

Vega kommune  
Rørøyveien 10

8983 VEGA

## Uttalelse til høring/offentlig ettersyn, Brandsvika- Damman i Vega kommune

Nordland fylkeskommune viser til høring/offentlig ettersyn av detaljregulering for Polden hyttefelt ved Brandsvika-Dammen i Vega kommune. Det private planforslaget er utarbeidet av Lo:Le Landskap AS på vegne av forslagsstiller Frederic Beaujean. Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljregulering for å tilrettelegge for inntil 4 frittliggende fritidsboliger med tilhørende infrastruktur innenfor eiendom gnr 24 bnr 16 og 25. Planområdet er avsatt til fritidsbolig i område H34 («Sundsvoll 3/Dam») i kommuneplanens arealdel, vedtatt 17. juni 2010.

Nordland fylkeskommune ga innspill ved planoppstart i brev datert 13.4.2021, det vises til dette.

Frist for høringen var 6.2.2022. Grunnet dataangrepet som rammet Nordland fylkeskommune på slutten av fjoråret og en etterfølgende langvarig uoversiktlig situasjon med restanser m.m., har fylkeskommunen dessverre ikke vært i stand til å overholde fristen i denne saken, noe vi beklager. Kommunen har vært tålmodig og behjelpelig med å oversende plandokumentene på nytt, det setter fylkeskommunen stor pris på.

Planområdets lokalisering på en høyde i åpent landskap i verdensarvområdets buffersone, utløser noen vesentlige merknader til planforslaget. Fylkeskommunen har også noen merknader blant annet til arealdisponeringen og til kommunens behandling av planforslaget før vedtak om offentlig ettersyn.

Med bakgrunn i lov om kulturminner, vegloven, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende uttalelse:

### Merknader

#### Forholdet til regionale interesser

Nordland fylkeskommune viser til at planforslaget er i tråd med arealbruksformål i kommuneplanens arealdel. Med unntak av forhold rundt landskapshensyn og ivaretagelse av naturmangfold, er tiltaket er så langt vi kan se ikke i strid med regionale interesser slik de blant annet kommer frem i arealpolitiske retningslinjer i [Fylkesplan for Nordland 2013-2025](#), kapittel 8.3 om *Naturressurser, kulturminner og landskap*.

## Landskap

Fylkeskommunen uttalte ved oppstart at det burde utarbeides 3D-modelleringer for å se hvilken påvirkning tiltaket kan ha på landskapet, fra sjøsiden og Gullsvågsjøen, Brandsvika og Sundsvollveien sør for planområdet. Det er gjort, og fylkeskommunen er godt fornøyd med at vårt innspill er tatt til følge. Illustrasjonene viser at bygningsvolumene som det skal legges til rette for innenfor planområdets høyeste punkt, får visuell fjernvirkning, dvs. de blir godt synlige både fra sjøen, fra Sundsvollveien i nord og fra terreng i øst og utover sjøen, fra sistnevnte ståsteder også med silhuettvirkning. Dette kan medføre påvirkning på opplevelsen av landskapet som planområdet er en del av.

Merknad til bestemmelse 1.1 a) 6) *Hytter skal ha stein, treverk og glass som hovedmaterialer.*

Glass er et reflekterende materiale som normalt anbefales brukt med forsiktighet ved å unngås på for stor sammenhengende del av veggflater, dette for å forhindre uønsket reflektering av lys. Det er heller ikke sagt noe om forholdet mellom stein, treverk og glass i bestemmelsene.

Fylkeskommunen ber Vega kommune ta stilling til om glass som et uttalt hovedmateriale i planen vurderes å ivareta hensyn til landskap og omgivelser i buffersonen til verdensarvområdet på en tilfredsstillende måte, eventuelt om det bør settes bestemmelser som regulerer andels-/størrelsesforholdet mellom materialene. Torv er for eksempel ikke nevnt som et materiale som kan benyttes til takteking. Det vises også til retningslinjene i kommunens arealdel til fritidsbebyggelse, jf. bestemmelse § 2.3 med bestemmelser og retningslinjer s. 26-28, her et utdrag:

### Utforming:

- *Ved oppføring av ny fritidsbebyggelse og tilhørende anlegg inkludert spikertelt skal det tas landskapsmessige hensyn gjennom utforming av bebyggelsen og plassering i terrenget. Detaljerte krav til landskapsmessig tilpasning bør spesifiseres i reguleringsplan / bebyggelsesplan der slik plan kreves.*
- *Utforming av fritidsbebyggelse og tilhørende anlegg skal være i tråd med lokal byggeskikk, og tilpasset eksisterende bebyggelse*
- *Materialbruk skal tilpasses naturomgivelsene og evt. nærliggende bygningsmiljø. Bygningen bør ha saltak, med mindre annen takform er ønskelig for å sikre god terrengmessig tilpasning. Mønet bør følge høydekotens retning.*

Nordland fylkeskommune viser til arealpolitiske retningslinje fra fylkesplanens kap.8.3.om *Naturressurser, kulturminner og landskap:*

- a) *Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element, skal være en integrert del av arealplanleggingen. Det skal tas hensyn både til helhetlige landskapsrom og landskapselementer.*

## Naturmangfold

Det vises til naturmangfoldloven § 7 om at prinsippene §§ 8-12 skal legges til grunn «*som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.*» Fylkeskommunen kan ikke se at temaet er vurdert i henhold til naturmangfoldloven verken av forslagsstiller eller av kommunen. Det vises også til forvaltningsloven § 17 første ledd om at «*Forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak fattes.*»

Under tema Kulturminner i planbeskrivelsen (nr. 43) står at det er kartlagt kystlynghei innenfor planområdet. Dette er en utvalgt naturtype i henhold til naturmangfoldloven § 52 jf. forskrift om utvalgte naturtyper § 3 nr. 6) om *kystlynghei*. På bakgrunn av vegetasjonskartleggingens funn og at planforslaget vil legge til rette også for å ivareta naturtypen gjennom arealformålet naturformål (LNA), bør kommunen vurdere hvorvidt den tilhørende bestemmelsen § 3.2 siste setning: «*Tiltak som kan påvirke biologisk mangfold og /eller geoteknisk stabilitet, inkludert inngrep i og fjerning av vegetasjon er ikke tillatt innenfor området.*»

Både lyngsviing og beiting er anbefalte skjøtselsmetoder for kystlynghei, og da vil et forbud mot å fjerne vegetasjon hindre at anbefalt skjøtsel kan gjennomføres.

#### Planforslaget – hva er plannavnet?

Nordland fylkeskommune må bemerke at selve plannavnet varierer, og er verken entydig eller gjennomgående i saken. Planen ble ved oppstart varslet som detaljregulering for 1815 gnr. 24 bnr. 16. Kommunen har sendt ut planen på offentlig ettersyn som hyttefelt Brandsvika/Damman (overskrift på saken). I kommunens avsnitt *Saksopplysninger* er planen referert til som "Hyttefelt Brandsvika-Dammen gnr/bnr 24/16 og 24/25", men det er ikke dette navnet som står på plandokumentene. Der er det navnet "Polden hytter" som går igjen på plankart i bestemmelser, planbeskrivelse og rapporter som hører til underlagsmaterialet, samt «hytter, Polden» på en ettersendt utredning om silhuettvirkning. I kommuneplanens arealdel er H34 benevnt «Sundsvall 3/Dam». Dette bidrar til å skape forvirring, og det er heller ikke lett søkbart når plannavnet varierer. Kommunens vedtak om å legge planen ut til høring og offentlig ettersyn bidrar heller ikke til å avklare hvilken plan det gjelder, da plannavnet ikke er nevnt i vedtaket. På kommunekartet finnes navnet Dammen i området. Det er uklart hvorfor navnet Polden er valgt av forslagsstiller, og om det eventuelt er et lokalt stedsnavn. Fylkeskommunen anbefaler at plannavnet er tema for avklaring allerede i oppstartsmøtet i framtidige private planarbeid.

For nærmere utdyping og veiledning vises til *Nasjonal produktspesifikasjoner for arealplan og digitalt plantregister* (NPAD). *Del 1 Spesifikasjon for plankart*, som finnes på regjeringens nettsted for planlegging, [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no), og spesifikt: [https://www.regjeringen.no/contentassets/8a9cc8f0885d4f5cb9f32d1f7e3f385e/master\\_plan\\_prodspek\\_del1\\_arealplan010715.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/8a9cc8f0885d4f5cb9f32d1f7e3f385e/master_plan_prodspek_del1_arealplan010715.pdf). Se avsnitt 1.1.3 om Plannavn, der det bl.a. står at arealplan skal bruke navn i tråd med lov om stadnavn, jf. Sentralt stedsnavnregister (SSR).

#### Om plankartet

Ifølge kart- og planforskriften § 9 femte ledd skal planen *på en tydelig måte skille mellom plandata og basiskart*. Det vises til NPAD, *Del 1 Spesifikasjon for plankart* (se over), avsnitt 1.1.2 generelt om plankartet, der det står at basiskartet skal framstilles i gråtoner. Det er for at det skal kunne skilles tydelig mellom juridisk bindende planinformasjon, og basiskart som ikke er gjenstand for planvedtak.

I plankartet er det vist et sammenhengende arealformål som er avsatt til fritidsbebyggelse (BFF), og innenfor dette er det vist regulerte tomtegrenser og byggegrenser. Nordland fylkeskommune tolker linjer i plankartet til at det ser ut til å være regulert inn 5 fritidsboligtomter, framfor de 3-4 som var varslet ved oppstart. I bestemmelse 1.1 a) 10) står at «*Det kan føres opp inntil 4 hytter innenfor formålet.*» Men det er noe vanskelig å tyde ut fra plankartet, både fordi høydekonturene er vist med svart, og fordi BFF er et sammenhengende område der tomtene ikke framstår tydelig.

Fylkeskommunen ber derfor kommunen vurdere hvorvidt det er hensiktsmessig og tilstrekkelig klargjørende å vise hele arealet i ett som på det framlagte planforslaget. Et alternativ er å avsette

kun de enkelte tomtene innenfor de regulerte tomtegrensene som spesifikke arealer til utbyggingsformål, og med naturformål på det øvrige mellomliggende arealet. En slik planfremstilling vil etter fylkeskommunens vurdering bedre tjene som avklarende og entydig juridisk grunnlag for fradelinger. Og det ville gjøre III Fellesbestemmelse d) *Utenom viste byggegrensar gjelder formålsgrenser som byggegrensar, overflødig.*

Planområdet har atkomst fra kommunal veg Sundsvollveien. Eiendomsgrensar langs vegen er i Nordlandsatlas framstilt som hjelpelinjer. Det går ikke fram av saksvurderingen om kommunen mener at planforslaget regulerte sideareal til vegen burde vært i offentlig eie, og derfor markert som o\_SVG, med en tilhørende tekst i planbestemmelsene om at eierformen skal være offentlig. Se NPAD Del 1, avsnittene 1.5.3 om eierform og 1.5.5 om feltkoder og tekst i plankartet.

#### Nyere tids kulturminner

De planlagte tiltakene vurderes ikke til å være i konflikt med nyere tids kulturminner.

#### Automatisk fredete kulturminner

Så langt vi kjenner til, er planforslaget med foreslått arealdisponering ikke i konflikt med automatisk fredete kulturminner som fylkeskommunen er delegert forvaltningsansvar for. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Vi er tilfredse med at tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven er omtalt i planbestemmelsene.

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; det vises til egen kulturminnefaglig uttalelse fra Sametinget.

#### Veiledning

Ved behov for veiledning i planspørsmål er dere velkomne til å ta kontakt med NFK på telefon og/eller e-post. For mer generell planveiledning viser vi til vår hjemmeside [www.nfk.no](http://www.nfk.no), hvor det vil legges ut informasjon og veiledning i tiden framover. Det vises også til regjeringens nettsted [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no).

Med vennlig hilsen

Silje Charlotta Wästlund  
faggruppeleder plan, klima og naturressurser

Kristin Marie Singstad  
rådgiver

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.*

#### **Kontaktskjema**

<b>Fagområde</b>	<b>Saksbehandlar</b>	<b>Kontaktinformasjon</b>
Kulturminner- nyere tid	Grethe Kvam Vorvik	<a href="mailto:grevor@nfk.no">grevor@nfk.no</a>
Kulturminner – eldre tid	Martinus Hauglid	<a href="mailto:marhau@nfk.no">marhau@nfk.no</a>
Plan og øvrig	Lill-Anita Horn	<a href="mailto:lilh@nfk.no">lilh@nfk.no</a>
Plan og øvrig	Kristin Marie Singstad	<a href="mailto:krisin@nfk.no">krisin@nfk.no</a>

**Kopi til:**

Sametinget  
Statsforvalteren i  
Nordland

Ávjovárgeaidnu 50

Postboks 1405

9730

8002

KARASJOK

BODØ