

Merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn - Borgosen boligområde – planID 1860 202204

Vedlegg til saksfremlegg – arkivsak 22/482-31

Innspillene er kort oppsummert. Se vedlagte dokumenter for uttømmende høringsinnspill.

Avsender (dato mottatt) og sammensetning:	Kommunedirektørens kommentar til innspillet:
<u>Fiskeridirektoratet (15.10.2024):</u> Tar saken til orientering, men prioriterer ikke å gi en konkret høringsuttalelse i saken. Det vises til direktoratet sin planveileder og kartverktøy som viser fiskeri- og akvakulturinteresser. Fiskeridirektoratet ber å få tilsendt kopi av vedtak i saken.	Tas til orientering.
<u>Ragnhild Angelsen (17.10.2024):</u> Merknadshaver viser til skylddelingsdokument for eiendommen 10/23 (nordøst for planområdet), hvor det er beskrevet rettigheter for parsellen. Skylddelingen er fra 1928. https://media.digitalarkivet.no/view/19150/187 I skylddelingen står det beskrevet følgende: <i>«Parsellens eier har fri ret til at oparbeide en almindelig brei kjørevei over hovedbruket fra storbruen langs stormyren til parsellen. Parsellens eier har desuten havnegang for ei ko i hovedbrukets udmark men ingen eiendomsret i denne».</i> Området som reguleres (eiendom 10/36) er skilt ut fra hovedbruket (10/1), og merknadshaver viser til at rettighetene derfor også skal gjelde på 10/36 (som tjenende eiendom). Merknadshaver ber derfor om at det avsettes areal for dette i planforslaget, slik at opparbeidelse av vei muliggjøres. Det bes også redegjøres for hvordan planforslaget forholder seg til beiteretten.	<u>Vedr. rett til å opparbeide vei:</u> Kommunedirektøren vurderer at det juridiske grunnlaget ved servitutten ikke er tilstrekkelig til å ha innvirkning på planarbeidet. Servitutten er av privatrettslig karakter, og skulle ha som formål å hindre at grunneier av tjenende eiendom (10/1) skulle motsette seg etablering av veien. Den vil imidlertid ikke overstyre eller gå foran innholdet i arealplaner. Verken tomten eller den omtalte veitraseen har vært bebygd, så langt tilbake kommunen har historiske kilder (eldste flyfoto 1952). Både oppføring av bebyggelse på tomten, samt etablering av vei frem til tomten, vil være i strid med dagens gjeldende arealplan. Den geografiske beskrivelsen i skylddelingen er heller ikke tilstrekkelig for å fastslå at dagens eiendom 10/36 skulle være tjenende areal for veiretten. Kommunedirektøren kan heller ikke se at servitutten har blitt tinglyst på eiendommen 10/36 eller 10/23. <u>Vedr. beiterett:</u> Kommunedirektøren kan heller ikke se at denne servitutten har blitt tinglyst. Imidlertid kan ikke kommunedirektøren se at en eventuell beiterett for ett beitedyr på de resterende arealene til 10/36 vil påvirkes av planforslaget.
<u>Nord Fiskarlag (24.10.2024):</u> Vurderer at fiskeriinteressene i Buksnesfjorden ikke vil bli vesentlig berørt. Ber om å bli informert dersom det likevel skulle bli aktuelt med utfylling i sjø eller annet som berører fiskeriinteressene.	Tas til orientering.
<u>Sametinget (29.10.2024):</u> Sametinget vurderer at det er lite sannsynlig at	Tas til orientering.

tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Viser til den generelle aktsomhets- og meldeplikten kulturminneloven (kml) §8, 2. ledd, og at den bør stå som eget punkt i reguleringsbestemmelsene.	Aktsomhetsplikten er referert i reguleringsbestemmelse 3.15.
<u>UiT - universitetsmuseet (11.11.2024):</u> Universitetsmuseet er myndighet for kulturminner under vann i sjø og vassdrag i Nord-Norge, og tilbakemeldingen er gitt på bakgrunn av en marinarkeologisk vurdering. Vurderer at det er liten sannsynlighet for konflikt mellom eventuelle kulturminner og tiltaket, og det gis derfor ingen merknader til planforslaget. Minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten, jf. kml. § 8.	Tas til orientering. Aktsomhetsplikten er referert i reguleringsbestemmelse 3.15.
<u>Kjell W. Wilhelmsen og Knut N. R. Wilhelmsen (13.11.2024):</u> Kjell W. Wilhelmsen eier gnr 10 bnr 81, som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Breddeutvidelsen av Borgosveien, inkludert fortau og sideareal, vil berøre ca. 155 m2 av eiendommen. Merknadshavere ønsker at grunneier får utvide eiendommen mot øst (innenfor f_G1), samt at forslagsstiller dekker disse kostnadene.	Plankonsulent informerte den 22.04.2025, via e-post, om at det er inngått en privat avtale mellom forslagsstiller og Wilhelmsen om at sistnevnte overtar arealet foreslått regulert til f_G1. Arealformålet og bestemmelsene endres imidlertid ikke som følge av dette. Det var videre opplyst om at merknaden følgerlig utgår. Kommunedirektøren tar opplysningene til orientering.
<u>Norges vassdrags- og energidirektorat (21.11.2024):</u> Viser til at hele planområdet er markert med aktsomhet for kvikkleireskred. NVE viser videre til at planområdet ikke er vurdert av geolog, og at det ikke er gjort grunnundersøkelser, men at NVEs prosedyre er fulgt for utredning av områdeskredfare i planbeskrivelsen. Det vises videre til at utredningen har avdekket potensielle aktsomhetsområder/løsneområder for skred, men at det på foto er dokumentert berg i dagen ved disse. NVE konkluderer med at sikker byggegrunn er dokumentert iht. kvikkleireveileder 1/2019 kap 3.2, og at det ikke er behov for ytterligere utredning av temaet. Resterende deler av uttalelsen omhandler generell informasjon om kartbasert veileder, innmelding av farekartlegging, samt kommunens ansvar i plansaker.	Kommunedirektøren tar uttalelsen til etterretning. Bokstav a i punkt 2 i vedtaket fra 1. gangsbehandling (TKU082/24) anses dermed som oppfylt uten ytterligere behov for vurdering og dokumentasjon: «<i>Geoteknisk stabilitet for området skal være vurdert, og tilfredsstillende stabilitet i nødvendig grad dokumentert før planforslaget kan tas til 2. gangsbehandling.</i>»
<u>Statens vegvesen (21.11.2024):</u> Viser til punkt 6.3 b) i bestemmelsene, og foreslår å endre bestemmelsen slik at fortau skal være etablert før boliger innenfor B1 tom.	Forslaget om å endre bestemmelse 6.3 bokstav b tas ikke til følge. Bakgrunnen for dette er at kommunedirektøren mener i hovedsak vil være utbyggingen innenfor B2-B7 som vil være det utløsende behovet for fortau, jf.

B9 kan tas i bruk. Vegvesenet har ingen øvrige merknader.	rekkefølgebestemmelse. Innenfor B9, og delvis innenfor B8, ville det vært mulig å etablere nye boliger uten krav om regulering. Disse delfeltene ligger også avgrenset fra resterende foreslåtte boligarealer. Kommunedirektøren mener derfor at det vil være et uforholdsmessig krav at utbygging innenfor B8 og B9 alene vil fordre opparbeidelse av fortauet.
<u>Nordland fylkeskommune (25.11.2024):</u> Nordland fylkeskommune (NFK) viser til at regionale interesser (fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer) i hovedsak er godt ivaretatt. NFK har likevel noen merknader knyttet til manglende vurdering av trafikk og naturmangfold. Kulturminner: Så langt Nordland fylkeskommune (NFK) kjenner til er planforslaget ikke i strid med verneverdig kulturminner. Er positiv til at kml §8, 2. ledd (aktsomhet- og meldeplikt) er referert til i bestemmelse 3.15, men teksten må endres slik at meldeplikten også viser til alle kulturminnemyndigheter, ikke bare Sametinget. Fylkesveg: NFK er vegmyndighet og vegeier av fv 7604. Mener det er uheldig at det ikke er foretatt grundigere trafikkvurdering av området, og at det derfor er vanskelig å si om det er behov for tiltak i krysset mellom fv7604 Øyaveien og Borgosveien. NFK anser det likevel som sannsynlig at krysset vil tåle belastningen, basert på fremlagt ÅDT. Sikkerhet for myke trafikanter er ivaretatt ved gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. Langs Borgosveien vil det gjelde rekkefølgebestemmelse om at det etableres fortau før boliger innenfor områdene B2 tom B7 kan tas i bruk. NFK mener videre at rekkefølgebestemmelsen må inkludere belysning langs fortauet frem til krysset ved fylkesveien. Friluftsliv: Er positiv til at tilgang til friluftsområdet i nord er vektlagt i planen, og at det er sikret adkomst langs sjø i friområdet. Naturmangfold: Viser til at det ifølge planbeskrivelsen ikke	Tas til orientering Tas til følge. Bestemmelse 3.15 endres slik at det refereres til «aktuell kulturminnemyndighet» angående meldeplikten. Kommunedirekten viser til vurderinger gjort i saksfremlegget i avsnitt <i>adkomst og trafikkforhold</i>. Tas til følge. Bestemmelse 6.3 bokstav b endres slik at belysning inkluderes i krav ved etablering av fortau. Tas til orientering

foreligger kjente registreringer av biologisk mangfold. Dette betyr ikke nødvendigvis at det ikke finnes. NFK mener derfor at kunnskapen om temaet er mangelfullt. Manglende vurdering av naturmangfoldloven §§8-12 kan medføre at vedtak blir ugyldige. Temaet er heller ikke vurdert opp mot eksisterende og potensielt fremtidige tiltak, som kan ha negative konsekvenser for strandsone og naturmangfold. NFK ber derfor kommunen sikre at naturmangfoldet blir kartlagt og at kommunen vurderer naturmangfoldloven §§ 8-12.	For kommunedirektørens vurderinger etter naturmangfoldloven vises det til saksfremlegget, avsnitt <i>miljøkonsekvenser</i> med underavsnitt <i>naturmangfold</i>.
<u>Statsforvalteren i Nordland (25.11.2025):</u> Innsigelse: Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget, jf. pbl § 5-4. Bakgrunnen for innsigelsen er at Statsforvalteren mener at hensynene til matjorden som skal flyttes, ikke er tilstrekkelig ivarettatt gjennom bestemmelsene i planforslaget når det gjelder godkjenning av matjordplan, jordflytting og rekkefølgebestemmelser som utløser krav til ovennevnt. De aktuelle bestemmelsene: 3.14 (massedeposering og avfallshåndtering) og 6.1 b) (rekkefølgebestemmelse om matjordplan). Statsforvalteren foreslo samtidig hvordan innsigelsen kunne løses gjennom endring av bestemmelsene. Øvrige merknader: Ber om at det vurderes å legge til rette for småskala matproduksjon på deler av det fulldyrka arealet i planen, slik beskrevet i Strategisk jordvernplan 2023-2033, delmål 3, strategi 2.	Tatt til følge. Bestemmelsene er endret i tråd med statsforvalterens forslag for å løse innsigelsen. Bestemmelse 3.14, 6.1 b) og 6.4 a) har blitt endret. Det er lagt til ny bestemmelse 6.2 b). Se de konkrete endringene i vedlagt dokument. Kommunedirektøren finner det ikke hensiktsmessig at det legges til rette for småskala produksjon innenfor de fulldyrka arealene i planforslaget. Arealene som er registrert som fulldyrka jord er i planforslaget foreslått regulert til privat boligbebyggelse, hvor det tillates ene- eller tomannsboliger. Kommunedirektøren mener i dette tilfellet at jordvernet vil bli bedre sikret dersom planlegging og flytting av jordmassene gjennomføres samlet til en aktiv landbruksvirksomhet.
<u>Statsforvalteren i Nordland (13.06.2025):</u> Løsning av innsigelse: Basert på endringene som ble gjort i reguleringsbestemmelsene anser Statsforvalteren innsigelsen som løst.	Tas til orientering.