

## Innspillsbehandling - detaljreguleringplan HØ17 Leithaugen hytteområde

Jf. plan- og bygningsloven § 12-12 første avsnitt andre punktum (sitat): «Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt». I dette saksframlegget har kommunedirektøren tatt utgangspunkt i- og vurdert om innspillet er i tråd med hovedlinjene i kommuneplanens arealdel, om det enkelte innspill er i strid med gjeldende rettsregler, nasjonale og regionale føringer, og om innspillet etter en fakta-vurdering er hensiktsmessig- og forholdsmessig, jf. kommunelovens § 13-1 tredje avsnitt om faktisk- og rettslig grunnlag. Det skal tydelig fremkomme av konklusjonen om innspillet er tatt til følge, delvis til følge eller ikke tatt til følge. Noen innspill kan ha en orienterende- eller opplysende karakter og da vil innspillet bli tatt til orientering.

Nr	Dato:	Fra:	Innspill, vurdering og konklusjon
1	14/12-22	Statens vegvesen	<p>«Statens vegvesen har ingen merknader til saken utover våre merknader til oppstartsvarselet»</p> <p><b>Kommunedirektørens vurdering:</b> Vi takker for innspill fra Statens vegvesen, og tar innspillet til orientering.</p> <p><b>Konklusjon:</b> Innspillet tas til orientering</p>
2	13/1-23	Kartverket	<p>«Reguleringsplanforslaget er godkjent av de tekniske kontrollene og lagret i Nasjonal arealplanbase».</p> <p><b>Kommunedirektørens vurdering:</b> Vi takker for tilbakemelding fra Kartverket, og tar innspillet til orientering.</p> <p><b>Konklusjon:</b> Innspillet tas til orientering</p>
3	20/1-23	Hadsel bondelag	<p>«Det planlagte hytteområde ligger plassert mellom 2 av de totalt 4 aktive melkebruk på Hadseløya. Begge melkebrukene benytter areal som grenser til det planlagte hytteområde til beiting, samt at innmark som da igjen ligger inntil beitearealer blir gjødslet og høstet på normalt vis. Hadsel Bondelag ser med undring på at et slik hyttefelt tillattes i et slik område med aktiv jordbruksdrift på begge sider og helt inntil grensa til hyttefeltet. Det er hevet over en vær tvil at det vil skape mange mulige konfliktsituasjoner som ingen er tjent med. Erfaring viser at personer/familier som etablerer seg i slike felt har liten eller ingen forståelse for de utfordringer som følger av et aktivt landbruk tett ved. Hvem kom først prinsippet er glemt med det samme nøklene er satt i døra ! I gjeldene arealdel av kommuneplanen 2014-2026 samfunnsdel 2021-2032 er det gitt føringer med henblikk på fritidsbebyggelse osv. se sitat under. Kommunestyrets føringer i kommuneplanens samfunnsdel, jf. kap. 5.7 Fritidsbebyggelse og camping:</p> <p>a) Ved etablering av nye utbyggingsområder, skal fortetting i og mellom eksisterende områder prioriteres. Eidsfjorden og Raftsundet videreføres som strategiske utviklingsområder for fritidsbebyggelse.</p> <p>b) Det bør ikke tas hull på nye områder som ikke ligger i direkte eller nær tilknytning til allerede etablerte områder for fritidsbebyggelse.</p> <p>c) Hensynet til friluftsliv og naturmiljø skal vurderes og hensyntas i størst mulig grad. Så også bolyst, folkehelse og livsmestring.</p> <p>d) Det skal på forhånd utarbeides ROS-analyse for alle nye områder for friluftslivbebyggelse. For enkelt-tiltak er det nok å lage en forenklet ROS-analyse med vekt på evt. naturfarer, kulturminner, landbruk og reindrift.</p> <p>Sitat slutt Kommunedirektøren har i sin egen vurdering sådd tvil rundt følgende punkt, med henblikk på de føringene som står i samfunnsdelen: Sitat se under.</p> <p>Kommunedirektørens vurdering:</p>

Forholdet til kommuneplans samfunnsdel: Overordnet arealpolitikk ligger i kommuneplanens samfunnsdel, som ble vedtatt etter arealdelen 2014- 2026. Jf. samfunnsdelens kap. 5.7 jf. Fritidsbebyggelse og camping jf. kolonne 1 under: Hva samfunnsdelen sier: Kommunedirektørens vurdering:

a) Ved etablering av nye utbyggingsområder, skal fortetting i og mellom eksisterende områder prioriteres. Eidsfjorden og Raftsundet videreføres som strategiske utviklingsområder for fritidsbebyggelse **Det kan reises rimelig tvil om tiltaket bidrar til fortetting mellom eksisterende hytteområder. Det er ikke tydelige hytteområder i nærheten.**

b) Det bør ikke tas hull på nye områder som ikke ligger i direkte eller nær tilknytning til allerede etablerte områder for fritidsbebyggelse. **Nytt område som ikke har tilknytning til eksisterende hytteområder**

c) Hensynet til friluftsliv og naturmiljø skal vurderes og hensyntas i størst mulig grad. Så også bolyst, folkehelse og livsmestring. **Området innehar visse kvaliteter for biologisk mangfold, bl.a. for fugler.**

d) Det skal på forhånd utarbeides ROS-analyse for alle nye områder for friluftslivbebyggelse. For enkelt-tiltak er det nok å lage en forenklet ROS-analyse med vekt på evt. naturfarer, kulturminner, landbruk og reindrift.

Sitat slutt.

Ettersom en stor del av planområdet ligger innenfor hundremetersbeltet langs sjøen, rammes det av forbudet i pbl. § 1-8 så langt ikke annen byggegrense fastsettes i reguleringsplan, jf. § 12-7 nr. 2. **At forbudet i loven § 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 hundremetersbeltet 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.**

**Det fremlagte planforslagets innhold er enkelt og greit i strid med samfunnsdelen i gjeldene kommuneplan**

I planforslaget fremkommer følgende side 14: Allemannsretten:

Allemannsretten gir deg lov og ferdes overalt langs kysten. Hadsel Bondelag vil påpeke at det ikke er riktig, og at det er vesentlige føringer som gjelder ferdsel på beitemark og innmark. Se lov om Friluftsliv § 1 a. (Hva som forstås med innmark og utmark.) § 2. (Ferdsløp i utmark.) § 3. (Ferdsløp i innmark.) § 3 a. (Ferdsløp på vei eller sti i innmark)

Hadsel Bondelag kan ikke se at kommunale føringer eller statlige forbud er tatt hensyn til i denne saken og forventer at de pålegg og føringer som er gitt blir fulgt opp.

**Hadsel Bondelag vil på det sterkeste fraråde etablering av det planlagte hyttefeltet, da konsekvensene og de ringvirkninger det medfører, vil virke svært negativt inn på dagens drift for de to aktive melkebrukene i område.** Hadsel Bondelag ønsker levende bygder og bosetning i hele kommune og vil være en positiv bidragsyter i forhold til etablering av permanent boligbebyggelse samt fritidshus, **der slik etablering ligger til rette for det, noe som det ikke gjør i dette tilfellet,** og ivaretar næringas utfordringer og behov i overskuelig fremtid».

#### **Kommunedirektørens vurdering:**

Vi takker for innspill fra Hadsel bondelag, og gir dette følgende vurdering:

#### **Om mulige konflikter mellom landbruk og tiltaket:**

Innledningsvis peker bondelaget på mulige konflikter mellom landbruket og tiltaket det reguleres for. Etter kommunedirektørens skjønn er det sannsynlig at det **kan** oppstå slike situasjoner som nevnt:

- Husdyra som er i nærheten er store og kan skade mennesker dersom de blir stresset. Det er ikke alle som kan

			<p>omgang med dyr. Hadsel kommune skal fremme innbyggernes helse (jf. folkehelseloven), ikke utsette dem for helsemessige farer, og risikoen for nevnte situasjoner er til stede.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mennesker på sin side kan stressere dyrene, fremprovosere frykt og få de til å oppføre seg unaturlig. Dette kan påvirke dyrehelsen negativt, og dermed kan det også gå ut over landbruksproduksjonen. Jf. for øvrig samfunnsdelens kap. 5.15 Dyrevelferd, jf. <i>Frihet fra Fysisk ubehag, frykt og stress samt frihet til å utøve normal adferd</i><sup>1</sup>.</li> <li>• Gjødsling av dyrka mark på siden av hytteanlegget kan påføre enkelte hyttefolk ubehag i form av lukt. Lukt i seg selv trenger ikke være farlig, men <i>ubehagelig lukt</i> over tid kan forstås som en stressfaktor som kan redusere trivsel og dermed indirekte gå utover helsen<sup>2</sup>.</li> <li>• Økt trafikk av gående, syklende og/eller motorisert ferdsel medfører en økt mulighet for farlige trafikksituasjoner i forhold til landbruksdriften.</li> </ul> <p><b>Om motstrid i forhold til kommuneplanens samfunnsdel:</b> Bondelaget konkluderer med at det fremlagte planforslaget er i strid med samfunnsdelen. Den nye samfunnsdelen ble vedtatt i 2021 mens nåværende arealdel er fra 2014. Disse samsvarer ikke, og det er hovedgrunnen til at man nå jobber med en ny arealdel som etter hvert vil få både rettsvirkning og stemme bedre overens med samfunnsdelen. Tiden har gradvis gått fra arealdelen, bl.a. var fortetningsprinsippet ikke like viktig i 2014 som det er nå. Arealdelen er dog fremdeles rettsgyldig, selv om den ikke samsvarer med de påtalte punktene i samfunnsdelen. Og det er arealdelen man først og fremst må forholde seg til ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner, jf. pbl. § 12-3 første og tredje avsnitt.</p> <p><b>Om biologisk mangfold:</b> Bondelaget peker på fugler. I planbeskrivelsen er gjort en vurdering av emnet basert på artsregistreringer i Artsdatabanken. Disse registreringene vil aldri bli komplette, og gi et helhetlig bilde. Det er overveiende sannsynlig at her finnes andre arter, også enkelte truede – arter som i nærheten og som er mer eller mindre vanlige rundt om i Hadsel. Området er av rural karakter med sterkt natur- og landbrukspreg, og har da gjerne ulike habitater for dyr og vekster. Derfor må vi være forsiktige med arealdisponeringen. Spesielt i disse tider sett i kjølvannet av FNs nye naturavtale<sup>3</sup> fra desember 2022.</p> <p><b>Om verdien av strandsonen:</b> Bondelaget viser til Ot.prp. nr. 32 (2007-2008)<sup>4</sup> s. 64 der departementet fremholder 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. Kommunedirektøren ser at dette stemmer, og dette er da også vurdert i utkastet til ny arealdel i forbindelse med fastsetting av egen byggegrense mot sjø. Inntil denne planen er vedtatt vil 100-meters regelen gjelde der ikke annet fremgår av reguleringsplan. Dette planutkastet er sendt på høring også til Statsforvalteren, jf. innspill 9. De påtaler strandsonerforvaltningen slik (sitat): <i>«Planområdet inkluderer hundremetersbeltet langs sjøen, en sone som er underlagt særskilte allmenne interesser og er av nasjonal interesse. Ved all planlegging i hundremetersbeltet 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)</i></p>
--	--	--	---

<sup>1</sup> Jf. for øvrig Mattilsynet [https://www.mattilsynet.no/dyr\\_og\\_dyrehold/dyrevelferd/rad\\_om\\_dyrevelferd/hva\\_er\\_dyrevelferd.5017](https://www.mattilsynet.no/dyr_og_dyrehold/dyrevelferd/rad_om_dyrevelferd/hva_er_dyrevelferd.5017)

<sup>2</sup> Jf. Miljødirektoratets veileder TA3019 *Regulering av luktslipp i tillatelser etter forurensningsloven* <https://www.miljodirektoratet.no/link/0e0d871aafd6413484c0d72f33dd441c.aspx>

<sup>3</sup> Se FN-sambandet <https://www.fn.no/om-fn/avtaler/miljoe-og-klimal/fns-naturavtale>. Avtalen er ennå ikke ratifisert i Norge

<sup>4</sup> Se Regjeringen <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/otprp-nr-32-2007-2008-/id500508/>

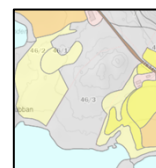
fremholdes det at nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig, og at utvidelse av eksisterende bygninger bør skje i retning bort fra sjøen. Dette ble også spilt inn fra vår side ved oppstart av planarbeidet. Områder for fritidsbolig er på det nærmeste lokalisert ca. 60 meter unna strandlinjen, mens område for fritid- og turistformål er avsatt i en avstand på ca. 25 meter fra sjøen. Pbl. § 1-8 tredje ledd fastslår at det alminnelige tiltaksforbudet i hundremetersbeltet langs sjøen bare gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i eksempelvis reguleringsplan, jf. § 12-7 nr. 2. En byggegrense i arealplan kan enten innskrenke eller utvide den forbudssonen som følger av § 1-8 andre ledd. Hvorvidt det er fastsatt en «annen byggegrense», slik at tiltaksforbudet i andre ledd ikke gjelder, vil bero på en tolkning av den enkelte arealplan. Inntegnede byggegrenser i plankartet synes ikke å være direkte rettet mot sjøen.

Reguleringsplanbestemmelsene §§ 1.1 bokstav j og 1.2 bokstav f fastsetter at formålsgrensen utgjør byggegrense. Dette vil også måtte gjelde i retning mot sjøen. Ferdsløse mellom strendene på Hokland og Utbjørg og opphold i strandsonen vil kunne skje innenfor planområdet selv etter realisering av planforslaget. Statsforvalteren mener likevel at byggegrensen for utleiehyttene med fordel kunne vært trukket noe lenger unna sjø, jf. skissert situasjonsplan. Dette for å i større grad sikre uhindret ferdsel mellom den mer steinete delen av strandsonen og området BUH1». Vi skal merke oss at Statsforvalteren sist i innspillet bruker ordene «med fordel». De kommer altså ikke med et pålegg eller et varsel om innsigelse. Likevel må vi lese teksten slik at det forventes at vi bør vurdere det, og vi ser at det kan/ er en mulighet for en konflikt i forhold til friluftsliv, beite- og bevegelsesmønsteret til husdyra i tillegg til utfordringer i forhold til biologisk mangfold.

#### **Om allemannsretten.**

Bondelaget peker på det de mener er feilaktig i planforslaget i forhold til allemannsretten. Ser vi nærmere på friluftslovens § 1 a så skilles det mellom innmark og utmark. Utmarka er områder som alle i utgangspunktet kan ferdes. Hva angår innmark er det områder som ikke er utmark og som har begrensninger, jf. definisjonen (sitat): Som innmark eller like med innmark regnes i denne lov gårdsplass, hustomt, dyrket mark, engslått og kulturbeite samt liknende område hvor allmenhetens ferdsel vil være til utilbørlig fortrengsel for eier eller bruker. Disse definisjonene er ikke avgrenset til eiendomsgrenser, ei heller er angitt antall dyr og bruksfrekvenser for husdyrholdet for at definisjonene skal slå inn.

Angjeldende område beites<sup>5</sup> ikke i dag i flg. AR5 kart i Miljødirektoratets naturbase, men som vi kan se er det innmarksbeiter på begge sider av reguleringsarealet, og disse har et vern i bl.a. friluftsloven. Hytteliv medfører som oftest også friluftutfoldelse, og det er tvilsomt at beiteområdene går fri for slik aktivitet, uten tydelige avbøtende tiltak som gjerder og skilt. I tillegg har vi brakt på det rene at her foregår transport av husdyr i strandsonen nedenfor.



Etter kommunedirektørens forutgående drøfting må her til slutt veies om tiltaket har en vesentlig samfunnsmessig verdi opp mot verdien området har først og fremst for landbruket, men også biologisk mangfold og friluftsliv. Dette er et politisk valg, dog tilligger det kommunedirektøren å komme med et råd- og innstilling. Etter en samlet vurdering vil kommunedirektøren, ut fra alle uttalelser som er innkommet om landbruket, friluftsliv og biologisk mangfold mene at det er overveiende sannsynlig at planforslaget vil slå negativt ut. Derfor frarådes det at planen blir vedtatt.

**Konklusjon:**

<sup>5</sup> Mer om beiter på Norsk sau- og geit sine nettsider <https://www.nsg.no/beitebruk/beiterett/beite-og-bruksrett/>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Kommunedirektøren frarår politisk miljø å vedta planen slik som fremlagt av hensyn til folkehelse og dyrevelferd.</b></li> <li>• <b>Dersom planen likevel vedtas, tas innspillene ikke til følge</b></li> </ul>
4	23/1-23	Mattilsynet	<p>«Mattilsynet synes det er positivt at fritidseiendommene skal kobles til offentlig vann og avløp. Vannverket må vurdere sin kapasitet til å levere nok og trygt drikkevann til alle enheter innenfor planområdet. Hvis det skal etablere et nytt kommunalt vannverk så skal dette plan-godkjennes eller hvis det skal gjøres endringer på eksisterende vannverk så skal gjøres vurdering om det skal plan-godkjennes. Er dere i tvil, ta gjerne kontakt med Mattilsynet. Mattilsynet er ikke kjent med om det er private vannforsyninger i planområde, ev. vannforsyninger må kartlegges og tas hensyn til under planlagt utbygging, dette for å unngå skader på private vannforsyninger. Vi minner om at det er krav i plan og bygningsloven at man har en rekkefølgebestemmelse i reguleringsbeskrivelsen, slik at vann- og avløp bygges ut og er klart før hyttene mottar ferdigattest. Mattilsynet har også ansvar for planter og plantehelelse, og ved behov for å flytte jord skal Mattilsynet i det berørte området kontaktes. Det er viktig at det ved flytting av jord blir gitt bestemmelser om dette i reguleringsplaner».</p> <p><b>Kommunedirektørens vurdering:</b>  <b>Vi takker for innspill fra Mattilsynet, og gir dette følgende vurdering:</b>  <b>Det er allerede lagt inn rekkefølgebestemmelse om vann/avløp jf. bokstav b i rekkefølge-bestemmelsene (kap. V).</b></p> <p><b>Konklusjon:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Jf. konklusjon i innspill 3: Kommunedirektøren frarår politisk miljø å vedta planen slik som fremlagt av hensyn til folkehelse og dyrevelferd.</b></li> <li>• <b>Dersom planen likevel vedtas gis nytt punkt i planbestemmelsene: Jf. kap. V . Nytt punkt, bokstav e: Ved flytting av jord må Mattilsynet kontaktes på forhånd.</b></li> </ul>
5	24/1-23	Tone Pedersen, Tore Hokland & Trude Hokland.	<p>«Det er påberegnet opptil 9 fritidsboliger og 3-5 utleiehytter på Leitehaugen. Ved parkeringsplass vil dette sperre for utsikt avkjøring/adkomst til eiendom 47/5. Innkjøring til eiendom 47/5 ligger nedenfor bakketoppen på Leitebakken. Søppeldeponi vil også være betydelig for opptil 13 hytteenheter og det vil mulig skjerme for utsikt ved utkjøring fra eiendom 47/5. Det vil foreligge støy/svevestøv når vei skal legges inntil grensen til naboeiendom 47/5. Refererer til Asplan Viak AS: Planen vil mest sannsynlig medføre til større fritidsaktiviteter langs strandsone både innenfor og utenfor planområdet.</p> <p>Ved opptil 9 hytteenheter og 5 utleiehytter vil dette medføre mere trafikk gjennom hele året. Egne hytter vil for det meste bli benyttet i sommerhalvåret og helger som forslagsstiller /tiltakshaver siterer. Egne hytte vil mest sannsynlig bli brukt gjennom hele året. Ut fra planforslag kan man se at hyttene skal være samlet på et lite areal. Dette vil medføre at hytteeierne vil trekke ut av området og ned til strender/sjø på begge sider av hytteområdet. Tiltak anses som negativt for eiendom 47/5, da dette medfører hyttenaboer i nærområdet like ved eiendommen. Det vil også komme i konflikt med beiteområde til storfe som beiter nede ved strandområde i sommerhalvåret fra eiendommene 47/5 og 47/1–47/3. Dette er ikke forenelig med turister/ hytteeiere som ikke har god nok kjennskap til storfe som beiter, og det kan oppstå farlige situasjoner. Her må landbrukets produksjonsarealer vernes. Eiendom 47/5 er leid ut og det høstes/dyrkes på eiendommen. Innmark til eiendom gjelder dyrket mark, kulturbeite. På innmark kan enhver ferdes til fots i den tid marken er frosset eller snølagt, dog ikke i tidsrommet fra 30. april til 14. oktober. Dette vil være gjeldende i tidsrom storfe beiter i strandsonen, og i tillegg også i hekkeperiode for fugler som legger egg på Hokland holmen og også på selve eiendom 47/5. Det er uheldig at det skal bli hyttefelt mellom to gårdsbruk, hvor ene gårdsbruk er i full drift, og 47/5 og 47/1-47/3 blir jorda leid bort for høsting, og til beiteområde.</p> <p>Viser også til merknader i saken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Naturressurser, landskap og kystzone.</b> Vi gjør oppmerksom på at et lite område øst i planområdet er registrert som en del av en større innmarksbeite. Basert på den foreslåtte arealdisponeringen ser dette</li> </ul>

		<p><i>ut til å havne innenfor den planlagte kjørevegen. Planområdet er også registrert som godt beite for sau og storfe. Vi anbefaler kommunen å vurdere hvorvidt dette bør hensyntas i den videre planprosessen.</i></p> <p><i>Viser til forskrift om hold av storfe §10 som omhandler mosjon og beite.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• Driftsmåter skal legges til rette slik at de gir storfe gode muligheter for fri bevegelse, mosjon og naturlig atferd. Storfe skal sikres mulighet for fri bevegelse og mosjon på beite i minimum 8 uker i løpet av sommerhalvåret.</i></li> </ul> <p><i>Natur/biologisk mangfold:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• Nede ved sjøen fra eiendom 47/5 er det en holme hvor det hekker ulike fuglearter. Ved utbygging av hyttefelt vil dette medføre at folk vil trekke ned til strandområde/holme noe som vil være uheldig for fuglene i hekkeperioden</i></li> <li><i>• Viser til fugler som årlig hekker på Hokland holmen tilhørende eiendom 47/5 : Ærfugl, tjeld, terner og fiskemåker som også hvert år har hekket rundt på selve eiendom 47/5. <b>Vi tilbakeviser kommentar fra forslagsstiller/ tiltakshaver om at det ikke foregår hekking på land/Hokland holmen.</b> Både måker og tjeld, ærfugl og terne har hekket i området, og på Hokland holmen. Det er også innslag av viper, rødnebbterner, gås, spover/sniper, og det er også observert hettemåker. Noen av artene er på den norske rødlisten og er klassifisert som nært truet. Tjeld er stedbundet og flytter veldig sjelden reirplass. I tillegg er det ørnebestand som også ofte benytter strandsonen.</i></li> <li><i>• Mangfoldet av fugl er gått tilbake siste årene, og kommer det et hyttefelt i området hvor disse ulike fugleartene oppholder seg/hekker vil dette ikke være positivt for fugleliv og biologisk mangfold.</i></li> <li><i>• Fuglene benytter gjerne strandsonen der dem hekker, til å finne mat. Ved mange hytteenheter vil strandområdet bli benyttet som friluftsområde, og dette vil forstyrre fugler i hekkeperioden.</i></li> <li><i>• I flg. Naturmangfoldloven skal man unngå skade og lidelse på villlevende dyr/fugler på deres hi/reir.</i></li> </ul> <p><i>Ved igangsetting av veibygging fra hovedveg ned til strandsonen, vil dette medføre sprenging for å få fyllmasse til oppbygging av veitrasé? Det påpekes at terrenget er kupert og krevende for utbygging. Det blir kun påpekt i referatet at det planlegges bruk av masser for å tilrettelegge for utbygging. Vi stiller oss bak kommunens vurdering om at dette må redegjøres for i planbeskrivelsen. Ved sprenging i fjell vil dette medføre irreversible sår i natur rundt hyttefeltet, og det vil skjemme området og naboeiendom ved at det skal gå en vei langs eiendomsgrensen til 47/5.</i></p> <p><i>Viser til arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap</i></li> <li><i>• 8.5 Kystsonen</i></li> </ul> <p><i>Vi viser også til tidligere innsendt brev/innsigelse den 11.07.2021, angående hytteprosjekt på Leitehaugen».</i></p> <p><b>Kommunedirektørens vurdering:</b>  <b>Vi takker for innspill fra Tone Pedersen, Tore Hokland &amp; Trude Hokland, og gir dette følgende vurdering:</b></p> <p><b>Trafikk og utsikt:</b>  Fylkesveien er fylkeskommunens ansvar og de har ikke påpekt at tiltaket kan utgjøre siktutfordringer og dermed trafikkfare for naboeiendom. Innspillet tas ikke til følge.</p> <p><b>Støy/ svevestøv:</b>  Fylkesveien er fylkeskommunens ansvar og de har ikke påpekt at tiltaket kan utgjøre utfordringer i forhold til støv/svevestøv. Ei har Statsforvalteren vært inne på dette – de har et overordnet ansvar for slik forurensning. Kommunedirektøren er også tvilende om evt. støy og svevestøv kan medføre varig helseskade. Innspillet tas ikke til følge.</p>
--	--	--

			<p><b>Økende fritidsaktiviteter:</b> Tiltaket vil medføre flere folk i området som bedriver fritidsaktiviteter. Som nevnt i innspill 3 kan dette by på utfordringer, selv om det i plan er avsatt en korridor på 25 meter mot hav.</p> <p><b>Husdyr:</b> Dette er drøftet i innspill 3 og konflikt mellom husdyr og mennesker ansees som reell- og mulig.</p> <p><b>Konklusjon:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jf. konklusjon i innspill 3: Kommunedirektøren frarår politisk miljø å vedta planen slik som fremlagt av hensyn til folkehelse og dyrevelferd</li> <li>• <b>Dersom planen likevel vedtas, tas innspillene ikke til følge</b></li> </ul>
6	24/1-23	Samediggi/Sametinget	<p>«Sametinget er tilfreds med at tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene, og har ingen øvrige merknader til nevnte detaljreguleringplan»</p> <p><b>Kommunedirektørens vurdering:</b> Vi takker for innspill fra Samediggi/Sametinget, og tar innspillet til orientering.</p> <p><b>Konklusjon:</b> <b>Innspillet tas til orientering</b></p>
7	25/1-23	Lars Nicolaysen	<p>«Jeg viser til tidligere merknader fra advokatfirmaet Rekve Pleym og vil ta med noen ytterligere anførsler i sakens anledning. Ved å legge et hyttefelt i grensen til gårdsdrifta mi, vil dette få stor innvirkning på beite- og dyrehold. Forskrift om hold av storfe (fra 22.04.2004) § 10 Mosjon og beite: «Driftsmåter skal legges til rette slik at de gir storfe gode muligheter til fri bevegelse, mosjon og naturlig atferd. Storfe skal sikres mulighet for fri bevegelse og mosjon på beite i minimum 8 uker i løpet av sommerhalvåret. Storfe som oppstalles i båsjes, skal sikres mulighet for fri bevegelse og mosjon på beite i minimum 16 uker i løpet av sommerhalvåret. Dersom de naturgitte forholdene ikke ligger til rette for 16 ukers beite, kan beitetiden reduseres med 4 uker. Dyrene skal også sikres mulighet til regelmessig mosjon og fri bevegelse resten av året. Dersom egnet beite ikke er tilgjengelig for fjøs som sto ferdig bygget før 1. januar 2014, skal dyrene i stedet ha tilgang til egnet luftegård eller annet utendørs område der dyrene sikres mulighet til fri bevegelse og mosjon».</p> <p>Beitearealet tilhørende g.nr. 46, br.nr. 1 er helt nødvendig for å opprettholde driften av gården. Det er 36-40 melkekyr som beiter dette området. Alternative beiteområder fins ikke. Kyrne er avhengige av beite/mosjonsområde som ligger i tilknytning til fjøset.</p> <p>I løpet av september tas kviger hjem fra annen beite, og går sammen med melkekyrne. Da er antallet dyr på beiteområde 50-60. Ved evt. overgang til ammekyr i gårdsdrifta er dette dyr som kan gå ute fra tidlig vår til en sen høst. Dyr som beiter/mosjonerer på eiendommen min vil bli forstyrret av turister og hytteeiere. Det er stor tetthet med store dyr som kan være uberegnelige. Dette vil kunne føre til farlige situasjoner hvis dyr og mennesker blir til å oppholde seg/ferdes i samme område. Arealet på g.nr 46, br.nr. 1 som grenser til planlagt hyttefelt er kulturbeite. Dette beiteområdet blir gjødslet med både natur- og kunstgjødsel.</p> <p>I rundskriv T- 2007-3 om friluftsløven s. 12, fremkommer følgende om hva som er å anse som dyrket mark, engslått og kulturbeite. «Kulturbeite er jord som er gjenstand for jevnlig kultivering(gjødsling) for å tjene som beitemark».</p> <p>I NIBIOs gårdskart er mitt beiteareal definert som innmarksbeite. Med innmarksbeite menes arealet som er kultivert til beite. Arealet er med i gjødselplanen min. Arealet kommer inn under NIBIOs AR5</p>

		<p><i>klassifiseringssystem. Det inngjerdede beitearealet som strekker seg til havet anses som beite- og mosjonsområde for husdyrene.</i></p> <p><i>Lov om friluftslivet § 3 Ferdsl i innmark: «I innmark kan enhver ferdes til fots i den tid marken er frosset eller snølagt, dog ikke i tidsrommet fra 30.april – 14. okt. Denne ferdselsrett gjelder likevel ikke på gårdsplass eller hustomt, inngjerdet hage eller park og annet for særskilt øyemed inngjerdet område hvor allmennhetens vinterferdsel vil være til utilbøelig fortrengsel for eier eller bruker». Den ferdsel som er planlagt av tiltakshaver utenfor hyttefeltet vil være en stor ulempe og også konfliktskapende for gårdsdrifta mi. I denne sammenheng viser jeg til tiltakshavers brev av 30.04.2021, Anmodning om oppstartsmøte. I punkt 2 kommer det frem: «Planens virkning utenfor planområdet: Planen vil mest sannsynlig medføre til større fritidsaktiviteter langs strandsone både innenfor og utenfor planområdet.» Tiltakshaver legger dermed opp til at beiteområdet utenfor planområdet skal benyttes til fritidsaktiviteter. På denne måten legges det et økt press på mitt område/beiteareal. Det vil ikke forventes at hytteeiere, turister og andre besøkende som ferdes i planlagt hytteområde vil ha kunnskap om hvor de kan ferdes.</i></p> <p><i>Konklusjon:</i>  <i>Med bakgrunn i stort antall dyr på et lite område med innmarksbeite, samt de farlige situasjonene som kan oppstå, vil det være konfliktskapende å legge et hyttefelt så nært opp til gårdsdrift.</i></p> <p><i><u>Svar til kommentarer fra tiltakshaver i planbeskrivelse</u></i>  <i>I flg. tiltakshaver har jeg vært kjent med hans planer om å utnytte arealet på Leithaugen til fritid/hytter, uten at jeg har kommet med innsigelser. Da jordskifterettens møte ble holdt i 9. 12. 1996, ga jeg uttrykk for at denne type aktivitet ikke er forenlig med den gårdsdrifta som grenser til arealet. (Den gang var det nevnt hyttutleie/ turisme og ikke et helt hyttefelt). Vi har ikke lest eller satt oss inn i kommuneplanen for 2008-2014. Om dette har vært nevnt i lokalaviser, så er dette ikke noe vi har kjent til. Det har ikke vært gitt noen form for informasjon fra Ivar N. Utbjør til oss, og dermed har ikke vi hatt grunnlag for å komme med noen innsigelser tidligere. Tiltakshaver nevner videre at jeg, Lars Nicolaysen, ikke har automatisk rett til å beite på hans eiendom uten hans tillatelse.</i>  <i>Jeg har aldri, på noen måte, hevdet at jeg har rett til å bruke annen manns beiteareal. Det har heller aldri vært lagt til grunn for den gårdsdrifta jeg har. Jeg reagerer sterkt på de usannheter tiltakshaver har kommet med i kommentarene sine.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1) Han hevder at kyrne beiter 2-3 dager, oftest 2 ganger i sesongen, og deretter holdes de inne og fores. Kyrne mine går ute fra ca. 10. juni til medio september, noen ganger lenger hvis været tillater dette. Det er krav om at kyr skal være ute på beite/mosjonsområde i 8 uker.</i></li> <li><i>2) Han hevder videre at jeg har store leide arealer på Taen som jeg ikke utnytter. - Arealet er ikke egnet eller tilgjengelig for kyrne fordi det er for lang avstand mellom nevnte område og fjøset mitt. Kyrne melkes i melkerobot jevnlig og de varierer med å være ute på beite og inne i fjøset i løpet av døgnet. Da kan de ikke gå 1 km langs fylkesveien. Det er nærmest umulig å følge/lede 35 kyr langs veien flere ganger daglig.  - Jeg eier ikke arealet det er snakk om, og har heller ingen langsiktig avtale med jordeierne. Jordeierne ønsker ikke dyr i området fordi det ligger vannkilde i beitearealet til sommerhusene deres. Jeg har tidligere forsøkt å ha noen ungdyr på beite i dette området, men det har vist seg uegnet på grunn av mye vann og sump.  - Per i dag kjører jeg ungdyrene til sommerbeite som ligger 18 km fra gården. Dette er nettopp på grunn av at det ikke er beitearealer her som egner seg til dette.</i></li> <li><i>3) Tiltakshaver skriver videre at jeg har fått tillatelse til å drive melkekyr over hans eiendom for å komme til et lite område</i></li> </ol>
--	--	---



			<p>nær naustene på Taen. På grunn av avstand og utilgjengelighet, har jeg valgt å høste dette område, tilsvarende 3 rundballer.</p> <p>4) Det hevdes også at jeg ikke lenger beiter engene etter 2. slått. Dette er for å ivareta engene på best mulig måte og dermed unngå overvintringsskader på enga. Det er anbefalt fra faglige rådgivere å ikke beite så seint på høsten. I tillegg trækker kyrne opp og ødelegger grasdekket, da det om høsten ofte er svært fuktig i jorda. Jeg vil gå så langt som å utrykke at tiltakshaver ønsker å stille meg og drifta av gården min i et dårlig lys ved å trekke frem disse påstandene. Jeg vil gjenta at jeg aldri har ment/hevdet at jeg skal disponere hans eiendom til beiteareal. Derimot er det svært viktig at kyrne har trygg og god tilgang til beitearealet mitt som grenser mot planlagt hyttefelt. Det er viktig både som foringsgrunnlag og ikke minst for dyrevelferd/ferdsel ute. Som tidligere nevnt mener tiltakshaver at jeg har vært kjent med hans planer om fritidsboliger siden 1995-2000 Planene tiltakshaver legger frem nå er av en annen størrelse enn de som ble fremsatt for 27 år siden. Det er 13 hytter som planlegges oppført på 27 mål. I disse målene skal det avsettes vei, parkeringsplass, samt at det er fortidsminner på disse målene. Tiltakshaver har ingen andre arealer som grenser til dette området. Med dette som bakgrunn vil det naturligvis bli et økt press på mitt areal/beiteområde for melkekyrner. Hytteeiere, hyttegjester, turister og trolig hunder vil vel benytte nærliggende områder som f.eks. Bogsanden hvor kyrne går. Bogsanden ligger i beiteområdet. Kyrne er avhengig av dette området for å ferdes mellom fjøset og beitearealet mitt på Leithaugen. Selv med å sette opp grensegjerde vil ferdse bli ei utfordring.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kyrne blir forstyrret, stresset</li> <li>- De blir nysgjerrige og trekker mot mennesker og hunder. Dette er ikke ufarlig.</li> <li>- Det er store dyr som kan forvolde skade. Dyr (særlig dyr med kalv) vil kunne angripe. De fleste ulykker i landbruket skjer i kontakt med dyr.</li> </ul> <p><b>Kommunedirektørens vurdering:</b>  <b>Vi takker for innspill fra Lars Nicolaysen, og gir det slik behandling:</b></p> <p><b>Beite, forholdet mellom mennesker og dyr m.m.:</b>  <b>Jf. innspill nr. 3 der emnene er drøftet.</b></p> <p><b>Konklusjon:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Jf. konklusjon i innspill 3: Kommunedirektøren frarår politisk miljø å vedta planen slik som fremlagt av hensyn til folkehelse og dyrevelferd</b></li> <li>• <b>Dersom planen likevel vedtas, tas innspillene ikke til følge</b></li> </ul>
8	27/1-23	Nordland fylkeskommune	<p>«Så langt Nordland fylkeskommune kan se vil planforslaget som det foreligger ikke være i strid med regionale interesser slik det blant annet kommer frem i arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland 2013-2025. Fylkeskommunen er tilfreds med at våre innspill fra oppstartsvarselet for en stor del er tatt hensyn til. Planforslaget er i hovedsak klart framstilt. Med noen mindre justeringer som foreslås lenger ned i brevet for å oppnå tilfredsstillende samsvar mellom arealformål i plankartet og tilhørende bestemmelser. Dette vil bidra til at planen kan tjene formålet som juridisk dokument. Dokumentene med planbeskrivelsen gir etter vår vurdering også et godt nok innblikk i konsekvenser av tiltaket. Planforslagets arealdisponering er i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel. Fylkeskommunen er kjent med at Hadsel kommune for tiden har forslag til ny kommuneplanens arealdel på høring og offentlig ettersyn. I forslaget til ny arealdel er utbyggingsformålet nærmest sjøen for fritids- og turistformål erstattet med LNFR-område. Formålet avsatt til fritidsboliger er likedan trukket lenger unna sjøen enn i gjeldende arealdel. Fylkeskommunen gjør oppmerksom på at dersom kommuneplanens arealdel vedtas før forslaget til detaljregulering vedtas, vil foreliggende forslag til detalj-regulering ikke</p>

lenger være i tråd med arealdelen. Dersom detaljreguleringen vedtas først, og den ikke tas inn i arealdelen som en reguleringsplan som skal gjelde også etter at arealdelen vedtas, vil det bety at tiltak innenfor BUH1 og nedre del av BFR3 vil være i strid med arealdelen og kreve dispensasjon fra denne for å kunne gjennomføres. Fylkeskommunen minner om at kommunen til enhver tid kan endre og oppheve detaljreguleringer, i tråd med § 12-14 i plan- og bygningsloven.

#### Kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskommunen befarte i 2022 planområdet og ba i vårt innspill til planen om at den automatisk fredete gravrøysa måtte være premissgiver for den videre planleggingen. Dette vurderer vi i stor grad er blitt gjort, hvor blant annet antallet fritidsboliger er tatt ned fra ni til åtte, for å gi gravrøysa nok 'luft'. Plasseringen av de resterende åtte enhetene vurderer vi harmonerer godt med vårt innspill til planarbeidet, da enhetene er trukket ned i terrenget på en måte som sikrer siktelinjene mellom sjø og kulturmiljø. Enheten som ligger på samme kote, er også trukket tilbake slik at den ikke sjenerer kulturmiljøet. Adkomstløsningen til området vurderes heller ikke til å påvirke kulturminnet negativt. I planbestemmelsenes kapittel 5, om hensynssoner, er det brukt feil hensynssonenavn under bestemmelse 5.3 (H710\_1). Rett hensynssone skal være H730\_1 (for båndlegging etter lov om kulturminner, sosi-kode 730). Kulturminner i Nordland er ellers tilfreds med at aktsamhets- og meldeplikten jf. kulturminnelovens § 8 er ivare tatt gjennom planens fellesbestemmelser.

#### Fylkesveg

Det mangler rekkefølgebestemmelse om at avkjørsel til fv. 7634 skal være opparbeidet i henhold til vegnormal N100, før det gis midlertidig brukstillatelse. Innenfor område SPA1 er det i bestemmelse § 2.4 gitt tillatelse til felles renovasjon og evt. trafo. Det må stilles krav i denne bestemmelsen om at trafo må ligge i minimum 10 meters avstand fra regulert senterlinje på fv. 7634.

#### Plandokumentene

For noen arealformål i tilknytning til fylkesvegen er det manglende samsvar mellom plankart og bestemmelser. I plankartet har fylkesvegen feltnavn o\_SKV1, mens tilhørende bestemmelse § 2.1 benytter feltnavnet o\_SV1. I plankartet har felles veg feltnavn f\_SKV2, mens tilhørende bestemmelse § 2.2 benytter feltnavnet f\_SV2. Det må være samsvar mellom plankart og bestemmelser. I plankartet er annen veggrunn (SVG) vist med eierform: o\_SVG1, o\_SVG2 og SVG3, men uten at eierformen for de 2 førstnevnte er forankret entydig i tilhørende bestemmelse § 2.3. I henhold til Nasjonal produkt-spesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, Del 1 om Plankart, skal eierform framgå entydig både av plankart og bestemmelser. Disse forhold må rettes innen planen vedtas».

#### **Kommunedirektørens vurdering:**

**Vi takker for innspill fra Nordland fylkeskommune, og gir det slik behandling:**

#### **Konklusjon:**

- **Jf. konklusjon i innspill 3: Kommunedirektøren frarår politisk miljø å vedta planen slik som fremlagt av hensyn til folkehelse og dyrevelferd**
- **Dersom planen likevel vedtas, tas innspillene til følge slik:**
  - **Jf. planbestemmelsenes kap. 5.3, endring: Endres fra H710\_1 til H730\_1.**
  - **Jf. planbestemmelsenes kap. V, tilføyelse: Ny bokstav f): Avkjørsel fra fv. 7634 skal være opparbeidet i h.t.t. til gjeldende veinormal fra Statens vegvesen før det kan gis midlertidig brukstillatelse.**
  - **Jf. planbestemmelsenes kap. 2.5 jf. SPA1, tilføyelse: Trafo må ligge i minimum 10 meters avstand fra regulert senterlinje på fv. 7634.**

			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Jf. planbestemmelsenes kap. 2.2, endring: <b>Endres fra o_SV1 til o_SKV1</b></li> <li>○ Jf. planbestemmelsenes kap. 2.3, endring: <b>Endres fra f_SV2 til f_SKV2</b></li> <li>○ Jf. planbestemmelsenes kap. 2.4, endring: <b>Overskrift endres fra Annen veggrunn SVG1-SVG3 til o_SVG1, o_SVG2 og SVG3</b></li> </ul>
9	27/1-23	Statsforvalteren i Nordland	<p>«Det aktuelle planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt som fritidsboligområde (FB6) og område for fritids- og turistformål (E7). Detaljreguleringsplanforslaget er således i samsvar med overordnet fastsatt arealbruk. Planområdet inkluderer hundremetersbeltet langs sjøen, en sone som er underlagt særskilte allmenne interesser og er av nasjonal interesse. Ved all planlegging i hundremetersbeltet langs sjøen plikter kommunene å legge vekt på de særskilte arealdisponeringssyn som er angitt i § 1-8 første ledd. I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) fremholdes det at nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig, og at utvidelse av eksisterende bygninger bør skje i retning bort fra sjøen. Dette ble også spilt inn fra vår side ved oppstart av planarbeidet. Områder for fritidsbolig er på det nærmeste lokalisert ca. 60 meter unna strandlinjen, mens område for fritid- og turistformål er avsatt i en avstand på ca. 25 meter fra sjøen. Pbl. § 1-8 tredje ledd fastslår at det alminnelige tiltaksforbudet i hundremetersbeltet langs sjøen bare gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i eksempelvis reguleringsplan, jf. § 12-7 nr. 2. En byggegrense i arealplan kan enten innskrenke eller utvide den forbudssonen som følger av § 1-8 andre ledd. Hvorvidt det er fastsatt en «annen byggegrense», slik at tiltaksforbudet i andre ledd ikke gjelder, vil bero på en tolkning av den enkelte arealplan. Inntegnede byggegrenser i plankartet synes ikke å være direkte rettet mot sjøen. Reguleringsplanbestemmelsene §§ 1.1 bokstav j og 1.2 bokstav f fastsetter at formåls grensen utgjør byggegrense. Dette vil også måtte gjelde i retning mot sjøen. Ferdsel mellom strendene på Hokland og Utbjørg og opphold i strandsonen vil kunne skje innenfor planområdet selv etter realisering av planforslaget. Statsforvalteren mener likevel at byggegrensen for utleiehyttene med fordel kunne vært trukket lenger opp mot land. Dette for å i større grad sikre uhindret ferdsel mellom den mer steinete delen av strandsonen og området BUH1».</p> <p><b>Kommunedirektørens vurdering:</b> Vi takker for innspill fra Statsforvalteren i Nordland, og gir det slik behandling: Statsforvalteren mener at byggegrensen mot sjø med fordel burde ha vært trukket lenger opp mot land. Kommunedirektøren oppfatter ikke dette som et pålegg, men en mening Statsforvalteren kommer med, og den har dermed ingen innsigelsesmessig karakter. Dersom positiv behandling av planutkastet ellers, vil kommunedirektøren ikke anbefale å ta innspillet til følge.</p> <p><b>Konklusjon:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jf. konklusjon i innspill 3: Kommunedirektøren frarår politisk miljø å vedta planen slik som fremlagt av hensyn til folkehelse og dyrevelferd</li> <li>• Dersom planen likevel vedtas, tas innspillet ikke til følge</li> </ul>

Oppsummering:

1. Kommunedirektøren frarår politisk miljø å vedta planen slik som fremlagt av hensyn til folkehelse og dyrevelferd
2. Dersom politisk miljø likevel ønsker å vedta planen bør samtidig følgende endringer foretas:
  - a. Jf. planbestemmelsenes kap. 2.2, endring: **Endres fra o\_SV1 til o\_SKV1**
  - b. Jf. planbestemmelsenes kap. 2.3, endring: **Endres fra f\_SV2 til f\_SKV2**
  - c. Jf. planbestemmelsenes kap. 2.4, endring: **Overskrift endres fra Annen veggrunn SVG1-SVG3 til o\_SVG1, o\_SVG2 og SVG3**

- d. Jf. planbestemmelsenes kap. 2.5 jf. SPA1, tilføyelse:  
*Trafo må ligge i minimum 10 meters avstand fra regulert senterlinje på fv. 7634.*
- e. Jf. planbestemmelsenes kap. 5.3, endring:  
*Endres fra H710\_1 til H730\_1.*
- f. Jf. planbestemmelsene kap. V . Nytt punkt, bokstav e:  
*Ved flytting av jord må Mattilsynet kontaktes på forhånd.*
- g. Jf. planbestemmelsenes kap. V, tilføyelse:  
*Ny bokstav f): Avkjørsel fra fv. 7634 skal være opparbeidet i h.t.t. til gjeldende veinormal fra Statens vegvesen før det kan gis midlertidig brukstillatelse.*