Hadsel kommune
Et hav av muligheter

Saksutskrift

Arkivsak-dok.	26/07286-2
Saksbehandler	Hans Christian Haakonsen

Saksgang	Møtedato	Saksnr.
Hovedutvalg teknisk	20.10.2026	96/26
Hadsel formannskap	22.10.2026	86/26

Varsel om planoppstart, endring av LØ3 reguleringsplan for Grytting boligområde

Hovedutvalg teknisk har behandlet saken i møte 20.10.2026 sak 96/26

Møtebehandling/Votering
Hovedutvalg teknisk vedtok kommunedirektørens innstilling med 3 stemmer (H, Sp, SV) mot 2 stemmer (INP og MoS)

Hovedutvalg teknisks innstilling
Hadsel formannskap varsler om planoppstart for endring av reguleringsplan LØ3 Grytting boligområde der hensikten er å gjennomgå og oppdatere planbestemmelser, samt plankart i forhold til vern av myrareal. Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven 2008 (pbl.) § 12-8.

--o0o--

Hadsel formannskap har behandlet saken i møte 22.10.2026 sak 86/26

Møtebehandling/Votering
Formannskapet vedtok enstemmig innstillingen fra hovedutvalg teknisk.

Hadsel formannskaps vedtak
Hadsel formannskap varsler om planoppstart for endring av reguleringsplan LØ3 Grytting boligområde der hensikten er å gjennomgå og oppdatere planbestemmelser, samt plankart i forhold til vern av myrareal. Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven 2008 (pbl.) § 12-8.

--o0o--

Kommunedirektørens innstilling
Hadsel formannskap varsler om planoppstart for endring av reguleringsplan LØ3 Grytting boligområde der hensikten er å gjennomgå og oppdatere planbestemmelser, samt plankart i forhold til vern av myrareal. Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven 2008 (pbl.) § 12-8.

Vedlegg:
Vedlegg 1 - plankart
Vedlegg 2 - planbestemmelser
Vedlegg 3 - rapport myrkartlegging

Referanser i saken

- Plan- og bygningsloven 2008 (pbl.) § 12-4 *Rettsvirkning av reguleringsplan*
- Plan- og bygningsloven 2008 (pbl.) § 12-14 *Endring og oppheving av reguleringsplan*
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, jf. kap.3.10 *Klima, naturmangfold og friluftsliv.*
- Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2032, jf. kap. 5.7 *Overordnede arealpolitiske retningslinjer*
- Detaljreguleringplan LØ3 Grytting boligområde vedtatt 17/9-1982
- Arealregnskap 2025 vedtatt som vedlegg til kommuneplanens arealdel 2025-2037
- Planprogram – revisjon av kommuneplanens arealdel 2025-2037, samt planvask av vedtatte reguleringsplaner jf. tabell i kap. 7.1.1 jf. nr. 19
- Miljøverndepartementets brev 12/4-2026 *Tilskudd til - Natursats - Gjennomgang av eldre arealplaner*.

Bakgrunn

Kommunestyret har vedtatt å igangsette planvask av eldre reguleringsplaner gjennom eget planprogram. Hensikten er å ta å bort- eller endre utvalgte planer ut fra om de er:

- Ikke fungerende,
- Ikke gjennomførte,
- Delvis gjennomførte,
- I strid med overordnet plan, dvs. kommuneplanens arealdel,
- I strid med øvrige overordnede rammer

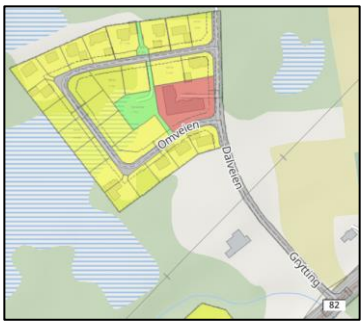
Ved å rydde i planene, kan vi få mer reelle planer og ikke minst frigi arealformål som evt. kan brukes på andre plasser. Vi starter ut med en reguleringsplan for boliger på Grytting som ligger inne i planprogrammet, og prosess kjøres som angitt i pbl. Først med varsling.

Saksfremstilling

Kart:







Flyfoto m/ markering av ledig areal for boliger:



Arealdata:
Planområdet er på totalt ca. 39,8 daa. Gjenstående areal til boligbygging er ca. 11,8 daa som i planen tilsvarer 11 boligtomter. Disse er pr. 9/9-2026 i kommunens eie og har vært forsøkt solgt i 44 år. Tomteprisen ble underveis satt ned uten hell.

Politisk bestilling:
Jf. planprogram – revisjon av kommuneplanens arealdel 2025-2037, samt planvask av vedtatte reguleringsplaner jf. tabell i kap. 7.1.1 jf. nr. 19 (sitat): «*Gjennomgang i forhold til myr for resttomter. VAO*»

Myr for resttomter:
Jf. vedlegg 3 - rapport myrkartlegging, utarbeidet av konsulentfirmaet Naturrestaurering AS (firmaet ble valgt etter forutgående konkurranse mellom 6 selskaper).

Funn:



Konklusjon fra rapporten (sitat):

> *«Planområdet er i stor grad utbygd med boliger, veger og annen tilhørende infrastruktur. Mellom de utbygde arealene finnes det likevel enkelte gjenværende naturarealer, hvor to områder med fattig jordvannsmyr utgjør de tydeligste sammenhengende naturmiljøene. Det ble ikke registrert naturtyper etter Miljødirektoratets instruks eller rødlistede arter under befaringen. Det ble registrert én forekomst av den fremmede arten hagelupin (SE).*
> *De to myrene har ulik plassering og funksjon i landskapet. Den sentrale myra ligger som en mindre og relativt isolert rest mellom eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Den vestlige myra fortsetter derimot ut av planområdet og inngår i et større sammenhengende myrareal. Begge er påvirket av omfattende grøfting, men har fortsatt torvdekke og karakteristisk vegetasjon knyttet til fattig jordvannsmyr.*
> *At myrene ikke er avgrenset som naturtyper etter Miljødirektoratets instruks betyr ikke at de er uten betydning i den videre arealplanleggingen. Dette gjelder særlig den vestlige myra, der plangrensen går gjennom et myrsystem*

som fortsetter videre vestover. Inngrep innenfor planområdet kan dermed også påvirke vannforholdene i myra utenfor.
På bakgrunn av kartleggingen anbefales det særlig at den vestlige myra tas ut av framtidige utbyggingsformål og skjermes mot ytterligere nedbygging og drenering. Den sentrale myra har svakere landskapsøkologisk sammenheng med omkringliggende naturarealer, men bør så langt som mulig bevares som gjenværende myr- og grøntareal innenfor boligområdet. Eventuell videre utbygging bør fortrinnsvis konsentreres til allerede utbygde eller sterkt påvirkede arealer, med særlig hensyn til å opprettholde den hydrologiske sammenhengen i den vestlige myra».

Rammer fra Miljødirektoratet:
Kommunedirektøren søkte om Natursats-midler til planvask fra Miljødirektoratet og tilsagn ble gitt. Skal vi få tilsagnet utbetalt gjelder følgende vilkår (sitat):

Tilskuddet skal gå til planlegging av gjennomgang av eldre arealplaner/ til en gjennomgang av eldre arealplaner, med sikte på å vurdere om planene skal oppheves, om ubebygd areal skal tas ut eller om planen på annet vis skal endres for å ta bedre vare på naturverdiene. Bakgrunnen for arbeidet er oppdatert kunnskap om naturmangfold og for å følge opp gjeldende nasjonale og regionale føringer om ivaretakelse av natur. Kommunen må benytte midlene i tråd med relevant regelverk, blant annet regelverket om offentlige anskaffelser. I og med at vedtaket/tilskuddet har til hensikt å ha utelukkende positive virkninger på naturmangfold, vurderes ikke de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

Lokalpolitisk handlingsrom:
Jf. kommuneloven § 2-1 sitat: *«Kommunene og fylkeskommunene utøver sitt selvstyre innenfor nasjonale rammer».*

Kommunedirektørens oppgave:
Kommunedirektøren skal påse at saker som legges frem for politisk behandling er forsvarlig utredet jf. kommuneloven § 13-1 tredje avsnitt. Dette innebærer at utredningen skal gi et faktisk og rettslig grunnlag for å treffe vedtak.

Klagerett:
Klageretten inntrer først når her er fattet et endelig enkeltvedtak. Å vedta planoppstart, og å legge planforslag på høring omfattes ikke av klageretten da slike beslutninger er av prosessledende art, og ikke er det endelige vedtaket.

Vurdering

Generelle betraktninger fra kommunedirektøren:
Vi har allerede en mer eller mindre forbud mot nedbygging av myr: Dette finnes i *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet*, jf. kap.3.10 *Klima, naturmangfold og friluftsliv*. Her står det at det bl.a. skal tas hensyn til karbonrike arealer slik at disse arealenes kvalitet og evne til økosystem-tjenester, karbonlagring og klimatilpasning opprettholdes. Planretningslinjene har forskrifts-status som betyr at de må regnes som rettsregler.

Myrforbudet som de fleste snakker om, og som Stortinget ennå ikke har avklart, vil klargjøre emnet gjennom pbl. § 1-8. Det legges opp til at kommuner kun kan gjøre unntak ved «*klar overvekt av interesser*».

Vurderinger opp mot pbl. § 12-4 *Rettsvirkning av reguleringsplan:*
Dersom tiltak ikke er satt i gang senest ti år etter at planen ble vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert.

Etter kommunedirektørens vurdering representerer ikke rest-tomtene *nye utbyggingsområder* slik loven anfører. Når hoveddelen av reguleringsplanen allerede er realisert (infrastruktur er opparbeidet, de fleste husene er bygd), anses ikke de gjenværende tomtene som et nytt utbyggingsområde. Det dreier seg om en ferdigstilling av et påbegynt prosjekt. En gjennomgang av reguleringsplanen etter § 12-4 er etter kommunedirektørens vurdering således i utgangspunktet ikke nødvendig.

Vurderinger opp mot pbl. § 12-14 *Endring og oppheving av reguleringsplan:*
I dette tilfellet vurderer kommunedirektøren det slik at *endring av planen* er mer hensiktsmessig enn *oppheving*. Bl.a. får vi modernisert planbestemmelsene til dagens rettsregler og språkform. Bestemmelsene har fremdeles sin nytte da byggesøknader for nye boliger blir saksbehandlet etter disse.
Kommunedirektøren legger opp til endringer som i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Altså en mindre endring.

I forslaget legges det opp til å innta funn fra Naturrestaurering AS som formål *Naturområde* (SOSI: 3020) for den vestlige delen, og at boligformål her må vike. For den østlige delen legges opp til *Hensynssone H560 Naturmiljø,* m.a.o. litt mindre strengt fordi myra ikke har like god kvalitet. Arealformålet *Boliger* vil her fremdeles gjelde, men myr må fremdeles vurderes i hver enkelt sak og det må foreligge en klar overvekt som taler for ny bebyggelse.

Vurderinger opp mot Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, jf. kap.3.10 Klima, naturmangfold og friluftsliv:
Planretningslinjene har status som forskrift, og gjelder for all arealdisponering i kommunen. Dette er retningslinjene (sitat):

> *«Det skal tas hensyn til viktige arealer for friluftsliv og naturmangfold, samt karbonrike arealer, slik at disse arealenes kvalitet og evne til økosystem-tjenester, karbonlagring og klimatilpasning opprettholdes. Muligheten for å bygge innenfor eller i tilknytning til eksisterende byggeområde skal kartlegges og utnyttes før det vurderes å ta i bruk områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR-områder) og grøntområder til utbyggingsformål. Planlegging skal bidra til å nå målet om å redusere nedbygging av særlig viktige naturarealer».*

I dette tilfellet er det lagt opp til videre boligbygging innenfor et eksisterende byggeområde hvor det allerede er etablert kommunalteknikk, og hvor det allerede er oppført boliger. Myra er m.a.o. allerede prega av utbyggingen. Endringen som foreslås i forhold til myr vil minke utbyggingsarealet, og derigjennom viser kommunen hensyn, så langt det er mulig, slik som forutsatt i forskriften.

Vurderinger opp mot Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2032, jf. kap. 5.7 *Overordnede arealpolitiske retningslinjer:*
Kommuneplanens samfunnsdel er til dels utdatert på mange områder, men gjelder fremdeles. Samfunnsdelen sier at vi bør ha en restriktiv arealbruk av hensyn til klima- og miljø. Klimautslippene skal ned, og hensynet til naturmiljø skal hensyntas i størst mulig grad. Så sier samfunnsdelen at vi skal prioritere vekst og utvikling i områder som har god- og sikker teknisk infrastruktur knyttet til vann- og avløp.

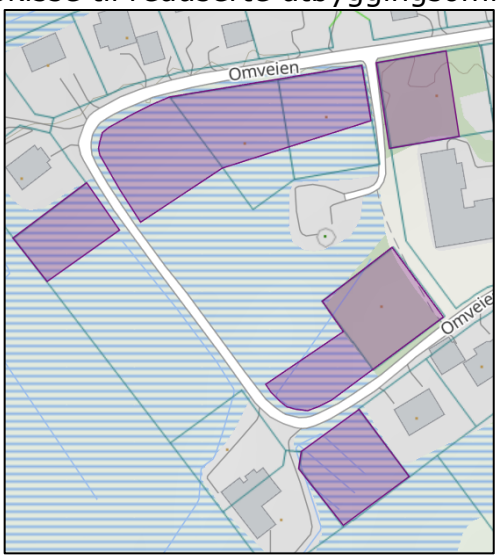
Vurderinger opp mot fakta i Arealregnskap 2025 vedtatt som vedlegg til kommuneplanens arealdel 2025-2037
Arealregnskap er i dag pålagt av Statsforvalteren. Den skal gi et faktagrunnlag for videre planlegging, slik at de grep vi tar blir mer realistiske. I kap. 10.1 fastslås at vi trenger rundt 10 eneboliger hvert år i Hadsel. Det fremgår videre at boligbehovet antas å være størst i tettbygde strøk som Sandnes, Stokmarknes og Melbu da det er her vi først og fremst regner med en økende befolkningsutvikling. Så er anført at hva angår eneboliger er den store utfordringen fremover å framskaffe byggeklare tomter

som markedet er interessert i. Denne kan ikke alene løses med å evt. tilføre nye formåls-arealer for slikt i kommuneplanens arealdel står det.
Vi skal også legge merke til planreservene for regulerte tomter på søndre Langøya, jf. kap. 5 som er beregnet til 58 tomter men realiseringsgraden er dessverre lav. Kommunedirektøren vil i tillegg anføre at dagens rente- og byggekostnads-nivå påvirker boligutbygginger negativt og har medført at boligbyggingen går tregt i hele landet. Både entrepenører og innbyggere er for tiden meget forsiktige.

Vurderinger av Grytting boligfelt i seg selv:
Myr er veldig sjeldent attraktivt å bygge ut fordi grunnarbeidet kan bli uforholdsmessig dyrt – mye masser må skiftes ut for å få stabil byggegrunn. Og når man i tillegg ikke har kunnskap om myrdybder på den aktuelle tomt vil utbyggere i alle fall reservere seg. Dette skjedde da vi holdt på med Solsiden boligfelt på Børøya. Det hadde ligget i plan som boligfeltsiden siden slutten av 60-tallet, men ingen rørte ved det. Ryktene sa at myra var bunnløs, noe også enkelte entrepenører trodde. Kommunen tok initiativ til å sjekke myra med egne undersøkelser og grunnboringer fra innleid konsulentfirma. Disse grepene gav kunnskap, og utløste boligbygging. Det som er utbygd i Grytting boligfelt er tomter som ble vurdert å være lettere å bygge ut. Og så står man igjen med tomter som virker som dyrere å opparbeide. Det samme ser vi på flere andre plasser i Hadsel: Sævtjønna, søndre mot Lillevannet, Svartskogen på Melbu, Henneshøgda osv.

Grytting boligområde er interessant, og det ligger strategisk plassert: Ikke bare er området forholdsvis nært både Stokmarknes og Sortland. Det har også brukbare bussforbindelser. I tillegg er det en privat barnehage ved boligfeltet. Det viktigste grepet vi kan gjøre fra kommunen er å skaffe kunnskap om myrdybdene, slik at folk og entrepenører har noe de kan forholde seg til. Dette kan koste oss mellom kr. 100.000,- til kr. 200.000,- men da blir det også lettere å bestemme seg for å bygge. Dessverre har vi ikke midler til slikt prosjekt.
På den andre siden har vi klare føringer på å ta vare på myr, og myrundersøkelsen avdekker konkrete arealer som er «bevaringsverdig».

Skisse til reduserte utbyggingsområder:



I skissen har vi redusert i forhold til myr-funn jf. vedlegg 3.

Fremtidige boligtomter er her fargelagt med lilla farge. Vi har i forslaget redusert fra ca. 11,8 daa som i nåværende plan tilsvarer 11 boligtomter til ca. 6 daa som tilsvarer ca. 8 boligtomter.

Dersom vi foretar dybde/grunnundersøkelser vil dette ligge på ca. 120.000,- Fordeles utgiftene på tomtene vil det gi en prisøkning på ca. kr. 15.000,- pr. tomt. Tallene må tas med forbehold.

Miljøkonsekvenser
Videre utbygging vil gi klimagassutslipp. Utbygging av gjenstående område vil gi et utslipp på ca. 660 tonn CO2 ekvivalenter over 5 år. Over 20 år 744, og over 75 år 1 054 (Kilde: NIBIOs klimagasskalkulator). Dette svarer til årlige utslipp fra rundt 88 vanlige fossilbiler. Tallene kan regnes som moderat til høyt for moderne boligbygging, men om det faktisk er "mye" avhenger helt av hva som er inkludert i klimagassregnskapet. En annen faktor er hvor dyp myra er som skal bebygges. Det vet vi ikke. Utslippene er dermed beheftet med stor usikkerhet.

For naturmangfoldet vil reduksjonen av utbyggingsområdene være positivt. Vi tar vare på mer, jf. vedlegg 3.

Økonomikonsekvenser
Reguleringsendringen tenkes finansiert gjennom Klimasats-midlene vi har fått tilsagn på fra Miljødirektoratet. Det er usikkert om vi også kan få dekket boniteringen av utbyggingsarealet.

Konsekvens barn og unge
En videre utbygging vil styrke bygdemiljøet på Grytting + barnehagen.

Konsekvens befolkningsvekst
Avklares byggegrunnen på resttomtene nærmere kan det medføre at flere flytter inn i boligfeltet. Grytting boligfelt er strategisk plassert mellom Stokmarknes og Sortland. I tillegg er her kollektivtransport som kan benyttes.

Andre konsekvenser
Ingen kjente pr. d/d

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler at formannskapet varsler om planoppstart for endring av plan.

U 1

TEGNFORKLARING

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - BOLIGER
   - HYTTER
   - FORRETNINGER, KONTOR M.V.
   - INDUSTRI
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK, SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
   - KJØREVEG
   - GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU
4. FRIOMRÅDER
   - PARK, TURVEG, LEKEPLASS
   - IDRETT
5. FAREOMRÅDER
   - RAS, FLOM
6. SPESIALOMRÅDER
   - BEVARING
   - CAMPINGPLASS

BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- Z — EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

daa = dekar (1000 m²)

Ekvidistanse 1 m

MÅLESTOKK 1:1000

10 0 50 m

NORD

REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

GRYTTING

HADSEL KOMMUNE

Kartprosjeksjon

REVISJONER	DATO	SIGN

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:			
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAK 164/82	6.5.1982	HES
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	15.5 – 2.6.1982		
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAK 281/82	8.7.1982	HES
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN			
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET			
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	sak 71/82	26.08.82	HS
STADFESTET AV Fylkesmannen i Nordland		17.09.82	

PLANEN UTARBEIDET AV	SAK NR.	TEGN. NR.	SAKSBEH.
HADSEL KOMMUNE TEKNISK KONTOR 19.4.1982		LØ3	

FYLKESMANNEN I NORDLAND

Hadsel kommune.
Reguleringsplan for Grytting.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18.juni 1965 og Miljøverndepartementets rundskriv T-13/73 av 2.juli 1973, har jeg i brev av 17.september 1982 til formannskapet i Hadsel kommune stadfestet nevnte regulering.

Videre har jeg samtidig stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

Reguleringsplanen er tegnet inn på dette kartet slik den er vedtatt av Hadsel kommunestyre den 26.august 1982.

FYLKESMANNEN I NORDLAND

Ole S. Aavatsmark

Erling Vindenes jr.

BOLIG 3.2 daa
FRI-OMR. 0.6 daa
BOLIG 2.2 daa
OFF. BYGG. 3.4 daa
FRIOMR. 1.9 daa
BOLIG 7.1 daa
BOLIG 14.3 daa
VEI 2
VEI 1
83/2
83/21
83/67
83/47
83/63
83/64
83/48
83/39
83/49
83/59
trafo
4,6 GRYTTING IDRETTSLAG – FORSAMLINGSHUS - SKOLE
DAGLIGVAREFORRETNING
Fra Stokmarknes
R.v. 19
GRYTTINGSELVA

U (1)

TEGNFORKLARING

BL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- BOLIGER
- HYTTER
- FORRETNINGER, KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK, SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, LEKEPLASS
- IDRETT

5. FAREOMRÅDER

- RAS, FLOM

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARING
- CAMPINGPLASS

BL. § 26 ANDRE BESTEMMELSER

- [illegible] AVKJØRSEL
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

daa = dekar (1000 m²)

Ekvidistanse [illegible]

MÅLESTOKK [illegible]

NORDPIL

REGULERINGSPLAN ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

GRYTTING

HADSEL KOMMUNE

Kartprosjekt

REVISJONER

	DATO	SIGN

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN

1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAK 164/82	6.5.1982	HES
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN (TIDSROMMET)	15.5 – 2.6.1982		
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAK 281/82	8.7.1982	HES
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN			
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET			
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	sak 71/82	26.08.82	HES
STADFESTET AV	Fylkesmannen i Nordland	17.09.82	

PLANEN UTARBEIDET AV

HADSEL KOMMUNE TEKNISK KONTOR 19.4.1982

SAK NR. TEGN. NR. SAKSBEH

LØ3

FYLKESMANNEN I NORDLAND

Hadsel kommune.
Reguleringsplan for Grytting.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18.juni 1965 og Miljøverndepartementets rundskriv T-13/73 av 2.juli 1973, har jeg i brev av 17.september 1982 til formannskapet i Hadsel kommune stadfestet nevnte regulering.

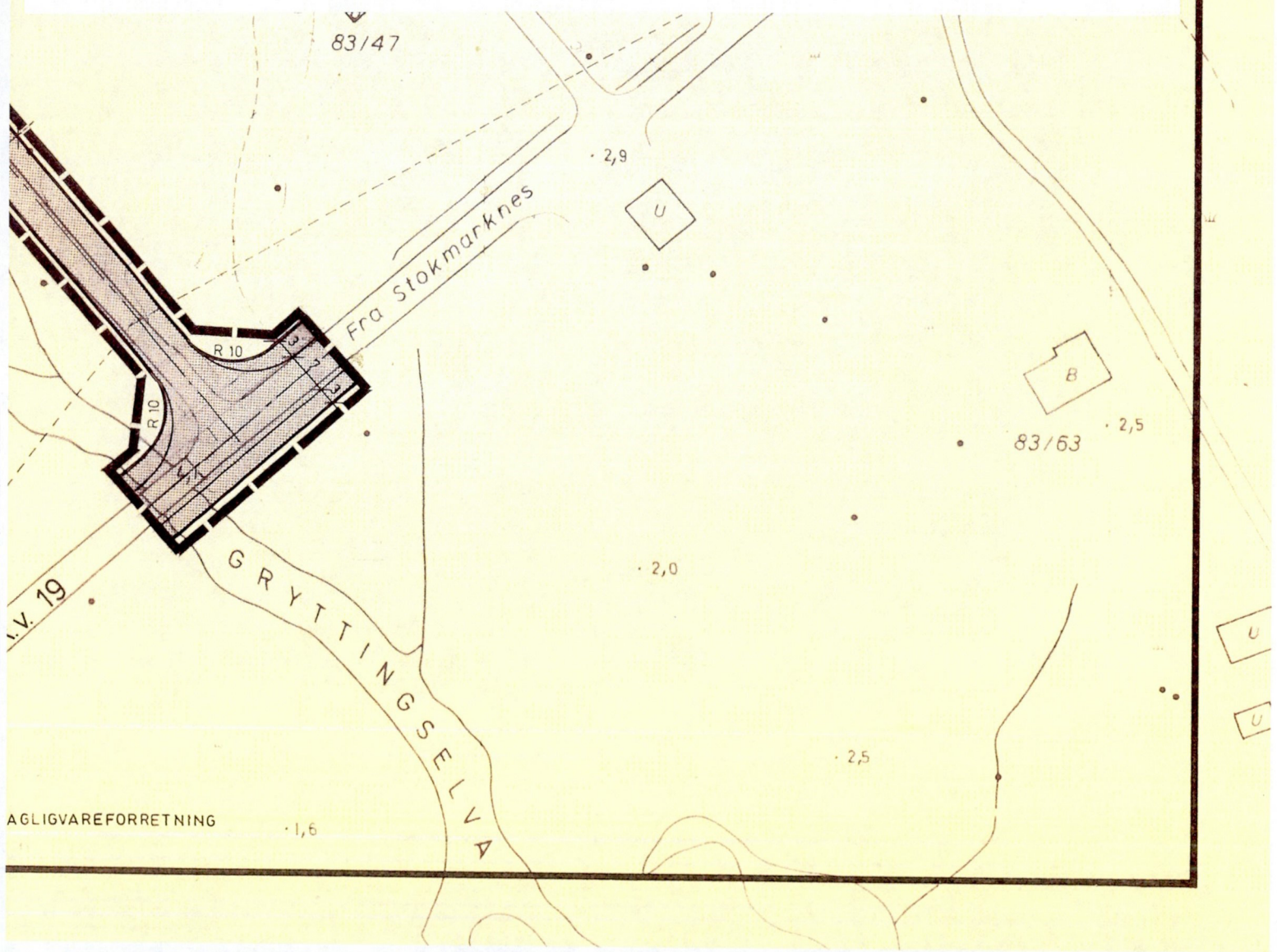
Videre har jeg samtidig stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

Reguleringsplanen er tegnet inn på dette kartet slik den er vedtatt av Hadsel kommunestyre den 26.august 1982.

FYLKESMANNEN I NORDLAND

Ole S. Aavatsmark

Erling Vindenes jr.



REGULERINGSPLAN "GRYTTING".

REGULERINGSBESTEMMELSER.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen skal innen for dette område ikke plasseres nærmere vei enn angitt med byggegrense.

§ 2

I områder for boliger kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasje og uthus. Bygningenes grunnflate skal ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

§ 3

For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje, samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjebygg skal tilpasses den øvrige bebyggelse, og plasseringen skal være vist ved byggemelding av bolighus selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Garasjene kan - innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.

(2)

§ 4

I område for offentlig bebyggelse kan det oppføres eldreboliger i inntil 2 etasjer.
Bygningenes grunnflate skal ikke overstige 20% av tomtens nettoareal. På tomten skal avsettes tilstrekkelig parkeringsareal.

§ 5

Ved behandling av byggemeldinger skal bygningsrådet påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Bygninger skal ha skråtak, og farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være til hinder for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende behandling.

§ 8

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning hertil, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder.

(23)

§ 9

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan - hvor særlige grunner taler for det - tillates innenfor rammen av bygningslovgivningen.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, Bodø, 17.september 1982

Ole S. Aavatsmark

Erling Vindenes jr.

FYLKESMANNEN I NORDLAND

J1

Spesialutskrift

av

Hadsel kommunestyres forhandlingsprotokoll

i lovlig sammenkalt og sammensatt møte den 26. aug. 1982
forsåvidt angår sak nr. 71/82

REGULERINGSPLAN GRYTTING.

Enst. vedtak i samsvar med formannskapets innstilling i sak 311/82:

Hadsel kommunestyre vedtar reguleringsplanen for Grytting med reguleringsbestemmelser, datert 19/4-82.

Rett utskrift:
Hadsel kommune
formannskapssekretær

HADSEL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Ank.: 3/9-82	J.nr.: 1992
Ark.nr.: 504.120	Beh.: HES

RAPPORT

Naturmangfold Hadsel kommune
Område LØ3 Grytting boligområde

Oppdragsgiver: Hadsel kommune
Emne: Naturmangfold område LØ3 Grytting boligområde
Dato: 28.08.2026



NaturRestaurering

Innhold

Innledning 4
Områdeinformasjon 4
Gjeldende reguleringsplan 4
Tidligere utbygninger 5
Metodikk 5
Resultat 6
Naturtyper etter Miljødirektoratets instruks 6
Arter 6
Myr 7
Foreslåtte hensynsområder 8
Konklusjon 9
Kilder 9

Dato: 28.08.2026	Rapportnr: N-1.5
Rapportnavn: Naturmangfold Hadsel kommune område LØ3 Grytting boligområde	
Oppdragsgiver: Hadsel kommune	
Utarbeidet av: Helene Aarrestad og Eric Ombler	
Faglig kvalitetssikret av: Eric Ombler	E-post: eric@natres.no
Prosjektleder: Eric Ombler	E-post: eric@natres.no

Innledning

Hadsel kommune har igangsatt en gjennomgang av flere eldre reguleringsplaner for områder som er avsatt til utbygging, men som helt eller delvis fortsatt består av ubebygde arealer. Som en del av dette arbeidet har NaturRestaurering AS kartlagt naturmangfoldet i åtte regulerte områder i kommunen.

Formålet med kartleggingen er å gi kommunen et oppdatert kunnskapsgrunnlag om naturverdiene innenfor de aktuelle planområdene. Kartleggingen skal inngå i kommunens vurdering av om dagens reguleringsformål bør videreføres, eller om hele eller deler av områdene bør omdisponeres til formål som i større grad ivaretar naturverdiene, for eksempel landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF).

Områdeinformasjon

Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan for Grytting (Nasjonal arealplanid 1866_LØ3) i Hadsel kommune ble stadfestet av fylkesmannen i Nordland 17. september 1982. Planen omfatter i hovedsak arealer regulert til boligbebyggelse, hvor det kan oppføres bolighus i inntil to etasjer med tilhørende garasje og uthus. For boligbebyggelsen er det gitt bestemmelser om blant annet utnyttelsesgrad, parkering og plassering av garasjer.

Planen omfatter i tillegg arealer til offentlig bebyggelse og friområder. Innenfor områder avsatt til offentlig bebyggelse åpnes det for leilighetsbygg i inntil to etasjer, med krav om tilstrekkelig parkeringsareal. I friområdene kan det tillates bygninger med naturlig tilknytning til områdenes bruk, forutsatt at dette ikke er til hinder for bruken som friområde. Planbestemmelsene legger ellers vekt på god utforming av bebyggelsen og ubebygde arealer.



Figur 1. Viser reguleringsplanen i planområdet Grytting boligområde fra 1982. Kilde: arealplaner.no

Tidligere utbygninger

Planområdet består i hovedsak av boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Historiske flyfoto viser at det har skjedd relativt få større arealendringer innenfor planområdet mellom 2003/2006 og 2020 (Figur 2). Det finnes fortsatt flere ubebygde grøntområder mellom bebyggelsen, som hovedsakelig består av myr og mindre treklynger. Myra vest i planområdet fortsetter utenfor plangrensen og inngår dermed i et større sammenhengende myrareal.



Figur 2. Historiske flyfoto over området i 2003/2006 (t.v.) og 2020 (t.h.). Kilde: Naturbase

Metodikk

I forbindelse med undersøkelse av relevant naturmangfold tilknyttet området ble det hentet inn allerede registrert informasjon som finnes tilgjengelig i offentlige databaser. Det ble blant annet gjort søk i naturbase.no (Miljødirektoratet), artskart.no (Artsdatabanken/Miljødirektoratet), ngu.no (Norges geologiske undersøkelser), terrestrisk web (Miljødirektoratet), hoydedata.no og vann-nett.no.

Planområdet ble befart 16.07.2026 av økologene Helene Aarrestad og Eric Ombler i Naturrestaurering AS. Under befaringen ble gjenværende naturlig vegetasjon undersøkt, med særlig vekt på avgrensning av naturtyper, myr, artsforekomster og eksisterende inngrep. Det ble også sett etter rødlistede og fremmede arter. Naturtypekartleggingen ble gjennomført etter Miljødirektoratets instruks. Denne typen kartlegging gir en lokalitetskvalitet på hver naturtypelokalitet som baserer seg på vurdering av ulike variabler som bestemmer tilstand og naturmangfold i lokaliteten. Disse variablene kan for eksempel være grøfting av myr, der lite grøfting kan medvirke til god tilstand, mens omfattende grøfting vil medvirke til dårlig tilstand. Naturmangfold vurderes basert på variabler som antall rødlistede arter eller størrelsen på en lokalitet. Sammen utgjør disse en lokalitetskvalitet som videre benyttes i verdivurderinga av naturtypelokaliteten.

Myrforekomstene ble undersøkt med hensyn til vegetasjon og påvirkning fra eksisterende grøfter. Myrdybde ble målt ved stikking på representative punkter innenfor myra med bruk av myrspyd. Grøfter og andre inngrep ble i tillegg vurdert ved hjelp av flyfoto og digital terrengmodell (DTM).

Eventuelle naturtyper er avgrenset og gitt en verdi i henhold til Miljødirektoratets håndbok for konsekvensutredninger M-1941.

Resultat

Naturtyper etter Miljødirektoratets instruks

Det ble ikke registrert naturtyper etter Miljødirektoratets instruks innenfor planområdet. Dette innebærer imidlertid ikke at området er uten naturpregede arealer. Mellom boligbebyggelsen finnes fortsatt partier med skog og myr, der særlig to områder med jordvannsmyr utgjør de mest sammenhengende gjenværende naturarealene. Jordvannsmyr skal i henhold til Miljødirektoratets instruks ikke avgrenses som naturtype med mindre den er synlig kalkrik.

Arter

Vegetasjonen i de naturlig vegeterte delene av planområdet har gjennomgående et fattig til intermediært preg. Artsinventaret består hovedsakelig av vanlige og nøysomme arter som er typiske for skog og myr under slike vekstforhold. I myrområdene er vegetasjonen karakteristisk for fattig jordvannsmyr. Rome og sveltstarr er fremtredende arter, sammen med blant annet røsslyng, torvull, dvergbjørk, frynsestarr, tepperot, skrubbær, flaskestarr og bukkeblad. Artssammensetningen gjenspeiler våte, men gjennomgående næringsfattige forhold med vegetasjon som får noe tilførsel av mineralholdig vann fra omkringliggende terreng.

Det ble ikke registrert rødlistede arter under befaringen. Det ble derimot registrert én forekomst av hagelupin, som er en fremmed art vurdert til svært høy risiko (SE) (Figur 3). Forekomsten ligger i tilknytning til grøntareal og antas å ha spredd seg fra omkringliggende hagearealer. Videre spredning inn i de gjenværende naturarealene bør begrenses.



Figur 3. Forekomst av fremmedarten hagelupin (svært høy risiko - SE) i kartleggingsområdet.

Myr

Det ble registrert to områder med jordvannsmyr innenfor planområdet (Figur 4). Begge består hovedsakelig av fattig jordvannsmyr med nøysom vegetasjon, men de ligger ulikt til i landskapet. Den ene myra ligger sentralt i planområdet og er i dag omsluttet av boligbebyggelse og annen infrastruktur. Den framstår dermed som en mindre og relativt isolert rest av natur mellom de utbygde arealene. Den andre myra ligger vest i planområdet og har en helt annen sammenheng med landskapet omkring. Her fortsetter myra vestover forbi plangrensen og inngår i et større, sammenhengende myrareal.

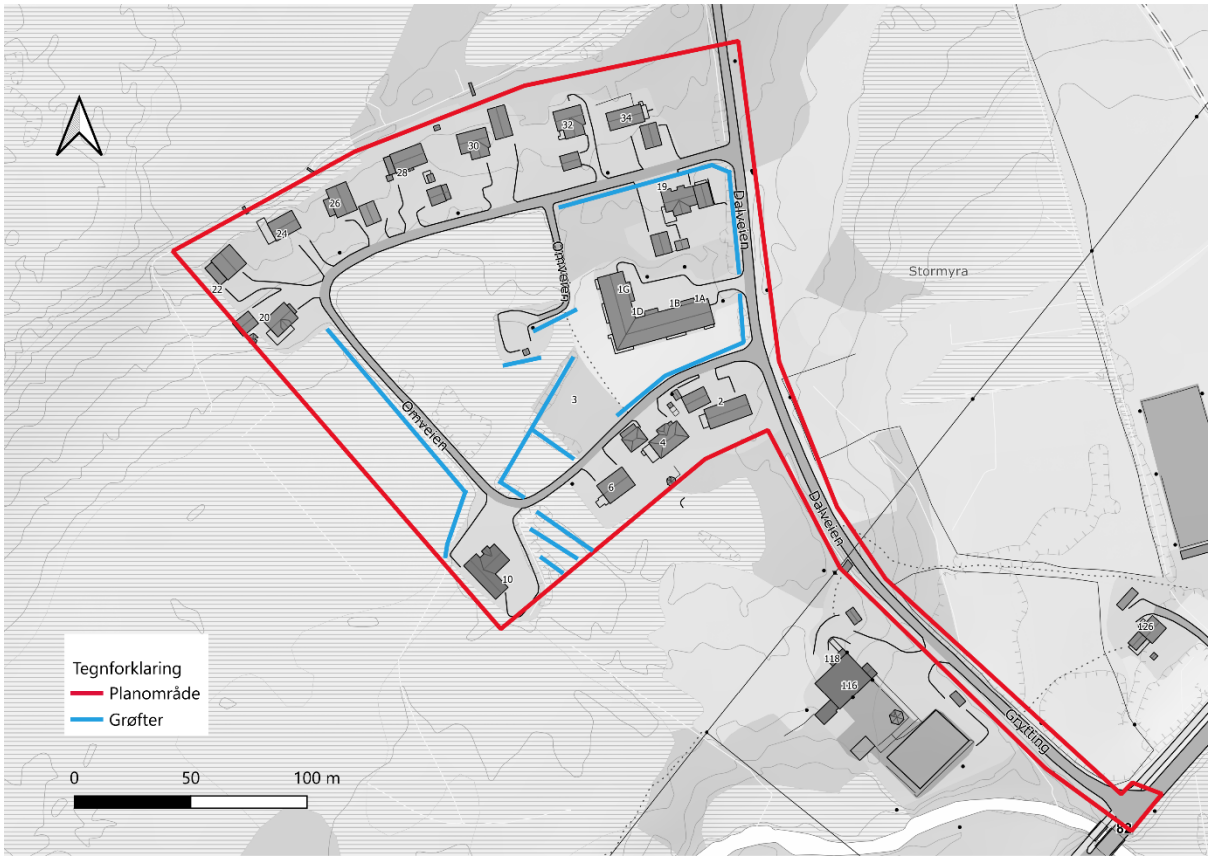
Ingen av myrene oppfyller kriteriene for kartlegging som naturtype etter Miljødirektoratets instruks. De er samtidig tydelig påvirket av tidligere inngrep. Et omfattende grøftesystem går gjennom og omkring myrarealene (Figur 5) og har endret den naturlige vanntransporten og redusert vannmetningen i deler av myra.

Til tross for dreneringen er myrpreget fortsatt tydelig. Arealene har torvdekke og karakteristisk vegetasjon med blant annet rome, sveltstarr og andre arter knyttet til fattig jordvannsmyr. At arealene ikke oppfyller kriteriene for kartlegging som naturtype etter Miljødirektoratets instruks betyr derfor ikke at de har mistet sine økologiske funksjoner. De gjenværende myrene bidrar fortsatt blant annet til lokal vannhusholdning og lagring av karbon i torva.

Dette er særlig relevant for den vestlige myra. Plangrensen deler her et myrområde som i terrenget fortsetter videre vestover. Myra og vanntransporten stopper ikke ved denne administrative grensen, og grøfting, terrenginngrep eller nedbygging innenfor planområdet kan derfor også endre vannforholdene i myra utenfor. Den vestlige myra bør på denne bakgrunnen vurderes som en del av det større sammenhengende myrsystemet, og ikke som et isolert areal innenfor planområdet.



Figur 4. Områder med myr (blå avgrensning) innenfor planområdet (rød avgrensning).



Figur 5. Kartet viser grøfter (blå streker) i planområdet (rød avgrensning). Grøftene er tegnet ut ved hjelp av terrengmodeller (DTM) og flyfoto.

Foreslåtte hensynsområder

Det anbefales særlig at den vestlige myra ivaretas som hensynsområde og tas ut av framtidige utbyggingsformål. Selv om myra er påvirket av grøfting og ikke oppfyller kriteriene for kartlegging som naturtype etter Miljødirektoratets instruks, inngår den i et større sammenhengende myrsystem som fortsetter vestover utenfor planområdet.

Hensynet bør derfor ikke begrenses av plangrensen. Vannforholdene henger sammen på tvers av denne, og nye grøfter, terrenginngrep eller nedbygging innenfor planområdet kan både føre til direkte tap av myr og påvirke vannforholdene i de tilgrensende myrarealene utenfor. Det anbefales derfor å unngå nye tiltak som kan øke dreneringen eller bryte opp sammenhengen mellom myrarealene.

Den sentrale myra har en annen situasjon. Denne er mindre og i større grad isolert av eksisterende boliger og infrastruktur, og har derfor svakere landskapsøkologisk sammenheng med større naturarealer omkring. Den representerer likevel et av de få gjenværende myr- og grøntarealene mellom bebyggelsen. Så langt det er mulig anbefales det derfor også å bevare denne, både som gjenværende myrareal og som del av grønnstrukturen i boligområdet.

Dersom det fortsatt skal legges til rette for utbygging innenfor planområdet, bør nye tiltak fortrinnsvis konsentreres til arealer som allerede er utbygd eller sterkt påvirket. Den vestlige myra bør gis særlig prioritet, og inngrep som kan påvirke dens hydrologiske sammenheng med myrarealene utenfor planområdet bør unngås.

Konklusjon

Planområdet er i stor grad utbygd med boliger, veger og annen tilhørende infrastruktur. Mellom de utbygde arealene finnes det likevel enkelte gjenværende naturarealer, hvor to områder med fattig jordvannsmyr utgjør de tydeligste sammenhengende naturmiljøene. Det ble ikke registrert naturtyper etter Miljødirektoratets instruks eller rødlistede arter under befaringen. Det ble registrert én forekomst av den fremmede arten hagelupin (SE).

De to myrene har ulik plassering og funksjon i landskapet. Den sentrale myra ligger som en mindre og relativt isolert rest mellom eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Den vestlige myra fortsetter derimot ut av planområdet og inngår i et større sammenhengende myrareal. Begge er påvirket av omfattende grøfting, men har fortsatt torvdekke og karakteristisk vegetasjon knyttet til fattig jordvannsmyr.

At myrene ikke er avgrenset som naturtyper etter Miljødirektoratets instruks betyr ikke at de er uten betydning i den videre arealplanleggingen. Dette gjelder særlig den vestlige myra, der plangrensen går gjennom et myrsystem som fortsetter videre vestover. Inngrep innenfor planområdet kan dermed også påvirke vannforholdene i myra utenfor.

På bakgrunn av kartleggingen anbefales det særlig at den vestlige myra tas ut av framtidige utbyggingsformål og skjermes mot ytterligere nedbygging og drenering. Den sentrale myra har svakere landskapsøkologisk sammenheng med omkringliggende naturarealer, men bør så langt som mulig bevares som gjenværende myr- og grøntareal innenfor boligområdet. Eventuell videre utbygging bør fortrinnsvis konsentreres til allerede utbygde eller sterkt påvirkede arealer, med særlig hensyn til å opprettholde den hydrologiske sammenhengen i den vestlige myra.

Kilder

Miljødirektoratet, «Håndbok for konsekvensutredninger for klima og miljø (M-1941),» 2026. [Internett]. Available: https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/arealplanlegging/konsekvensutredninger/.

Miljødirektoratet, «Naturbase,» [Internett]. Available: https://geocortex02.miljodirektoratet.no/Html5Viewer/?viewer=naturbase.

Artsdatabanken, «Artskart,» [Internett]. Available: https://artskart.artsdatabanken.no/app/.

Miljødirektoratet, «NiN-web,» [Internett]. Available: https://geocortex02.miljodirektoratet.no/Html5Viewer/index.html?viewer=NiNWeb_2022.NiN-Web#.

Artsdatabanken, «Norsk rødliste for arter 2021,» [Internett]. Available: https://artsdatabanken.no/lister/rodlisteforarter/2021/.

Artsdatabanken, «Fremmedartslista,» 2023. [Internett]. Available: https://artsdatabanken.no/lister/fremmedartslista/2023?TaxonRank=tvi.

Artsdatabanken, «Norsk rødliste for naturtyper,» 2018. [Internett]. Available: https://artsdatabanken.no/rln2018/

Lyngstad, A., Moen, A., & Øien, D.-I. 2022. Myra. Ei populærvitenskapelig framstilling av myr i NiN-systemet. NTNU Vitenskapsmuseet naturhistorisk rapport 2022-5: 1-20.