lagt fram for 1.gangs behandling:

- O\_SV5 er avsluttet med snuplass ved tomt BFS14 før Skarafjæra. Tidligere fortsatte vegen fram til tomt BFS23 og BFS24. Endringen er foretatt for at Skarafjæra ikke skal fylles igjen.



- Starten av o\_SV5 er flyttet for å unngå ei fylling på område for gravlund o\_BGU.



- Opprinnelig veg f\_SV3 var i opprinnelig planforslag ikke framkommelig med liten lastebil eller større kjøretøy da den var for smal med for krappe kurver. Vegen erstattes av SV7 som fortsetter fram til BFS24.
- Det er avsatt adkomst fram til BFF (o\_SV5 og SV11).



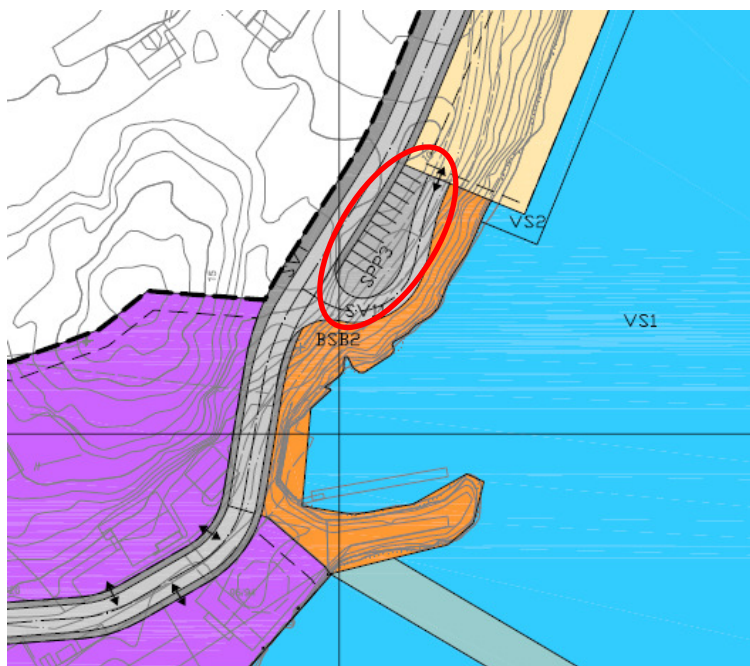
Figur 16. Adkomst til BFF

### 2.13.3 Avkjørsler

Avkjørsler fra fv7384 er lagt inn som symbol for avkjørsel i plankartet. Det er krav i bestemmelsene om at avkjørslene skal utformes og vedlikeholdes iht. gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen. Det er i bestemmelsene angitt at plassering av avkjørsler i plankartet er å betrakte som veiledende og kan flyttes uten at dette medfører krav om dispensasjon fra reguleringsplanen. Dette innebærer at det er rom for å justere plassering av avkjørsel.

### 2.13.4 Parkering

Det er lagt inn ny parkeringsplass SPP3 forbeholdt brukere av småbåthavn.



## 2.14 Vannforsyning

Med tanke på utfordringene til vannforsyning i området er det i forslag til reguleringsplan stilt rekkefølgekrav om at det skal dokumenteres tilstrekkelig slukkevannkapasitet før utbygging. Planlegger foreslår at bestemmelsen endres til følgende: «Før det kan gis byggetillatelse til ny bygning med innlagt vann skal det være dokumentert tilfredsstillende vannforsyning med hensyn til kvalitet og kapasitet».

Endringen foreslås da slokkevann like gjerne kan sikres gjennom åpne vannkilder i nærheten, jfr. ROS-analyse punkt 6.7. Utfordringen med vannforsyning gjelder først og fremst for drikkevann.

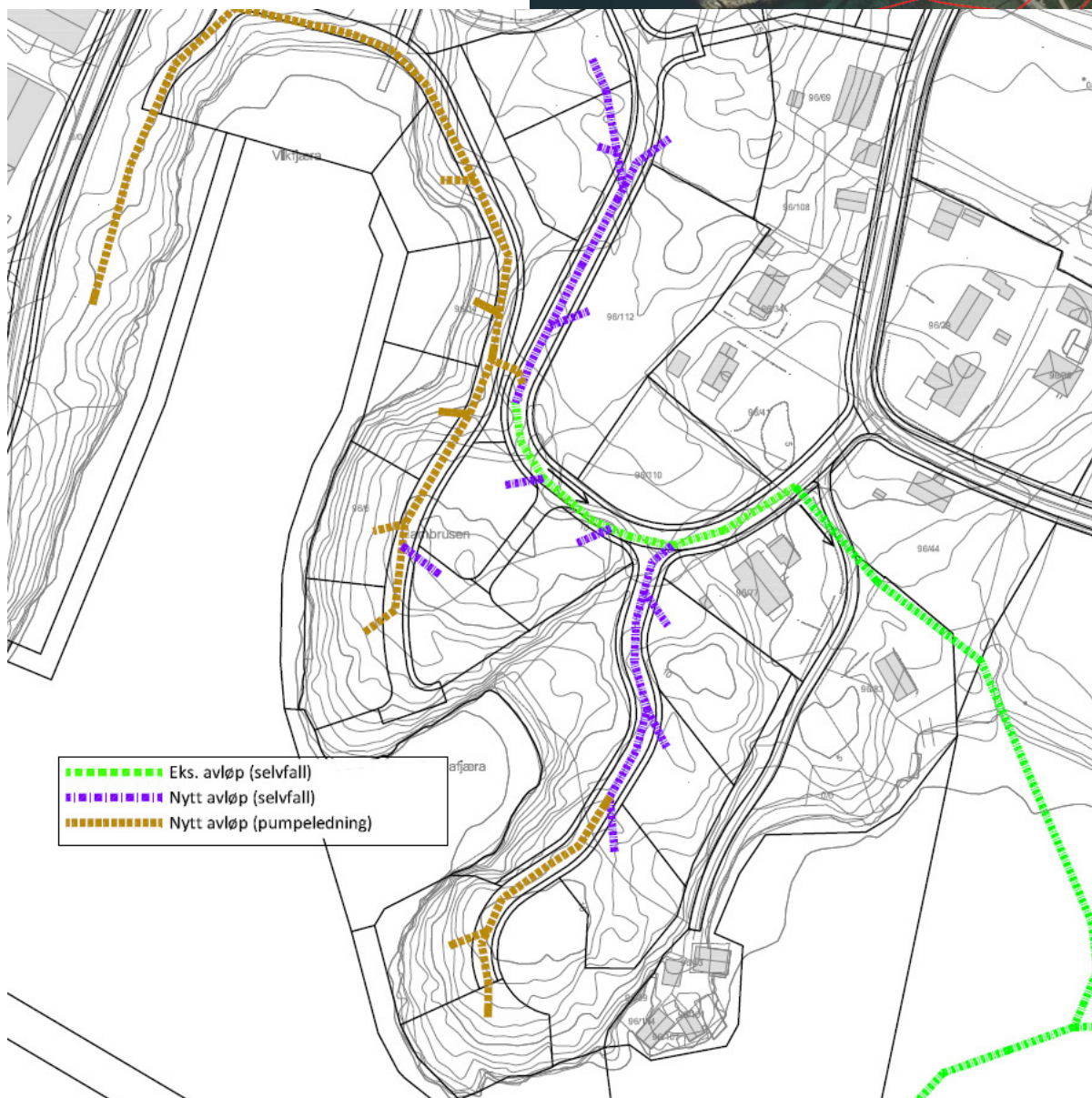


## 2.15 Avløp

Kommunens registrerte avløpsledninger for området er vist i figur til høyre.

Forslag til nye avløpsledninger er vist i figur nedenfor. Det er skilt mellom nye selvfallsledninger og pumpeledning (trykkavløp). Det kan både bli aktuelt å installere avløpspumpestasjon for hver enkelt bolig og felles stasjon der dette er mere hensiktsmessig.

Ved bygging av nye veger må det legges ved nødvendig infrastruktur (inkl. vann og avløpsledninger) for framtidig utbygging, slik at en unngår unødvendig graving i vegen i framtida.





## 2.16 ROS-ANALYSE

Det er gjennomført ny risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med reguleringsplanen. Gjennom ROS-analysen er det avdekket en rekke aktuelle hendelser som er analysert i eget analyseskjema. Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen nedenfor med forslag til risikoreduserende tiltak.

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
1.Løsmasse-skred/setningsskader				Det er utført grunnundersøkelser i sjøen som viser forholdsvis mektige forekomster av sprøbruddleire som vanskeliggjør nye og utvidelser av fyllinger uten omfattende og kostbare tiltak. Fylling i sjøen er derfor frarådet, men mindre fyllinger kan aksepteres for opparbeiding av bebyggbare bolig- og fritidstomter i Vikafjæra, samt for et redusert næringsareal B13. Disse må imidlertid ses i sammenh. med utdypingen for ny småbåthavn, og lokal stabilitet og robusthet over tid må ivaretas. Under disse forutsetninger anses de område-stabilitetsmessige forhold iht. NVEs veil. 1/2019 å være ivaretatt. Det anses ikke nødv. å utføre uavhengig kvalitetskontroll da ingen tiltak i planen påvirker områder med sprøbruddmatr. i grunnen eller ligger i område som mhp. topogr. forhold er utsatt for skredrisiko.
2.Stormflo i sjø, flom i Husbyelva				Det stilles krav i bestemmelsene om minimumsnivå for 1.etasje gulv på kote +3,5 (NN2000). Etablere molo for å dempe bølgevirkning.
3.Ekstrem nedbør/urban flom				Sikre overvannsystem med god kapasitet og flomveger, i samråd med kommunen gjennom byggesøknad.
4.Skadelig radon				Tekniske tiltak som trykkredusering/ventilering av grunnen, tetting mot grunnen, ventilasjon. Sikres bl.a. gjennom byggeteknisk forskrift.
5.Skadelig forurensn. i grunn				Håndtering av forurenset grunn er sikret gjennom forurensningsforskriften.
6.Skadelig elektromagn. felt				Høy spenningslinje må sikres med byggeforbudsbelte på totalt 15m. Tas inn i plankart og bestemmelser.
7.Vannmangel (drikkevann)				Utvide kapasitet på vassverket (privat). En kan ikke pålegge utvidelse av vassverket gjennom planen, men en kan vurdere å ta inn en rekkefølgebestemmelse med følgende tekst: «Før ny bolig innenfor planområdet kan tas i bruk skal det være dokumentert at vannforsyning har tilstrekkelig kapasitet».
8.Støv og støy i anleggs-perioden				Følgende tekst bør tas inn i bestemmelsene: «Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering av støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 punkt 6.1 (utendørsstøy) og punkt 6.1.3 (innendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 tabell 1.»
9.Ulykke ved anleggs-gjennomføring				Utarbeide en god SHA-plan, fokus på HMS. Det foreslås at følgende tas inn i best.: «Sammen med byggesøknad skal det sendes inn plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og skal sikre at nødvendige beskyttelsestiltak blir etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.»

Figur 17. Oppsummering av uønskede hendelser som er avdekket gjennom ROS-analysen.

### 3. ORGANISERING, PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

#### 3.1 Varsling og medvirkning

Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt med Nesna kommune 11.06.2015. Det ble varslet oppstart av planen 28.05.2016 og planprogram ble fastsatt 19.04.2017. I 2018 ble det sendt inn planforslag som ble avvist av kommunen. Revidert planforslag ble sendt inn til kommunen i uke 37, 2020. Planen ble behandlet 1.gang i Nesna kommune 25.11.2020 og lagt ut på høring.

#### 3.2 Innkomne høringsuttalelser etter 1.gangs behandling

Følgende uttalelser har kommet inn i høringsperioden etter at kommunen har behandlet reguleringsplanen 1.gang 25.11.2020.

##### 3.2.1 Nordland fylkeskommune, 11.01.2021

###### Kulturminner

Fylkeskommunen gjennomførte kulturminnefaglig befaring i planområdet høsten 2016. Det ble påvist et bosetnings-/aktivitetsområde fra jernalder som er automatisk fredet i henhold til Kulturminnelovens § 4. I planforslaget er området med kulturminnet er avsatt til landbruk. I planens retningslinjer er kulturminnet beskrevet, men det er ikke fulgt opp med hensynssone i plankartet med tilhørende bestemmelse.

Fylkeskommunen har på henvendelse fått bekreftet at dette er en forglemmelse og at dette vil bli rettet opp før planforslaget sendes til politisk behandling (jf. epost 25.01.2021). Kulturminnet (ID 222644), som ligger innenfor arealbruksformål LL (landbruk) lengst nordvest på plankartet, skal gis en hensynssone H 730 i plankartet med tilhørende bestemmelse: «*Fredet kulturminne. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med inngrep utover tradisjonell landbruksdrift, uten at dette er avklart etter kulturminnelovens § 3.*»

Kommentar fra planlegger:

Kulturminne H730\_1 er lagt inn i plankart. Bestemmelser for båndleggingssonen er satt i tråd med krav fra fylkeskommunen; «*Fredet kulturminne. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med inngrep utover tradisjonell landbruksdrift, uten at dette er avklart etter kulturminnelovens § 3.*»

Utover merknaden om kjent kulturminne er, så langt vi kjenner til, er planforslaget med foreslått arealdisponering ikke i konflikt med andre kjente verneverdige kulturminner.

*Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert.* Fylkeskommunen vil derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeidet i marken. Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; vi viser til egen uttalelse fra Sametinget.

###### Kulturminner i sjø

NTNU Vitenskapsmuseet er rette forvaltningsmyndighet når det gjelder kulturminner under vann. Fylkeskommunen har mottatt følgende uttalelse som innarbeides i vår:

NTNU - VM registrerer at reguleringsplanen åpner for tiltak som medfører inngrep i sjøbunn. Deler av planområdet (B11) er tidligere befart av Vitenskapsmuseet i 2001 uten særlige funn av interesse. Vi anser de berørte arealene i den foreliggende reguleringsplanen som ikke tidligere er befart til å ha et beskjedent omfang, og at faren for en konflikt med kulturminner under vann er liten, selv om den ikke kan utelukkes. NTNU - VM har ingen innsigelser til at planlagte tiltak

iverksettes, men ber om at det under arbeidet utvises aktsomhet med tanke på mulige kulturminner under vann.

Vi vil understreke at tiltakshaver plikter å stanse arbeidet og melde fra til NTNU - VM dersom det under arbeidet blir oppdaget kulturhistorisk materiale (keramikk, bearbeidet flint, vrakdelere etc.) i sjøbunnen, jf. kml § 14 tredje ledd, samt kml § 8 annet ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, selv om tiltakshaver også selv står ansvarlig for at dette blir overholdt.

**Kommentar fra planlegger:**

Generell bestemmelse vedrørende kulturminner/aktsomhetsplikt er endret til både å gjelde områder på land og i sjø.

**Fylkesveg**

I gjeldende reguleringsplan for Husby går fv. 7384 gjennom planområdet, og der er det lagt til rette for gang- og sykkelveg langs vegen. Dette er videreført i planforslaget, og gang- og sykkelvegen er regulert med en bredde på 4,5 meter. Vi vil bemerke at dette prosjektet ikke ligger inne som et prosjekt med finansiering i fylkeskommunens økonomiplan. Planforslaget bør vise med pil eksisterende avkjørslers til eiendommer langs fylkesvegen. Byggegrenser mot fylkesvegen videreføres fra gjeldende reguleringsplan.

**Kommentar fra planlegger:**

Avkjørselspil fra fv 7384 er tatt inn i plankartet. Byggegrenser er videreført fra gjeldende reguleringsplan.

**Boligområder**

Ny reguleringsplan er et offensivt grep som tar sikte på å styrke tilflytting til øya for å styrke det lokale næringslivet og dessuten øke elevtallet ved skolen. Det er også positivt at en ny plan blir oppdatert til dagens forhold og at dispensasjoner innarbeides i planen. Det er også svært positivt at planforslaget alt er lagt inn i Nordlandsatlas, noe som sikrer bedre innsyn i planene.

Fylkeskommunen ser imidlertid kritisk til omfanget av nye boligtomter som det legges opp til i ny plan og ber kommunen vurdere om omfanget er realistisk. Flere av boligtomtene, spesielt i feltet BKS1 medfører dessuten bygging direkte i strandsonen i tillegg til store terrenginngrep pga. utsprenging. Av hensyn til virkningen på landskap og strandsoner ber vi derfor om at hele felt BKS1 tas ut av planen.

Av samme årsak ber vi om at felt BKS2 vurderes tatt ut siden det medfører utfylling innerst i Skarafjæra. Vi viser her til våre merknader i innspillet der det bl.a. ble vist til kap. 8.5 Kystsonen i fylkesplan for Nordland.

Selv om disse arealene tas ut av planen vil det etter vårt syn fortsatt være god plass til nye boliger. Det ser dessuten fortsatt ut til å være noen ledige arealer til boligformål fra gjeldende reguleringsplan (felt BBB). Videre åpnes det for boligbygging i felt BKB2 som i dag framstår som uutnyttet. Vi ber kommunen vurdere å ta inn rekkefølgebestemmelser som sier at feltene BBB og BKB2 skal være fullt utnyttet og ferdiggodkjent før andre felt tas i bruk. Slik kan bl.a. strandsonen bevares urørt så langt det er mulig.

**Kommentar fra planlegger:**

Det tatt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer at området på sør side av Skarafjæra (veg SV7 og BFS20 – BFS24) bevares urørt lengst mulig.



Utfylling i sjø

I planbeskrivelsen argumenteres det godt for behov for bygging av molo for å skjerme innløpet mot Vikfjæra. Her kan det skapes en sikker havn for småbåter. Det framgår av planbestemmelsene at toppen av denne moloen ikke skal være bredere enn 5 m, men måten dette er framstilt i plankartet gir inntrykk av en langt bredere molo. Vi ber om at plan med plankart utformes slik at plassering og bredde av moloen framgår tydelig og at dette spørsmålet ikke blir stilt i bero inntil byggesaken skal behandles.

## Kommentar fra planlegger:

Område for plassering av molo er innsnevret til 10 x 140 meter.

I området BI1 (næringsområde Nesset) legges det opp til en svært omfattende utfylling i sjø uten at vi kan se at virkninger på naturmangfold, mm. er utredet i særlig grad. Vi viser også her til vårt innspill der behovet for et sterkere kunnskapsgrunnlag om naturverdier ble påpekt. Hvilket behov som begrunner et så omfattende inngrep i strandsonen som dette framgår heller ikke som særlig godt begrunnet. Vi ber derfor om at det gjennomføres en konsekvensutredning for utfyllingen som omfattes av BI1 og at vedtak av planen stilles i bero inntil denne vurderingen er foretatt. Bruk gjerne Miljødirektoratets veileder «Konsekvensutredninger for miljø og klima».

## Kommentar fra planlegger:

Etablering av industriområde i sjø er sterkt redusert, fra 39,3 daa til 5,7 daa. Ettersom det har vært veldig stor usikkerhet om det ut fra geotekniske forhold er mulig med utfylling av området, er det ikke blitt gjennomført kartlegging av biologisk mangfold og naturverdier. Da omfanget av utfyllingen er redusert med ca. 85 % og nå kun gjenstår et areal på 5,7 daa er det vurdert at det ikke er behov for en slik kartlegging som først skissert.

Etablering er ønskelig for å ivareta Tomma Laks sitt behov for kommende utvidelser, for å sikre bedriften og arbeidsplasser på øya.

Det er ellers viktig at kommunen følger opp at det utføres geotekniske undersøkelser før det iverksettes tiltak i og nær sjø.

## Kommentar fra planlegger:

Det er utført geoteknisk vurdering. Det vises til ROS-analyse og vedlagt rapport.

Småbåthavner

Bestemmelsene til planforslaget åpner for anlegg av småbåthavner flere steder – i feltene BKS1, SKF og VFV. Selv om småbåthavnene er plassert relativt konsentrert, ber vi kommunen vurdere å begrense anledningen til å anlegge slike siden det bidrar til privatisering av strandsonen.

## Kommentar fra planlegger:

Innenfor VFV1 er omfang av flytebrygger redusert slikt at det tillates kun én flytebrygge ut fra område BUN (felles flytebrygge).

**3.2.2 Nordland fylkeskommune, 21.01.21**

Vi har mottatt detaljregulering Husby til uttalelse. I planbeskrivelsens punkt **3.4 Kulturminner og kulturmiljø** (s. 8) er det manglende sammenheng mellom innledning og teksten videre. Det fastslås innledningsvis at det ikke er kulturminner i planområdet, så følges dette opp med beskrivelse av omfanget av kulturminner som ble registrert ved vår registrering. I utdraget fra vårt innspill etter befaring fremkommer de kulturminnefaglige alternativene i det videre planarbeidet:

«Dette medfører at området er automatisk fredet i henhold til kulturminnelovens § 4, jf. § 3. Dersom området ønskes benyttet til annet formål enn dagens vil det endelige planforslaget –og når det legges ut til offentlig ettersyn –oppfattes som en søknad om dispensasjon fra fredningen. Planforslaget sendes fylkeskommunen som forbereder saken, samt gir tilråding, for Riksantikvaren som er dispenserende myndighet. Riksantikvarens vedtak med forslag til planbestemmelse inneholder som regel vilkår om arkeologisk undersøkelse og dokumentasjon av de fredete kulturminnene. Fylkeskommunen søker så langt det er mulig å bevare kulturminner i landskapet, men vil i dette tilfellet tilrå Riksantikvaren å gi dispensasjon.»

Jeg har ikke vært tydelig på at kulturminnet MÅ avmerkes i plankartet selv om arealbruken videreføres og **planforslaget ikke oppfattes som en dispensasjonssøknad etter kulturminneloven**. Kulturminnets id er 222644. Kulturminnet skal gis en hensynssone H 730 i plankartet med tilhørende bestemmelse: «Fredet kulturminne. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med inngrep utover tradisjonell landbruksdrift, uten at dette er avklart etter kulturminnelovens § 3.»

Kommunen har i etterkant av høringsuttalelsen bekreftet til fylkeskommunen at kulturminnets registrerte utstrekning vil bli tatt inn i plankartet som hensynssone og gitt tilhørende bestemmelser før sluttbehandling.

Kommentar fra planlegger:

Kulturminne H730\_1 er lagt inn i plankart. Bestemmelser for båndleggingssonen er satt i tråd med krav fra fylkeskommunen; «Fredet kulturminne. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med inngrep utover tradisjonell landbruksdrift, uten at dette er avklart etter kulturminnelovens § 3.»

### 3.2.3 Merete Pettersen (grunneier 96/13), 20.01.2021

Ønsker at det reguleres inn to konkrete boligtomter på min eiendom (se bilde til høyre). Dette er to tomter som jeg ved flere anledninger har blitt spurt om å selge, men som i dag er regulert til landbruksformål. Arealet har tidligere blitt brukt som beite i forbindelse med gårdsdrifta på gården, men ligger i dag ubrukt.

Det er tidligere blitt utskilt flere tomter i samme område, samt oppført flere bolighus, og nye boliger vil inngå som en del av eksisterende bebyggelse ved den kommunale veien som går gjennom bygda.



Jeg ser at dette ønsket vedrører den øvrige reguleringen, og håper denne merknaden blir tatt til følge.

Kommentar fra planlegger:

Forslagsstiller har i utgangspunktet ingen motforestillinger til dette, men ser at dette kan innebære en ny høringsrunde ettersom de to tomtene ligger utenfor planens begrensning ved varsel om oppstart av planarbeidet. Arealet er registrert som dyrka mark i kart fra Kilden/NIBIO. Jordvernet er så sterkt at det antas at det ikke vil bli gitt tillatelse til omdisponering fra dyrka mark til boligformål. Det foreslås derfor at planområdet ikke utvides med disse tomtene.

### 3.2.4 NTNU – Vitenskapsmuseet, 25.01.2021

NTNU - VM registrerer at reguleringsplanen åpner for tiltak som medfører inngrep i sjøbunn. Deler av planområdet (BI1) er tidligere befart av Vitenskapsmuseet i 2001 uten særlige funn av interesse. Vi anser de berørte arealene i den foreliggende reguleringsplanen som ikke tidligere er befart til å ha et beskjedent omfang, og at faren for en konflikt med kulturminner under vann er liten, selv om den ikke kan utelukkes. NTNU - VM har ingen innsigelser til at planlagte tiltak iverksettes, men ber om at det under arbeidet utvises aktsomhet med tanke på mulige kulturminner under vann.

Vi vil understreke at tiltakshaver plikter å stanse arbeidet og melde fra til NTNU - VM dersom det under arbeidet blir oppdaget kulturhistorisk materiale (keramikk, bearbeidet flint, vrakdelere etc) i sjøbunnen, jf kml § 14 tredje ledd, samt kml § 8 annet ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, selv om tiltakshaver også selv står ansvarlig for at dette blir overholdt.

Kommentar fra planlegger:

Generell bestemmelse vedrørende kulturminner/aktsomhetsplikt er endret til også å gjelde arbeider i sjø.

### 3.2.5 Sametinget, 27.01.2021

Etter vår vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planforslaget.

Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Kommentar fra planlegger:

Aktsomhetsplikten er ivaretatt gjennom egen bestemmelse for dette.

### 3.2.6 Statens vegvesen, 03.02.2021

Fylkesveg 7384 går gjennom planområdet og omfattes av denne reguleringsplanen. Statens vegvesen gav innspill til planarbeidet i 2016, som forvalter av fylkesvegen og som sektormyndighet for vegtransport. Fra 01.01.2020 har Nordland fylkeskommune som eier av fv. 7384, også overtatt forvaltningsansvaret for fv. 7384. Statens vegvesen sin rolle er derfor ikke den samme som ved oppstarten av dette planarbeidet.

Vi har ingen merknader til arealbruken i denne reguleringsplanen.

### 3.2.7 NVE, 05.02.2021

#### Grunnforhold, innsigelse

NVE har innsigelse til planforslaget inntil det er foretatt en geoteknisk vurdering fra geoteknisk fagkyndig som konkluderer med at foreslåtte tiltak oppfyller sikkerhetskravene i plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 kap. 7. Dersom geoteknisk vurdering konkluderer med behov for risikoreduserende tiltak, må dette tas inn i reguleringsplanen før planen kan egengodkjennes. Innsigelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 4-3 og 28-1, samt TEK17 kap. 7.

Faglig råd: Dersom tiltakshavers geotekniske fagkyndige påtreffer kvikkleire som en del av den geotekniske vurderingen, så bør den geotekniske vurderingen gjennomgå en uavhengig kvalitetskontroll i tråd med NVEs kvikkleireveileder 7/2014.



**Kommentar fra planlegger:**

Det er gjennomført geotekniske undersøkelser og utført en geoteknisk vurdering på bakgrunn av dette. Det vises til ROS-analyse og vedlagt geoteknisk rapport.

ROS-analyse

NVE minner om Plan- og bygningslovens § 4.3 hvor det stilles krav om utarbeidelse av ROS-analyse til reguleringsplaner som omhandler utbyggingsformål. Etter det vi kan se av oversendte plandokumenter til offentlig ettersyn er det ikke utarbeidet ROS-analyse til planforslaget. Det framkommer derfor i liten grad hvordan planforslaget har vurdert og ivaretar risiko- og sårbarhet i området.

09.02.2021:

ROS-analyse ble ettersendt fra Nesna kommune til NVE.

23.02.2021: Nytt svar fra NVE:

I ROS-analysens vurdering av hvorvidt det er fare for utglidning av området (ustabile grunnforhold, dårlig byggegrunn), eks. kvikkleire er det svart nei. NVE mener dette er direkte feil. Grunnforholdene i området er ikke kartlagt og det er forhold som tilsier at området kan være utsatt for kvikkleire. ROS-analysen må oppdateres jf. dette, grunnforhold må vurderes av fagkyndig og eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives.

**Kommentar fra planlegger:**

Det er utført ny ROS-analyse.

Flom og stormflo

Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområde flom i NVE Atlas, men områdene nært vann kan være utsatt for økt havnivå og stormflo (jf. Sehavniva.no). For Nesna er for eksempel 200-års stormflo med havnivåstigning (gitt fortsatt høye CO2-utslipp) stipulert til 2,86 meter mot slutten av dette århundret. Bølgepåvirkning er ikke medregnet i denne stipuleringen. For tiltak som ligger i umiddelbar nærhet til- eller i sjø og som ikke er konstruert for overflomming, anbefaler vi at det stilles vilkår om minimum kotehøyde gulv (NN2000) på 3,5 meter (inkl. sikkerhetsmargin på 50 cm).

Det er i bestemmelsene § 2 fastsatt at laveste gulvnivå ikke skal legges lavere enn kote +3,5. Det er positivt at det er lagt inn en slik bestemmelse. Vi savner imidlertid en vurdering av risiko for skader som følge av havnivåstigning, stormflo og evt. bølgepåvirkning. Dette bør gjøres som del av ROS-analysen, og eventuelle risikoreduserende tiltak dersom en ikke kan styre utbygging til flomsikre områder, må fremgå av planforslaget. Reell fare for oversvømmelse må vises i faresonekart. Vi kan ikke se at dette er gjort i forbindelse med planarbeidet.

**Kommentar fra planlegger:**

ROS-analyse er utarbeidet, og omtalt tema er vurdert som en del av dette arbeidet. Det er ikke lagt inn faresone da krav til gulvnivå gjelder generelt for hele planområdet. 1 meters høydekoter er tilgjengelig i kartgrunnlaget, men dette gir for lite detaljer ettersom et faresonekart må skille på 10-cm nivå. Det er derfor ikke valgt å legge inn egen faresone da hensynet/avbøtende tiltak gjelder generelt for hele planen.

Klima og overvannshåndtering

Det er så vidt vi kan se ikke gjort vurderinger ift. klima og overvannshåndtering innenfor planområdet. Vi savner en beskrivelse av hvordan overvannssituasjonen er vurdert og hvordan overvannshåndtering tenkes løst i planforslaget. De metoder som skal benyttes for lokal

overvannshåndtering (oppsamling, infiltrasjon, fordrøyning og sikker bortledning av overflatevann) bør beskrives og illustreres på et kart. En konkret vurdering med illustrasjon av løsningene bør gjøres i forbindelse med planarbeidet, da det kan ha betydning for plassering og utforming av ulike tiltak i planområdet.

Kommentar fra planlegger:  
Temaet er vurdert i ROS-analysen.

### 3.2.8 Fiskeridirektoratet, 09.02.2021

Fiskeridirektoratet er myndighetenes rådgivende og utøvende organ innen fiskeri- og havbruksforvaltning i Norge. Fiskeridirektoratets regioner skal ivareta disse interessene i det regionale og lokale planarbeidet. Reguleringsmyndigheten, i dette tilfellet kommunen, er forpliktet etter plan- og bygningsloven å legge til rette for medvirkning, mens Fiskeridirektoratet er forpliktet til å delta.

Fiskeridirektoratet region Nordland kan ikke se at planforslaget har vesentlige konsekvenser for de interesser direktoratet skal ivareta, og har således ingen vesentlige merknader til planforslaget.

### 3.2.9 Claudia Brummund, 08.02.2021

Jeg bor på eiendom 96/91 som ligger rett ovenfor kirkegården og har direkte utsyn til Vikfjæra. Jeg kjøpte huset fordi det har en veldig flott beliggenhet i et naturlig og rolig område. Jeg og flere andre bruker ofte området her for å gå på tur. Utbyggingen vil skape forurensing, støy og dermed store konsekvenser for trivselen og helsen min. Jeg ser også at huset og tomten min vil miste mye av sin verdi ved en utbyggelse av Vikfjæra, både økonomisk og trivselsmessig.

Jeg er svært positiv til økt befolkningsvekst på øya, men det finnes flere mer egnede arealer til boligbygging i Husby med enklere tilgang til vann, avløp og strøm, som ikke krever så store inngrep i naturen. Mange ønsker også å ha bebyggelsen mere spredt, enn å ha konsentrert bebyggelse på et lite område.

Ved en utbygging av Vikfjæra og Hambrusen, blir det en total privatisering av arealet, og det vil føre til at turområdene langs Vikfjæra og Hambrusen vil forsvinne, noe som er i strid med allemannsretten.

Nesna kommune uttalte seg allerede den 07.07.16 for å bevare Vikfjæra som friområde/tuområde. Jeg håper at kommunen fortsatt forholder seg til dette.

Kommentar fra planlegger:  
Forslagsstiller ønsker fortetting i tråd med «Statlige retningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging». Forslagsstiller ønsker også å kunne tilby attraktive boligtomter ned mot sjø. Planforslaget vil innebære privatisering av strandsonen, og dette er i konsekvensutredningen vurdert som stor negativ konsekvens for tema friluftsliv. Likevel mener forslagsstiller at fordelene er såpass store for samfunnet at boligutbyggingen bør tilrås.

### 3.2.10 Linea, 11.02.2021

Arealer og eiendommer som brukes til, eller i fremtiden skal brukes til transformatorstasjoner evt netstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1500, jf vedlegg I til kart- og planforskriften.

Ved bygging i nærheten av luftledninger, gjøres det oppmerksom på at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom hvilken avstand som er nødvendig for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldende byggeforbudsbelte.

#### Eksisterende høyspennings luftledning

Det må tas hensyn til høyspenningsluftledninger som ligger innenfor planområdet. Ledningene har normalt et byggeforbudsbelte på totalt 15 meter, 7,5 meter målt horisontalt ut til hver side fra senter. Vi ber om at traseen med byggeforbudsbeltet registreres i planen som en hensynssone (faresone).

#### Kommentar fra planlegger:

Faresone H370 er tatt inn i plankart med tilhørende bestemmelse.

#### Eksisterende høyspenningskabler

Høyspenningskablene som ligger innenfor planområdet, må tas hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 0,75 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres. Det må bestilles kabelpåvisning for å få en nøyaktig kartfesting av kabelens plassering i terrenget.

#### Kommentar fra planlegger:

Det legges ingen bestemmelser for dette i reguleringsplan. Det forutsettes at høyspenningskabler i bakken blir ivaretatt gjennom annet regelverk.

#### Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende frittliggende nettstasjon

For å sikre strøm til ny bebyggelse, må det settes av plass til å etablere en eller flere nye nettstasjoner i området. Alternativt kan det i planbestemmelsene sikres at slik plassering kan skje innenfor de ulike planformålene. Dette gir større fleksibilitet senere.

Nettstasjoner ønskes plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisisiktsoner. Størrelsen på nettstasjonen kan være opptil 15 m<sup>2</sup>. Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Det må tas hensyn til eksisterende nettstasjoner innenfor planområdet. For både nye og eksisterende nettstasjoner gjelder at disse må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget.

Vi ser at det ofte dessverre ikke blir tatt hensyn til disse avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:

- Det bør i planbestemmelsene stå at det kan etableres nye nettstasjoner innenfor de ulike planformålene.
- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.



Kommentar fra planlegger:

Det er satt ny bestemmelse om nettstasjon/trafo som sier at dette kan etableres innenfor alle typer byggeformål uten at det stilles krav om dispensasjonssøknad eller egen detaljreguleringsplan. Dette sikrer større fleksibilitet i planen for slike typer tekniske anlegg.

### 3.2.11 Nesna kirkelige fellesråd, 15.02.2021

Nesna kirkelige fellesråd ønsker at kapasiteten blir stor nok på den offentlige parkeringsplassen o\_SPA1 og blir øremerket gravgården (på skilt) ved seremonier på kirkegården.

Nesna kirkelige fellesråd ønsker beplantning rundt kirkegården som skjermer på en god måte.

Gangvegen SGG oppjusteres ved inngangen til gravgården, grøften fylles igjen slik at mulighet for kompost og søppelstasjon blir på utsiden av gjerdet og blir da lett tilgjengelig for tømning.

Kommentar fra planlegger:

o\_SPP1 har plass for parkering av ca. 15 stk. personbiler. Skilting og beplantning fastsettes ikke gjennom reguleringsplanen.

For renovasjon anbefales det at det kan tilrettelegges for tømning via o\_SPP1. Det er også mulig gjennom bestemmelsene for renovasjonsbil å benytte o\_SGS2 for tømning av beholdere.

### 3.2.12 Jens Petter Nilsen, 17.02.2021

Har følgende innspill for reguleringsbestemmelser til Naust «BUN»

- I henhold til reguleringsplan er BYA 35% av regulert tomt, de fleste naust har BYA mellom 50% og 80%. Mener BYA må settes til 75%.
- Det må defineres hvor oppstillingsplass på fellesområder er, da de fleste naust i regulert område ikke har tomt med parkeringsmuligheter.
- Det må reguleres inn snuplass i henhold til vedlagte kartskisse for BUN. Dette for å forenkle adkomst til naust.

Kommentar fra planlegger:

Er enig i at en ikke bør sette begrensninger for utnyttelsen til 35 % da dette ikke har noen hensikt, her bør målet være å oppnå høy utnyttelse. Likevel er tomtas form slik at høy prosentvis utnyttelse vil være vanskelig å oppnå. Bestemmelsene er endret slik at BYA % er økt fra 35% til 50 %.

Bestemmelser endres slik at parkering skal etableres innenfor BUN, dvs. henvisning til fellesområder fjernes fra bestemmelsene.

Det er ikke plass til en god snuplass på enden av felles veg f\_SV4 (nå SV10), uten å måtte sprenges inn i fjellet. Dette vil ødelegge natur rundt naustene. Snuplass må derfor ordnes internt på BUN.

### 3.2.13 Linas Skar (grunneier 96/82), 18.02.2021

Skar tar til etterretning at forslagsstiller foreslår så omfattende og, for reguleringsplanen, sentrale inngrep på en eiendom som forslagsstiller ikke har tilgang til, og hvor man heller ikke har hatt noen kontakt med grunneier for å diskutere løsninger. Hans oppfatning er at hans merknader som grunneier kunne ført til en bedre og mer helhetlig plan.

Skar har i september 2016 fremsatt merknader som er tatt inn i plangrunnlaget på s. 22. Disse er kommentert slik: «Bruken av Vikfjære vil bli avklart i løpet av planprosessen. Eventuell utfylling i Vikfjæra vil det kunne legges til rette for båtutsett. Figur 9 viser utsnitt av gjeldene reguleringsplan for

området. Her er vegen ned til kirkegården og parkeringsplass i forkant av denne, mellom gravplassene og sjøen regulert til offentlig trafikkformål. Dersom planforslaget konkluderer med en utfylling i Vikfjæra vil det være mulig å etablere en veg fram til nye boligtomter uten å berøre eiendommen.» Skar kan ikke se at disse forhold er adressert i den videre behandlingen av forslagsstiller.

Skars eiendom grenser til sjøen. Reguleringsplanen synes å legge opp til at det skal etableres vei både over Skars eiendom, og at det skal fylles ut i bukta. Privatrettslig foreligger det altså ingen rettigheter til dette tomtearealet, og Skar ber både kommunen og forslagsstiller om å ta hensyn til følgende i det videre planarbeidet, slik at man enklere kan komme til en omforent løsning om hvordan arealet skal utnyttes:

(i) Tilgang til sjø: Skar mister tilgang til sjø, og må for å kunne akseptere planforslaget sikres enkel tilgang til sjøen i form av et naust med mulighet for båttopptak.

Kommentar fra planlegger:

Forslagsstiller vil ta kontakt med Skar for å sikre nødvendige avtaler slik at reguleringsplanen kan gjennomføres som planlagt for dette området.

(ii) Adkomst: Dagens adkomst til eiendommen finner sted på vei øst for kirkegården, og han har biloppstillingsplass på vestre del av tomten. Etter Skars skjønn er det ikke plass for biloppstillingsplass på tomtens østre del, og det er heller ikke plass for å lage biloppstillingsplass mellom eiendommene – her er det allerede i dag svært trangt, selv med bare en eiendom som har adkomst. Deler av veien er opparbeidet og bekostet av Skar selv, og dette vil være forgjeves ved etablering av ny vei. Her vil løsningen være å gi Eiendommen adkomst langs dagens trase, om så gjennom en portløsning eller tilsvarende.

Kommentar fra planlegger:

Bestemmelsene er endret slik at adkomst kan skje fra o\_SGS2 som i dag, fram til avkjørsel til Skar.

(iii) Blokkbebyggelse: Skar konstaterer at det legges opp til en blokkbebyggelse tett opp til hans eiendom. I planforslaget er det lagt opp til at «laveste gulvnivå ikke legges lavere enn kote 3.50», og med en mønehøyde på maks 9 meter. Det betyr en mønehøyde på kote 12.50. Til sammenlikning er toppen av Hambrusen på Norgeskart.no estimert å være 9,0 meter. Det betyr at planen åpner for bygg av et volum og med en høyde som det i dag ikke er tradisjon for å oppføre, og som skiller seg klart fra byggestilen i området. En slik bygningsmasse tett opp i Skars eiendom vil oppleves negativt både med tanke på utsyn, lys og følelsen av luft. Det bes om at det i reguleringsplanen her fastsettes rekkefølgebestemmelser - slik at arealet mot øst bygges ut først; at mønehøyden reduseres, og at det med formål BBB maksimalt åpnes for oppføring av tomannsboliger

Kommentar fra planlegger:

Fremre rekke med bygninger (BFS10 og BFS11) har maksimal byggehøyde på kote +10,5. Terrengnivå rundt bygning på tomt BFS15 blir trolig omtrent den samme som eiendom 96/82 (terreng ca. kote +9). Maksimalt tillatt byggehøyde er kote +16,0, som er 1,3 m høyere enn høyde på bygning 96/82 (kote +14,7). Bygningshøyde er redusert siden 1.gangs behandling, for å komme innspill i møte (tillatt byggehøyde var da på 9 m, dvs. dersom huset settes på kote +9,0 ville byggehøyde da kunne være opp til kote +18,0). Byggegrense er justert slik at ny bygning ikke tar all utsikt.

Det er satt rekkefølgebestemmelser slik at utbygging av BFS20 – BFS24 utsettes inntil de andre arealene er tatt i bruk, for å skåne naturområdet lengst mulig.

**3.2.14 Statsforvalteren i Nordland, 18.02.2021**Innsigelse fra NVE

Statsforvalteren har i henhold til brev av 22.12.2017 fått delegert myndighet til å samordne og avskjære innsigelser fra regionale statsetater til kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven. Til denne plan foreligger det innsigelse og planfaglig råd fra Norges vassdrags- og energidirektorat, jfr. brev av 05.02.2021.

## Kommentar fra planlegger:

Se egne kommentarer i kapittel 3.2.7.

MERKNADER FRA STATSFORVALTEREN I NORDLAND

Statsforvalteren vil påpeke at vårt innspill av 01.07.16 hva gjelder virkninger på strandsonen og de allmenne interessene her ikke er omtalt i konsulentens merknadsbehandling. I vårt innspill ble det i tillegg til jordvern hensyn påpekt at selv om det ikke foreligger registreringer i området, kan ikke friluftslivstemaet uten videre utelates fra utredningen. Strandsoneareal i nærheten av det største boligområde på Tomma vil normalt sett være attraktiv som nærturterreng. Slike områder er gjennom satsingen på friluftsliv i hverdagen satt et spesielt fokus på, jf. Nasjonal strategi for et aktivt friluftsliv.

Ut fra det forannevnte forventet Statsforvalteren at virkningene for friluftslivet og eventuell bruk av området rundt Vikfjæra og Neset ble belyst i planen. Etablering av naust/sjøhus, serviceanlegg, veianlegg og boligområdene BBB, B2, BKS1, BKS2 vil privatisere og utilgjengeliggjøre et pr. i dag tilgjengelig strandsoneareal i nærheten av hovedansamlingen av bebyggelsen på Husby. I planbeskrivelsen er følgende uttalt: «Bruken av området som friområde forsvinner, omfanget blir dermed stort negativt. Oppsummert gir dette middels negativ konsekvens til stor negativ konsekvens».

Nytt plangrunnlag vil forverre situasjonen for allmenne hensyn i det her aktuelle området sammenliknet med gjeldende reguleringsplan. Statsforvalteren vurderer at det foreliggende planforslaget ikke i tilstrekkelig grad ivaretar det nasjonale strandsonevern hensynet. Det følger av pbl. § 1-8 at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i hundremetersbeltet langs sjøen. Riktignok legges det opp til fortetting og utvikling i tilknytning til eksisterende grend, men samtidig bryter planforslaget med målet om opprettholdelsen og forbedring av tilgjengeligheten til strandsonen. Naturgrunnlaget skal forvaltes på lang sikt, ut fra hensynet til naturens mangfold, produktivitet og evne til fornyelse. Planforslaget ivaretar heller ikke karakteristiske hovedtrekk i strandsonelandskapet. Utfyllinger for å kunne etablere boliger, næring og atkomstvei vil ødelegge den naturlige strandsonen og medføre at blant annet Skarafjæra går tapt og forringe Vikfjæra.

## Kommentar fra planlegger:

Nytt planforslag er forbedret på mange punkter i forhold til planforslag som ble behandlet 1.gang, med tanke på friluftsliv, rekreasjon og allmennhetens tilgang til området (det vises til punkt 2.4).

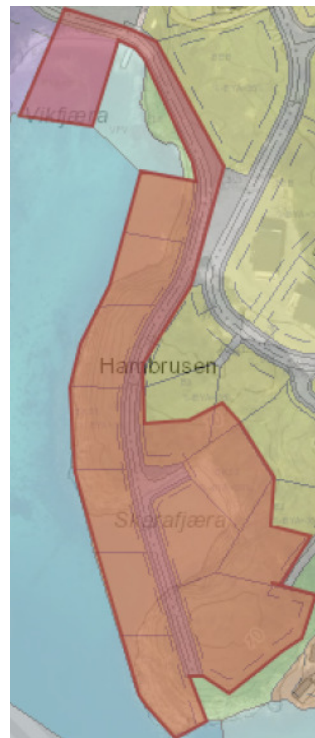
Planfaglig mangel

Pbl. § 1-8 tredje ledd fastslår at det alminnelige tiltaksforbudet i hundremetersbeltet langs sjøen bare gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. bl.a. § 12-7 nr. 2. En byggegrense i arealplan kan enten innskrenke eller utvide den forbudssonen som følger av § 1-8 andre ledd. Etter det Statsforvalteren kan se er det ikke fastsatt en «annen byggegrense» hverken i plankartet eller i planbestemmelsene. Således vil ikke planforslaget hjemle tiltak i hundremetersbeltet langs sjø. Vi legger til grunn at dette er en forglemmelse og ikke tilsiktet.



I Kommunal- og moderniseringsdepartementets uttalelse 28. mai 2019 (TUDEP-2019-1804-2) er det presisert at annen byggegrense skal være fastsatt på en «klar og entydig» måte. Tilsvarende fremgår av departementets uttalelse 4. oktober 2017 (TUDEP-2017-1150-9). Dette kravet er ikke særegent for byggegrenser etter § 1-8 tredje ledd, men gjelder generelt for fremstilling av data med rettsvirkning på plankart, jf. kart- og planforskriften § 9 femte ledd, hvor det fremgår at «*plankart skal vise innhold og rettslige virkninger på en klar og entydig måte, og med tilstrekkelig nøyaktig stedfesting tilpasset formålet med planen*». I Kommunal- og moderniseringsdepartementets uttalelser 4. oktober 2017 (TUDEP-2017-1150-9) og 28. mai 2019 (TUDEP-2019-1804-2) er det vurdert om forskjellige typer av linje- eller punktsymboler på plankart kan innebære at kravet til «annen byggegrense» mot sjø er oppfylt. Det legges her til grunn at byggegrense etter veglova ikke er tilstrekkelig. Ei heller vil byggegrense mot naboeiendom oppfylle kravet etter § 1-8 tredje ledd.

At forbudet i § 1-8 andre ledd kan settes til side eller innskrenkes av kommunale arealplaner, innebærer ikke at kommunen står fritt til å åpne for bygging i strandsonen. Ved all planlegging i 100-metersbeltet langs sjøen plikter kommunene å legge vekt på de særskilte arealdisponeringshensyn som er angitt i § 1-8 første ledd. I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 64 fremholder departementet at bygging i strandsonen bare bør tillates på arealer som ikke har verdi for andre formål, som blant annet landbruk, friluftsliv, biologisk mangfold og kulturmiljø.



Kommentar fra planlegger:  
Byggegrense er lagt inn i plankart.

Der det tillates videre bygging på arealer som allerede er delvis utbygd, bør allmenne turveier og friarealer innpasses. Dette er det på ingen måte gjort forsøk på i planforslaget, og det må anees som kritikkverdig. Av hensynet til strandsonerinteressene, og da særskilt landskapet og allmenne hensyn (spesielt tilgjengeligheten for lokalbefolkningen), anmoder Statsforvalteren om at de rødskraverte byggeområdene tas ut av planen og avsettes til friluftslivsformål. Som minimum bes BKS 1 og 2, sørligste parsellen i område B2 og f\_SVT2 tatt ut.

Kommentar fra planlegger:  
Plankart er justert for å ivareta allmennheten på en bedre måte. Det vises til kapittel 2.4 «friluftsområder».

Med dette mener forslagsstiller at planforslaget både tilbyr attraktive rekreasjonsområder og for allmennheten samtidig som det tilbys nye attraktive tomter. Et av formålene med planen å bidra til befolkningsvekst på Tomma som en følge av at familier vil lokkes av spektakulære og spesielt attraktive boligtomter.

### 3.2.15 Rebekka Ødegaard, 20.02.2021

#### Høringsuttalelse til detaljregulering for Husby

Planen og dens hovedformål vil være svært positiv for befolkningsvekst på Tomma. Å tilrettelegge for flere attraktive boliger og ikke minst ny småbåthavn og butikk er positivt både for den eksisterende befolkningen, nytilflyttere og ikke minst turisme og næringsliv. Omfanget av boliger og utbygging spesielt i området BK1, BK2 oppfattes likevel som svært stort. Det kan virke som Tomma Utvikling

tenker at så lenge det er boliger, vil folk flytte til øya. Spørsmålet er om dette er undersøkt. Er det realistisk at 15-20 familier, samt et knippe enslige vil flytte til Tomma umiddelbart, og er det nok arbeidsplasser til disse? Er vannforsyningen og den generelle infrastrukturen god nok? At det er behov for flere barn på både skolen og i barnehagen er det ingen tvil om. Rekruttering av disse familiene er likevel noe som vil ta tid. Per i dag står det 3-4 tomme utleieboliger i Husby. Hva med å ruste opp disse, og gjøre disse enda mer attraktive først?

#### Bolyst og tilflytting

Man kan sammenlikne med andre øyer som har gjort store satsninger: nærmeste sted er kanskje Træna, hvor det i flere år har vært prøvd ut ulike strategier som «Artist in Residence» og nå, «Prøv ei Øy». Det virker som man satser stort på markedsføring av selve opplevelsen av det å bo ute i havgapet, fremfor å servere boliger klare til innflytting. Jeg tror dette er et viktig førstesteg for å få opp interessen for Tomma som et godt sted å bo. Kartlegging av hva folk som flytter til et slikt sted ønsker seg virker som et fornuftig sted å starte. Er det å bo tett i et boligfelt likt som en hvilken som helst forstad til en storby (men med bonusen av utsikt)? Eller er det ønske om god plass rundt seg, ro, plass til å dyrke egne grønnsaker, ha naturen tett innpå?

Et passende sitat fra en artikkel publisert på nrk 18.02.21 fra professor emeritus i samfunnsøkonomi ved Handelshøyskolen i Bergen (NHH), Victor Norman: «*Distriktene må utvikle sitt særpreg. Man må gjøre dem mer spesielle – ikke mindre spesielle og lik storbyene.*» Særpreget til Tomma er der allerede - vi trenger ikke utvikle noe nytt, men heller vise frem naturen og samfunnet slik det er og har vært.

Jeg deltok på Ta Træna med Storm i 2018, og fikk møte gründer av prosjektet på Stokkøya i Trøndelag, som kalles Bygda 2.0. Dette har vært et vellykket prosjekt. Bygda 2.0 startet opp i det små, med få private boliger, men satset først størst på fellesbygg, eller «multibbygg» med kontorplasser, forsamlingslokale, spa osv. Det er også et serveringssted ved stranda som er svært populært. Det er brukt lang tid på prosessen, og bygging av flere boliger har gradvis utfoldet seg, ut ifra etterspørsel, men det er ikke snakk om store naturinngrep eller svært mange boliger.

Kommentar fra planlegger:

Forslagsstiller har ønske om å skape et unikt og attraktivt bomiljø som vil tiltrekke nye beboere til Tomma.

#### Hensyn til eksisterende fastboendes trivsel og synspunkter

Det står lite i utredningen om konsekvenser for de som allerede har boliger tett opp til det planlagte byggefeltet. Selv bor jeg ikke i Husby, men kjenner flere som har uttrykt bekymring for egen utsikt, solforhold og generell trivsel. Man kan ikke kreve at det aldri skal bygges rundt egen tomt når man bor i et slikt boligområde som Husby. Likevel bør utbygger i stor grad vise ydmykhet overfor deres ønsker, og aldri foreta store inngrep før man med sikkerhet vet at disse nye boligene vil bli bebodd, og at det vil føre til positive ringvirkninger. Denne gevinsten må være sikret, ellers vil hele naturinngrepet være gjort forgjeves. Når det først er sprengt bort får man aldri naturen tilbake. Man snakker mye om å rekruttere tilflyttere for å få befolkningsvekst. Men det er også viktig å hindre *fraflytting*, og ta vare på de som allerede har slått røtter på et sted.

Kommentar fra planlegger:

Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer at BFS20 – BFS24 ikke kan bebygges før en viss andel av øvrige tomter er solgt. Dette skal sikre at en ikke gjør naturinngrepet før det er nødvendig.

Konsekvenser for friluftslivet og barn og unges oppvekstvilkår

I utredningen står det at området ved Hambrusen (BKS1, BKS2, BBB) per i dag «virker å være lite brukt». Det kan godt stemme. Men vil dette si at området aldri vil bli brukt i fremtiden? Ved å starte opp mer i det små, med å sikre småbåthavn og butikk i Husby, vil dette kunne være et startskudd som gjør at flere får øynene opp for denne flotte plassen. Tross alt er Hambrusen og Skarafjæra rett i innseilinga til den planlagte havna. Ønsker turister å møtes av et privat boligfelt, eller urørt natur? Kanskje ville Skarafjæra vært tatt i bruk og omgjort til et trivelig fellesareal (ala stranda på Lovund)? Kanskje ei grillhytte oppå Hambrusen vil være attraktivt for lokale og tilreisende? Dette vil man kunne undersøke etter hvert. Er det virkelig nødvendig å privatisere hele dette området for å lokke til seg et noen få familier? Som andre har nevnt, finnes det andre områder med like godt potensiale (også med utsikt!) som innebærer betraktelig mindre inngrep (BKB2).

*«3.6 Barn og unges oppvekstvilkår. Husby ligger landlig til. Sentralt på tettstedet ligger Husby skole. Utearealene til skolen kan benyttes av barn og unge som lekeplass etter skoletid. Det mangler ikke på uteområder som kan benyttes til ulik aktivitet.»*

Ja, det er mange fritidsområder på Tomma, men ikke mange langs strandsonen i umiddelbar nærhet til Husby og skolen. Mener utbygger at lekeplassen utenfor skolen er alt barna trenger? Dette handler om særpreg igjen. Man kan anlegge en flat plen med noen sklier og huskestativ på en hvilken som helst plass, og i midt i en by. Men ikke alle steder har fjæra og strandsonen rett rundt hjørnet. Barnehagen går turer ned til fjæra og får utforske urørt natur. Ved økt tilflytting, opprydding og tilrettelegging kan dette bli en fantastisk plass for barn og unge.

Kommentar fra planlegger:

Nytt planforslag er forbedret på mange punkter i forhold til planforslag som ble behandlet 1.gang, med tanke på friluftsliv, rekreasjon og allmennhetens tilgang til området (det vises til punkt 2.4). Bl.a. er Skarafjæra sikret som friområde.

Om arkitektur

Nyere forskning viser at arkitektur i stor grad påvirker trivsel hos mennesker. Jeg håper det brukes god tid på å planlegge og tegne hva slags boliger og næringsbygg som settes opp, og at disse vil passe inn blant eksisterende boliger og i miljøet generelt. Er det best med generiske, grå klosser, eller «siste skrik innen funkistrenden», eller kan man jobbe for å utvikle noe som respekterer det tradisjonelle ved stedet?

Kommentar fra planlegger:

Enig i at dette er viktig med tanke på trivsel, bomiljø og attraktivitet. Det er ikke laget planer/skisser for utforming av nye bygninger, dette vil bli avklart i framtidige byggesaker.

Konklusjon og hovedbudskap

Jeg støtter Fylkeskommunes uttalelse om at hovedmålet med planene vil bli svært positivt for Tomma. Jeg støtter også deres syn på at utbyggingen må ha en klar prioriteringsrekkefølge angående arealbruk. Min anbefaling er:

- Sats på butikk og havn først
- Sats på færre boliger i starten, der hvor naturinngrepene blir minst (BKB2)
- Bruk god tid på prosessen og markedsføring. Kartlegg hva behovene er: til både eksisterende beboere og tilflyttere. Lag en offentlig prioriteringsliste, og la innbyggerne få medvirkning

Kommentar fra planlegger:

Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer at BFS20 – BFS24 ikke kan bebygges før seks av de åtte tomtene BFS10 – BFS14 og BFS17 – BFS19 er solgt. Dette skal sikre at en ikke gjør



naturinngrepet før det er nødvendig. Dette innebærer at en vil starte med området i Vikafjæra inkl. småbåthavna.

### 3.2.16 Husby vannverk

Innledningsvis vil det påpekes at Husby vannverk SA er positiv til en ny reguleringsplan som kan føre til ny utvikling i Husby med flere beboere og nye tiltak. Dette vil igjen føre til behov for nye løsninger og kapasitetsøkning i forhold til vann og avløp. I arbeidet med løsninger av dette vil Nesna kommune og Husby vannverk SA være sentrale.

Når det gjelder planforslag som er lagt ut til høring ønskes det å kommentere følgende:

**Plankartet:** Her merker vi oss at det ikke er avsatt områder for teknisk infrastruktur. Om det vil være behov for dette er uklart. Dette kan eventuelt løses i en situasjonsplan før eventuelle tiltak gjennomføres. Husby vannverk SA ber om å bli kontaktet når Nesna kommune drøfter dette med utbygger.

Kommentar fra planlegger:

Det er tatt inn bestemmelse som sikrer at kommunaltekniske anlegg (som f.eks. pumpestasjon) kan etableres innenfor byggeformål i planen uten krav om dispensasjonssøknad.

**Reguleringsbestemmelsene:** Under § 2 FELLESBESTEMMELSER er slukkevann omtalt i et eget punkt. Vi ber her om at det også innarbeides formuleringer om hvordan øvrig kommunaltekniske anlegg, som vann og avløp skal løses ved utbygging. Hvis det ønskes ytterligere innspill til de punktene som er nevnt over ber vi om å bli kontaktet.

Kommentar fra planlegger:

Tidligere rekkefølgebestemmelse til vannforsyning «*Før utbygging av nye boliger innenfor planen skal det ved byggesøknader dokumenteres tilstrekkelig slukkevannskapasitet.*» er endret til: «*Før det kan gis byggetillatelse til ny bygning med innlagt vann skal det være dokumentert tilfredsstillende vannforsyning med hensyn til kvalitet og kapasitet.*». Det vises til begrunnelse i kapittel 2.14.

Det er tatt inn ny bestemmelse som sikrer utarbeidelse av plan for vann- og avløpsledninger i alle byggesøknader: «*I alle byggesøknader innenfor planområdet skal det legges ved plan for vann, spillvann og overvann. Planen skal inneholde ledningskart med ledningsdimensjoner og ledningshøyder, vurdering av kapasitet i eksisterende ledningsnett, vurdering av slukkevann, vurdering av behov for lokal overvannshåndtering og vurdering av flomveger. Planen skal være godkjent av kommunens VA-avdeling.*»

### 3.2.17 Frank Karlsen med flere, 20.02.2021

Innledningsvis vil det påpekes at dette er en omfattende reguleringsplan som vil berøre alle beboerne i Husby. Det vil derfor være viktig at problemstillinger knyttet til eventuelle nye tiltak gis en grundig behandling og at det legges opp til løsninger som er minst mulig kontroversielle og konfliktskapende. Det har allerede vært en lang prosess, og vi mener at arbeidet med reguleringsplanen bør ferdigstilles så raskt som mulig. Dermed kan man komme i gang med nye tiltak i Husby som har vært satt på vent, i påvente av avklaringer i ny reguleringsplan.

#### Områdene BUN og BAS

Plankartet: her merker vi oss at området BAS ikke har noen byggegrenser til tilstøtende sjøareal, mens området BUN har byggegrense til tilstøtende sjøareal. Vi ber her om at for området BUN fjernes byggegrenser mot sjøområdet, og det blir behandlet likt som for område BAS.

Kommentar fra planlegger:

Dette er endret slik at i område BUN trekkes byggegrense fram til formålsgrense mot sjø.

Reguleringsbestemmelsene: Her er formålene henholdsvis Naust, BUN og Naust, sjøhus/fritidshus, BAS. Vi ser ingen grunn for at disse områdene skal ha ulikt formål og foreslår derfor at begge områdene skal ha formålet Naust, sjøhus/fritidshus, BAS. Basert på dette kommenteres i det videre bare bestemmelsene knyttet til Naust, sjøhus/fritidshus, BAS.

Kommentar fra planlegger:

Tidligere formål BAS er endret til BFF, ettersom det her ønskes å kunne føre opp fritidsbebyggelse. En ønsker ikke å innlemme formål fritidsbebyggelse for område BUN.

FORMÅL: Her kan det etableres naust, sjøhus/fritidshus for salg og for utleie.

Foreslår at dette endres til: Her kan det etableres naust, sjøhus/fritidshus.

Begrunnelse: Om disse skal selges eller leies ut er ikke noe reguleringsplanen skal ta stilling til.

Kommentar fra planlegger:

Planlegger er enig i om at tekst «for salg og for utleie» bør tas ut. Endring tas inn i bestemmelsene.

TILLATT UTNYTTELSE: vi foreslår at dette økes så mye som mulig med bakgrunn av at tomtene er små i området som blir omfattet av dette.

Kommentar fra planlegger:

Er enig i at en ikke bør sette begrensninger for utnyttelsen til 35 % for BUN og 40 % BAS da dette ikke har noen hensikt, her bør målet være å oppnå høy utnyttelse. Likevel er tomtenes form slik at høy prosentvis utnyttelse vil være vanskelig å oppnå. Bestemmelsene er endret slik at BYA % er økt til 50 %.

MURKRONE: Høyden fra ferdig terreng til murkrone må ikke overstige 0,6 m.

Foreslår at dette endres da det kan tenkes at enkelte vegger i naust blir utført i betong/leca.

Kommentar fra planlegger:

Planlegger er enig i at «murkrone» er et upresist begrep som ikke bør benyttes i bestemmelsene. Bestemmelse er fjernet da naust like gjerne kan stå på peler.

Områdene B1, B2, B3, BBB, BKS1, BKS2

Vi merker oss at disse områdene har høyere BYA en eksisterende bebyggelse. Vi ber om at BYA for de nye boligområdene sette til det samme som de eksisterende, BYA = 35 %.

Kommentar fra planlegger:

For BFS10 – BFS24 er utnyttelse uendret (50%). For BFS01 – BFS09 er utnyttelse økt fra 35% til 40%. Dette gjelder både nye byggeområder og eksisterende bebyggelse.

### 3.2.18 Mattilsynet, 17.02.2021

Leveringssikkerhet, drikkevannsforskriften

Formålet med drikkevannsforskriften er å beskytte menneskers helse ved å stille krav om sikker levering av tilstrekkelig mengder trygt drikkevann, som er klart og uten fremtredende lukt, smak og farge.

Vannverkseier skal sikre at drikkevannet er helsemessig trygt (§6), og at vannforsyningssystemet er utstyrt og dimensjonert samt har driftsplaner og beredskapsplaner for å kunne levere tilstrekkelige mengder drikkevann til enhver tid (§9).

Husby vannverk (privat) forsyner Husby med drikkevann, deriblant skole og barnehage. Vannverket har over mange år hatt kapasitetsproblemer. Sommeren 2018 ble det boret en ny brønn ved vannverket. Kapasitet og kjemisk vannkvalitet er ikke dokumentert overfor Mattilsynet, og søknad om plangodkjenning for løsningen er ikke mottatt ennå. Husby vannverk har heller ingen tilfredsstillende reservevannforsyning, kun en krisekilde med overflatevann av uakseptabel kvalitet, som kan kobles inn ved behov.

Planen skal legge til rette for økt bosetting og næringsvirksomhet på Tomma. Det skal legges ut boligtomter, næringsareal skal utvides, det planlegges småbåthavn med mulighet for å tanke vann og det planlegges muligheter for fritidsbebyggelse. Alt dette krever økt tilgang på drikkevann. Både tilgang på drikkevann og brannvann er kommentert av Husby vannverk v/Frank Karlsen i høringsuttalelse til varsel om planoppstart og forslag til planprogram. Kommunen har til dette skrevet i planbeskrivelsen at før grunnarbeid for nye byggetiltak kan påbegynnes, skal forholdene omkring vannforsyning og nødvendige krav til slukkevann være avklart.

Det er imidlertid ikke satt opp noe om krav til drikkevann i planbestemmelsene. Usikkerheten rundt vannforsyningen er viktig å få avklart før tiltak skal utføres, og det er derfor naturlig og nødvendig at dette temaet omtales i planbestemmelsene.

#### **Nasjonale mål for vann og helse, vedtatt av regjeringen mai 2014**

##### ***(c) Områder med behov for økt tilknytning til felles vannforsyning eller hvor drikkevannsforsyningen kan forbedres på annen måte***

*Målsettinger:*

*a) Ved utlegging av nye bolig- (herunder fritidsboliger) eller industriområder eller ved fortetting innenfor eksisterende bebyggelsesområder, skal det vurderes muligheten for å knytte disse til eksisterende vannforsyningsystemer i nærheten eller om nødvendig til nytt fellesanlegg, slik at man oppnår hygienisk tilfredsstillende, hensiktsmessige og kostnads- og driftseffektive enheter.*

*b) Eksisterende private vannforsyningsystemer med uklare eierforhold og/eller utilfredsstillende vannkvalitet og leveringssikkerhet skal oppgraderes eller knyttes til eksisterende vannforsyningsystemer slik at man oppnår hygienisk tilfredsstillende, hensiktsmessige og kostnads- og driftseffektive enheter.*

Fastsatte mål understreker betydningen av robust vannforsyning med god leveringssikkerhet. Det er viktig at det gjøres avklaringer med, og nødvendige oppgraderinger av, Husby vannverk før tiltak iverksettes.

Kommentar fra planlegger:

Rekkefølgebestemmelse for slukkevann er endret: «Før det kan gis byggetillatelse til ny bygning med innlagt vann skal det være dokumentert tilfredsstillende vannforsyning med hensyn til kvalitet og kapasitet.»

#### **3.2.19 Helgeland Museum, 19.02.2021**

##### Hageanlegget på Husby hovedgård inkludert lysthus

I planforslaget er lysthuset konsekvent kalt paviljong, men dette er et unikt lysthus med store kulturhistoriske verdier, i følge sefrak-registeret fra 775. Hageanlegget berøres av planen, og grensa for industriområdet, som skisseres utvidet i planen, foreslås lagt tett inntil lysthuset.



Lysthuset (sefrak-nr 1828-001-018) datert til 1775 mistet taket ca. 2015, men bygningen er ikke helt sammenrast ennå. Den gamle hagen ble trolig grunnlagt på slutten av 1700-tallet og var nærmest som en park, opprinnelig med mange ulike treslag, stier, andedam, lysthus, plener og blomsteranretninger. Parken er for lengst forfalt, overgrodd med kun konturer tilbake. Den er ikke fredet, men innskrevet i Askeladden (ID 97920-1). Både parken og lysthuset er unike kulturminner med høy verdi. Svært få lysthus i Nordland er bevart, og dette er trolig den eldste. Bygninger med høy bevaringsverdi skal ikke gå tapt på grunn av unnlatt sikring eller istandsetting. De verdier slike bygninger representerer skal ivretas, og at slike kulturminner forfaller eller ikke tas vare på er ikke et argument for å fjerne eller ødelegge dem.

Det vises til en tidligere fredning som er opphevet (ID 182915). Bygningstiljøet på Husby var fredet av Riksantikvaren da handelsbygningene ved sjøen brant i september 1951. Fredningen ble opphevet (saksnummer 121184), men det kan med fordel undersøkes med Riksantikvaren om lysthuset som jo ikke brant, var omfattet av fredningen, og dermed fortsatt er fredet. Det bør uansett bevares, og det samme gjelder hagen. Kulturminner er ikke fornybare ressurser, og hvis de ødelegges kan de ikke tilbakeføres, men er borte for alltid. Å legge industriområdet til deler av hagen og helt inntil lysthuset synes unødvendig all den stund det er ledig areal på Tomma som ikke inneholder unike kulturminner.

#### Førreformatoriske kulturminner

Det nevnes at arkeologer de seinere år har påvist flere kulturminner, deriblant spor etter hus fra forhistorisk tid/jernalder, kokegroper og ei mulig grav. Området der disse er funnet er med sikringssone automatisk fredet iht. kulturminneloven. I reguleringsplanen åpnes det for at det endelige planforslaget, når det legges ut til offentlig ettersyn, oppfattes som en søknad om dispensasjon fra fredningen. Slik dispensasjon er opp til Riksantikvaren. Det står videre at dette området ikke vil berøres, men arealbruken vil være som i dagens reguleringsplan, landbruk. Museet vil likevel poengtere at spor etter stolper til takkonstruksjoner ikke er funnet andre steder i Nesna, og vi synes utsagnet om at disse funn har middels til liten verdi virker merkelig. Det samme gjelder planens påstand om at fylkeskommunen legger opp til at man kan søke om å få dette området friggitt.

Vi håper planleggere og kommunen vil vektlegge den kulturhistoriske rikdommen og verdien Husby utgjør, og vil samtidig minne om kommunens kulturminneplan, vedtatt i juni 2020. Disse kulturminnene er unik kulturarv som vi har en plikt til å ivareta og videreføre til generasjonene etter oss. De kan spille en rolle for nåtida i forhold til identitet, autentisitet, unikhet og opplevelsesverdier, og det oppfordres til at eiere, kommunen og planleggerne heller ser på dem som verdifulle ressurser som kan heve områdets kvaliteter, enn som ulemper.

Kommentar fra planlegger:

Kulturminne H730\_1 er lagt inn i plankart. Bestemmelser for båndleggingssonen er satt i tråd med krav fra fylkeskommunen; «Fredet kulturminne. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med inngrep utover tradisjonell landbruksdrift, uten at dette er avklart etter kulturminnelovens § 3.»

#### **3.2.20 Kystverket, 23.02.2021**

Kystverket påpeker at det er satt opp en rød solcelle-drevet lanterne, og en båke av tre på Langnesholmen. Disse navigasjonsinnretningene må hensyntas i planarbeidet. Vi foreslår at det legges inn en egen bestemmelse om at Kystverket må gis mulighet til fortsatt drift og vedlikehold av lanterne og båke. Ved eventuelle utbyggingstiltak som berører konstruksjonene må Kystverket kontaktes på forhånd.

Kommentar fra planlegger:

Langnesholmen er tatt ut fra planens begrensning, slik at dette ikke lenger er relevant.

#### 4. VEDLEGG

Navn	Dato
ROS-analyse	13.12.2022
01 Vegplan og lengdeprofil SV3 og SV9	04.04.2022
02 Vegplan og lengdeprofil SV4	04.04.2022
03 Vegplan og lengdeprofil SV5	04.04.2022
04 Vegplan og lengdeprofil SV7	04.04.2022