

PLANINITIATIV

Detaljregulering for Hellarbogen næringsområde
Gratangen kommune

PlanID: 5516202602



Revisjonshistorikk

Rev:	Dato:	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Kontrollert av
00	21.03.24	Første utkast	NOJOTR	NOOSTM
01	13.08.25	Revidert iht. geotekniske rapporter	NOJOTR	NOSLIL
02	05.11.25	Oppdateringer før anmodning om oppstart	NOINPE	NO1F8H
03	21.04.26	Oppdatert før varsel om oppstart	NO1F8H	NOINPE

Prosjekt: Detaljregulering Industriområder
Prosjektnummer: 10238334
Kunde: Gratangen kommune
Rev: 03
Dato: 13.08.25
Opprettet av: Trude Johnsen
Kontrollert av: Helene Østmoe/Steinar Lillefloth/Ingrid Sværd Pedersen
Dokumentreferanse

Innholdsfortegnelse

1.	Generell info	4
2.	Formålet med planen.....	4
3.	Planområdet i dag	5
4.	Forslag til plangrense	7
5.	Detaljer i planen.....	11
5.1	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	11
5.2	Utbyggingsvolum og byggehøyder	13
6.	Forhold til overordnede planer	13
7.	Gjeldende reguleringsplaner	14
8.	Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelsene	15
9.	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	16
10.	Medvirkningsprosesser	17
11.	Ivaretagelse av samfunnssikkerhet	17
12.	Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning.....	17
13.	Kilder	18

1. Generell info

I henhold til Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (FOR-2017-12-08-1950), skal private forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum.

Forslagsstiller/oppdragsgiver:	Gratangen kommune
Plankonsulent:	Sweco Norge AS
Grunneier	Flere
Gårds- og bruksnummer	60/30 m.fl.

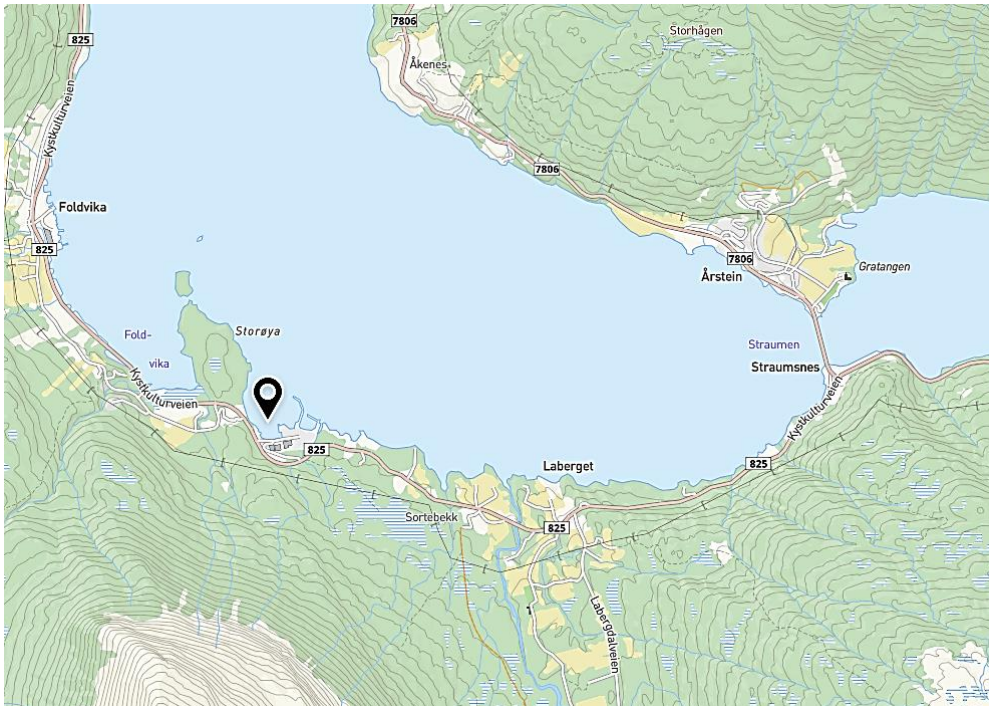
Gratangen kommune er tiltakshaver og planmyndighet for reguleringsplanen. Gratangen får bistand fra Narvik kommune med saksbehandlingen av planen.

2. Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for endringer og utvidelse av eksisterende næringsområde på Hellarbogen samt ny avkjørsel fra fylkesvegen i øst. Planen skal også legge til rette for uttak av masser på vestsiden av fylkesvegen for utvidelse av eksisterende næringsområde på østsiden. I og med at gjeldende plan er fra 2001, vurderes det at det må utarbeides ny plan framfor å revidere eksisterende plan.

3. Planområdet i dag

Planområdet er lokalisert ca. 5,5 km fra Årstein, Gratangen kommune.



Figur 3-1 Lokalisering av planområdet vist med svart markør. Kilde: Kommunekart.

Planområdet har avkjørsel fra Fv. 825 og er i dag utbygd som industriområde med blant annet molo, mekanisk industri, fartøyvernsenter, forsvaret, lager mm.



Figur 3-2 Ortofoto av planområdet, retning sør. Kilde: Google Earth.



Figur 3-3: Eiendomskart. Kilde: Nordatlas.

4. Forslag til plangrense

Gratangen kommune som tiltakshaver har innledningsvis foreslått plangrense som er vist med svart, stiplet linje på figuren under.



Figur 4-1: Opprinnelig forslag til plangrense vist med svart, stiplet linje. Kilde: Gratangen kommune.

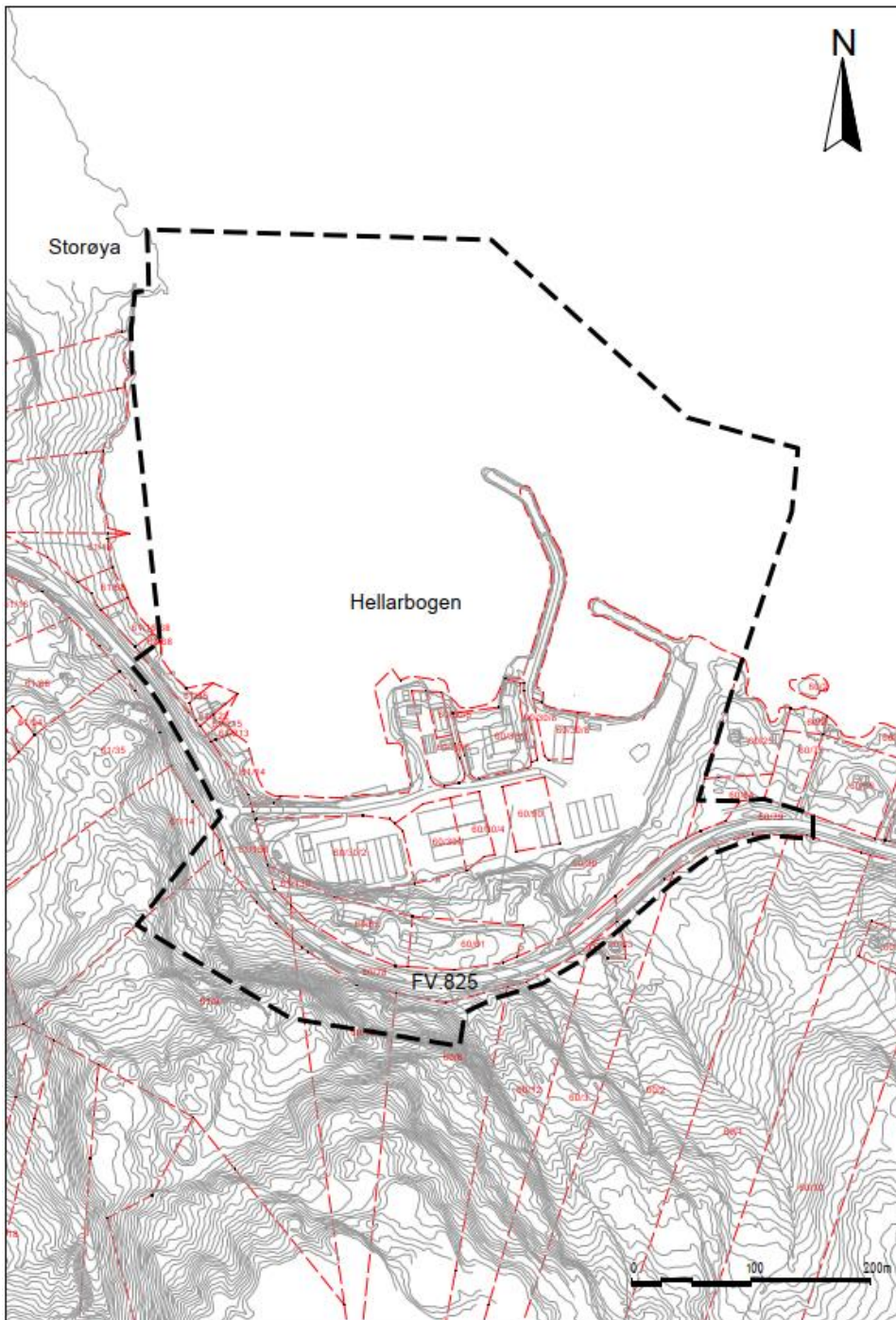
Sweco har gjort en nærmere vurdering av plangrensen.

Område 5 (figur 4) er i forkant av regulering utredet av Sweco med tanke på skred og flomfare. Kartleggingen har konkludert med at det ikke er løseområder med løsesannsynlighet som kan gi snø- eller jordskred med skadepotensiale inn i planområdet. Område 5 er imidlertid preget av meanderende bekker med erosjon og våtmark. Drenering av området vil påvirke myrområder utenfor planområdet, samt skape et større behov for hydraulisk kapasitet nedstrøms. Med bakgrunn i dette foreslås det at område 5 tas ut av planen.

Kommunen, som tiltakshaver, har i forbindelse med utarbeidelse av planinitiativet gitt tilbakemelding om at det er ønskelig å vurdere muligheten for å ta ut masser innenfor IU2 for utfylling i sjø innenfor planområdet. Sweco har vurdert justering av plangrense for deler av IU2 i forhold til naturfare. Vurderinger viser at det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare for skred i foreslått utvidelse.

Plangrensen har også blitt utvidet til å inkludere etablerte bølgedempere i sjøområde nord for Hellarbogen næringsområde. Nytt forslag til plangrense er vist med svart, stiplet linje på figur 4-2.

Bølgedempernes plassering vises på Figur 4-3 og Figur 4-4. Bilder hentet fra norgebilder.no.



Figur 4-2 Forslag til ny plangrense vist med svart, stiplet linje. Kilde: Sweco Norge AS.

Endelig plangrense er avklart i oppstartsmøte med Gratangen kommune som tiltakshaver, med bistand fra Narvik kommune som bistår med saksbehandlingen av planen.



Figur 4-3 Figuren viser bølgedempere i Hellarbogen. Kilde: norgebilder.no



Figur 4-4. Figuren viser bølgedempere i Hellarbogen. Kilde: norgebilder.no

Følgende eiendommer blir berørt av foreslått plangrense, eller er nabo/mulig berørt av foreslått plangrense:

Gnr./bnr.
60/30, 60/30/1, 60/30/2, 60/30/3, 60/30/4, 60/30/5, 60/30/6, 60/30/8, 61/139, 60/1, 60/2, 60/16, 60/25, 60/56, 60/75, 60/90, 60/3, 60/8, 60/12, 60/61, 60/62, 60/63, 60/78, 60/79, 60/84, 61/9, 61/16, 61/35, 61/122, 61/213, 61/14, 61/10, 61/6, 61/24, 61/65, 61/68

5. Detaljer i planen

5.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er ønskelig at planen skal legge til rette for følgende tiltak (punktnummerering iht. figur under):

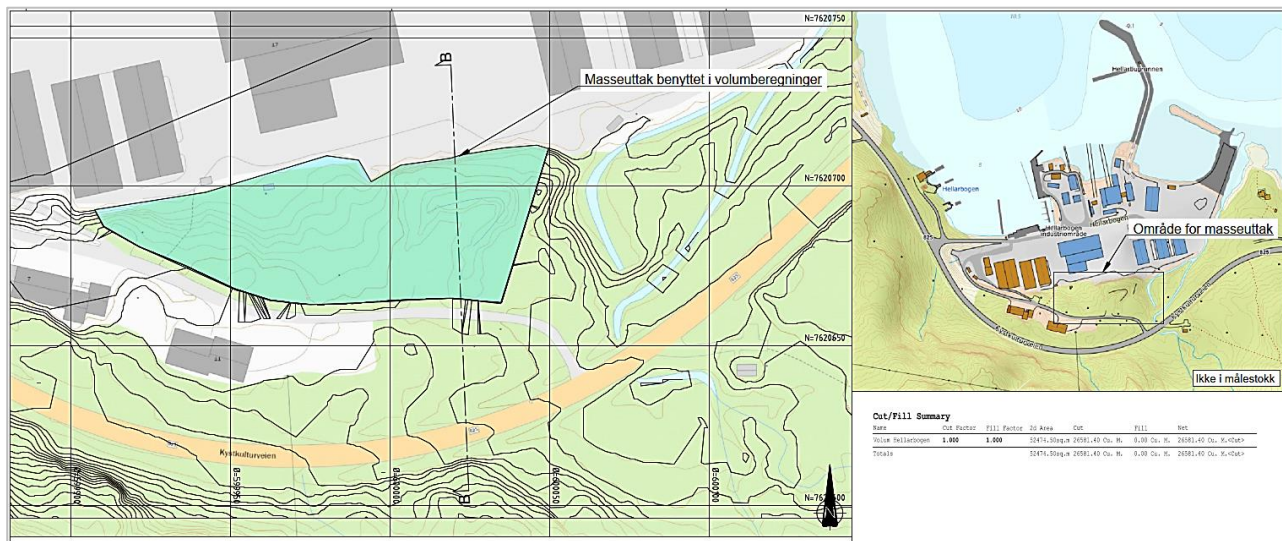
- 1) Ny molo.
- 2) Småbåthavn innenfor areal mellom ny molo og eksisterende molo.
- 3) Fylling i sjø for utvidelse av næringsområde.
- 4) Ny adkomstvei.
- 5) Foreslått utvidelse av næringsområde på sørsiden av Kystkulturveien (FV 825) tas ut av planen.
- 6) Eksisterende adkomstvei inn i næringsområde endres til adkomst kun for område 8, samt tilgang for forsvarrets virksomhet på området
- 7) Mindre utfylling i indre havneområde, samt småbåthavn.
- 8) Avklare bruk ved naust/brygger og tilstøtende sjøareal.
- 9) Nytt næringsområde/uttak av masser for fylling i 3)



Figur 5-1 Tiltaksområdet. Kilde: Gratangen kommune.

Eksisterende avkjørsel er lite hensiktsmessig i og med at den i dagens situasjon går gjennom området som Forsvaret disponerer. Det er derfor ønskelig å legge til rette for en ekstra adkomst fra øst. Eksisterende adkomst beholdes og benyttes videre av Forsvaret.

Det er nødvendig å ta ut masser innenfor eksisterende næringsområde for å legge til rette for næringsbebyggelse. Uttaket inngår i grunnarbeider og vurderes dermed ikke til å omfattes av mineralloven §3.



Figur 5-2 Uttak av masser for tilrettelegging for ny næringsbebyggelse. Kilde: Sweco Norge.

Uttak av masser sør for fylkesveien inngår i grunnarbeider, og vurderes heller ikke å omfattes av mineralloven. Også disse massene skal benyttes til utfylling i sjø innenfor planområdet.



Figur 5-3 Nytt næringsområde med uttak av masser for fylling i sjø. Kartkilde: Nordatlas.

5.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utbyggingsvolum og byggehøyder for ny bebyggelse er ikke avklart på nåværende tidspunkt.

Når det gjelder uttak av masser for opparbeidelse av nytt næringsareal innenfor eksisterende næringsområde på nordsiden av fylkesvegen, viser foreløpige vurderinger at det må tas ut ca. 26 600 m³.

Det er ikke vurdert hvor mye masser som kan tas ut av masseuttaket på sørsiden av fylkesvegen. Arealet som er vurdert og funnet akseptabelt for masseuttak iht. naturfare er på ca. 20 000 m².

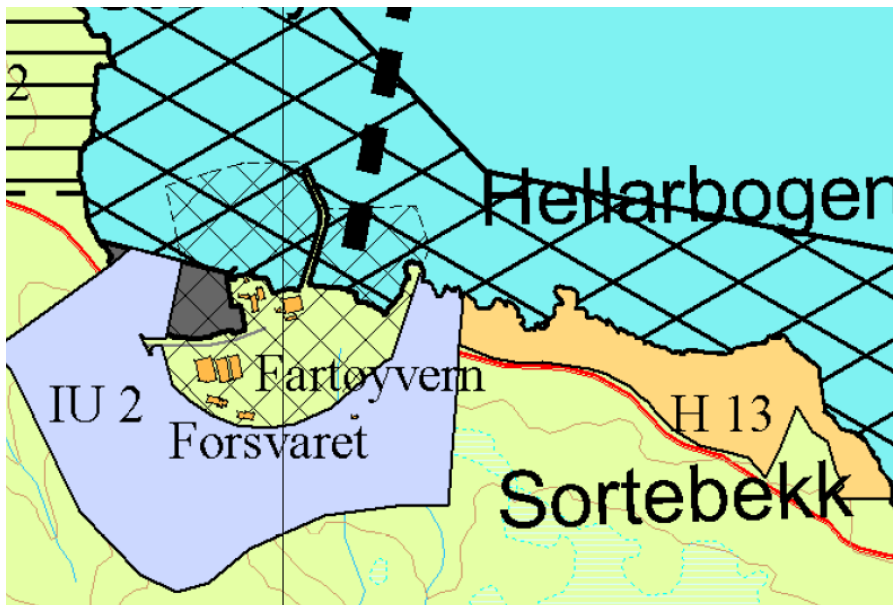
Beregnet massebehov for fylling i sjø er som følger:

Tiltak	Areal flate [m ²]	Volum totalt [m ³]
Fylling 3	8827	21 167
Fylling 7	1586	8918
Molo	1662	140 762
Sum:		170 847

6. Forhold til overordnede planer

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 24.04.2010. Området er avsatt til industri, LNF og Fiskemottak-Havn.

Sjøområdet er avsatt til «Områder som er unntatt fra rettsvirkning fordi tidligere plan mv fortsatt skal gjelde».



Figur 6-1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Kilde: Gratangen kommune.

Sjøområde er regulert gjennom kystsonesplan, vedtatt 26.09.2019. Areal utenfor gjeldende regulert område er avsatt til ferdsel, VFE-01. Utklipp fra gjeldende bestemmelser for formålet VFE-01:

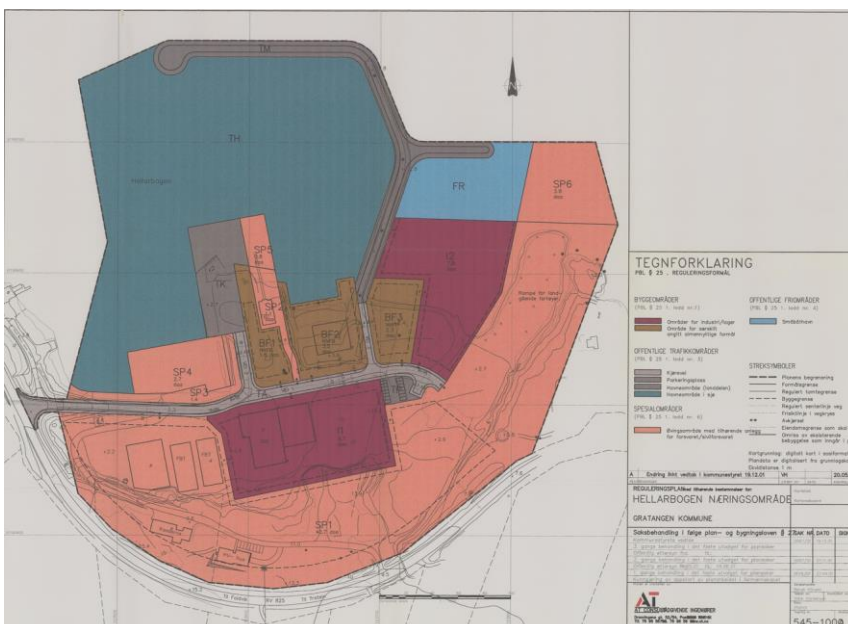
<p>4.4 Ferdsel - VFE I områder satt av til ferdsel som ikke er gjennomgående. Tiltak som hindrer slik ferdsel er ikke tillatt jf. PBL § 11-11, pkt. 6.</p> <ol style="list-style-type: none"> Dette er likevel ikke til hinder for utlegging av sjøledninger for vann, avløp, strøm- og telenett mv. som ikke er til ulempe for formålet. Det kan foretas fremtidige utbygginger (moloer, utdypinger, kaier etc.) etter avklaring gjennom vedtatt reguleringsplan. Det kan gjennomføres følgende tiltak innenfor området uten reguleringsplan: mindre utvidelse av eksisterende kaier og moloer, bygging av mindre kaier, utlegging av flytebrygger mindre enn 12 m lang jf. PBL § 11-11 nr.3. For område 1926_VFE05 gjelder følgende: Tiltak som kan være til hinder eller risiko for settefiskanleggets virksomhet er ikke tillatt i bestemmelsesområdet. 	<p>SOSI-6100</p>
---	------------------

Figur 6-2: Utsnitt fra Kystsonoplan. Kilde: Gratangen kommune.

Som det fremgår av bestemmelsene tillates det fremtidige utbygginger (moloer, utdypinger, kaier etc.) etter avklaring gjennom vedtatt reguleringsplan.

7. Gjeldende reguleringsplaner

Området er tidligere regulert gjennom reguleringsplan for Hellarbogen Næringsområde, vedtatt 19.12.01. I gjeldende plan er området regulert til industri/lager, havneområde, øvingsområde for forsvaret, småbåthavn og tilhørende anlegg.



Figur 7-1 Reguleringsplan Hellarbogen næringsområde, vedtatt 19.12.01. Kilde: Gratangen kommune.

Sweco | PLANINITIATIV

Prosjektnummer: 10238334

Dato: 26.06.25

Rev: 03

Dokumentreferanse

\\sweco.se\NO\Oppdrag\NAR\32813\10238334_Detaljregulering_Industriområder\002_Hellarbogen\06

Dokumenter\32 Plan og prosess\00 Planstart

Tillatt BYA=70 % i gjeldende plan. Det er ikke angitt byggehøyder i planen.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel angitt som «Områder som er unntatt rettsvirkning fordi tidligere plan mv. fortsatt skal gjelde».

8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelsene

Vårbeite for rein er en vesentlig interesse innenfor planområdet som planen vil kunne få konsekvenser for. Det er ikke angitt byggehøyder i gjeldende regulering. Dersom planendringen skal legge til rette for høye bygg vil det kunne gi konsekvenser for omkringliggende bebyggelse.

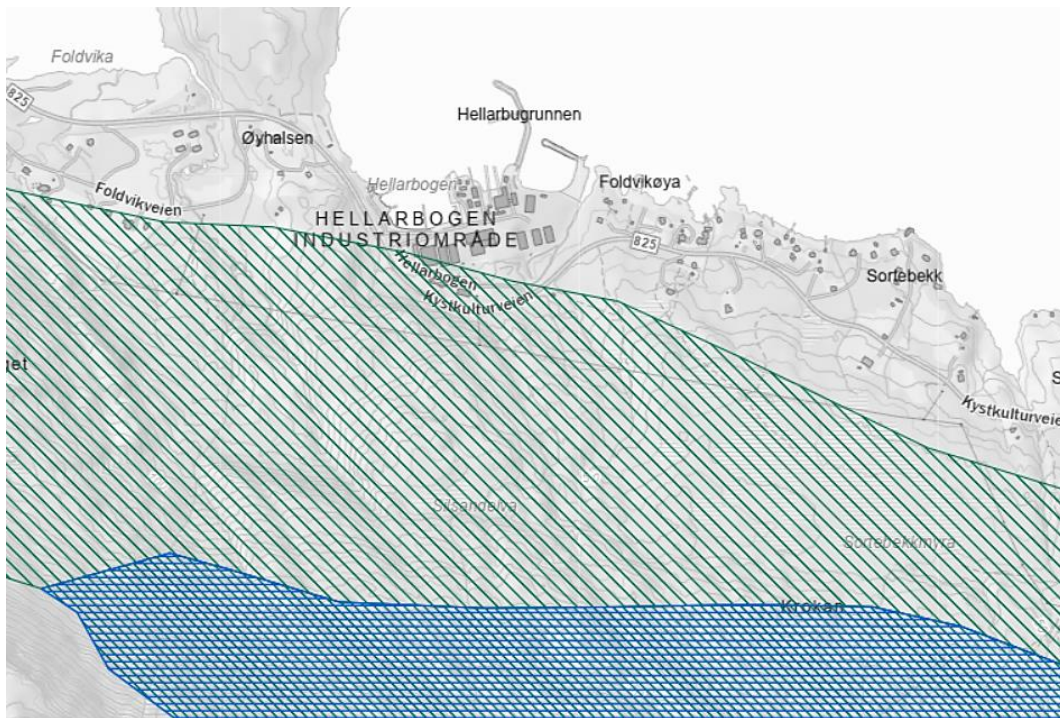
Tiltaket vurderes å kunne få virkninger for naturmangfold. Temaet må derfor vurderes videre i planprosessen.

Ny adkomstvei vil komme nærmere bolig øst for planområdet. Det redegjøres for eventuelle endrede støyforhold i planen som følge av endret adkomst.

I henhold til opplysninger fra kommunen er det ikke noe som tilsier at tiltak på sørsiden av fylkesvegen kommer i konflikt med friluftsliv og rekreasjon. Det er ingen registreringer i området på Strava Global Heatmap, og det er ikke registrert stier eller løyper på sider som ut.no, Trailforks osv.

9. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Deler av planområdet er registrert som vårbeite for Roabat/Grovfjord reinbeitedistrikt. Det innledes dialog med reinbeitedistriktet tidlig i planfasen.



Figur 9-1: Utsnitt fra Naturbase som viser årstidsbeite. Kilde: Naturbase.

10. Medvirkningsprosesser

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning.

- Varsel om oppstart.
- Annonsering i avis og brev til berørte parter.
- Kunngjøring på kommunens nettside.
- Offentlig ettersyn av planforslaget.

11. Ivaretagelse av samfunnsikkerhet

Det skal utarbeides ROS-analyse etter DSBs mal som oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger i forbindelse med planarbeidet.

Deler av planområdet ligger iht. NVE Atlas innenfor aktsomhetsområde for flom og deler ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred, jord- og flomskred. Hele planområdet ligger under marin grense, og omfattes av aktsomhetsområde for kvikkleire.

Det ble utført grunnundersøkelser på sjø og land i 2018 i regi av Multiconsult. Det ble også gjennomført miljøprøvetaking av sjøbunnsedimenter i det planlagte utfyllingsområdet. Analyseresultatene viser at det er påvist forurensning over tilstandsklasse II i 9 av 11 prøvestasjoner. Miljøtilstanden til sjøbunnsedimentene kan klassifiseres som god til moderat på den østre siden av moloarmen, og dårlig til svært dårlig på den vestre siden. Før utfyllingsarbeidene kan starte må det foreligge tillatelse fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark, jfr. forurensningsforskriften kapittel 22.

Det er gjennomført områdestabilitetsvurdering i 2024 i regi av Sweco. Stabilitetsberginger viser at det er tilfredsstillende sikkerhet mot utglidning i planområdet.

12. Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6, § 7 og § 8.

Det vurderes at planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn for tiltak som faller inn under forskriftens vedlegg II punkt 11 bokstav k, jf. forskriftens §§ 8 jf. 10. Unntaket fra KU-plikten i forskriftens § 8 bokstav a andre punktum kommer ikke til anvendelse da det konkrete tiltaket ikke er konsekvensutredet i en tidligere plan.

I vurderingen av om det foreligger vesentlige virkninger for miljø og samfunn, har det blitt lagt vekt på tiltakets størrelse og omfang, samt hvilke konsekvenser det kan ha for området som helhet.

Det er anslått et masseuttak på om lag 26 600 m³ for opparbeidelse av nytt næringsareal på nordsiden av fylkesvegen. Videre er det avsatt et område på 20 000 m² på sørsiden av fylkesveien for masseuttak. Masseuttakene kan potensielt få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Det samlede fyllingsbehovet i sjø er anslått til om lag 170 000 m³, og faller inn under forskriftens vedlegg II punkt 11 bokstav k. Vurderingen i dette tilfellet er at den planlagte fyllingen i sjøen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Planmyndigheten er ved den innledende vurderingen av saken kommet til at følgende hovedtemaer skal inngå i konsekvensutredningen:

- Naturmangfold, jf. naturmangfoldloven.
- Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy).
- Landskap.

I tillegg skal det vurderes om det er behov for å konsekvensutrede samisk natur- og kulturgrunnlag, herunder reindrift. I henhold til tilgjengelig kartgrunnlag befinner deler av planområdet seg innenfor øksebeiteland.

13. Kilder

10238334_002_RIG_N02_Rev00_Geoteknisk vurdering Hellarbogen, Sweco 2024

10238334_002_RIG_R01_områdestabilitet Hellarbogen, Sweco 2024

10238334_002_RIG_N02_Rev00_Masseuttak og -behov Brattberg og Hellarbogen, Sweco 2024

10238334_RIG_N01_Hellarbogen naturfare, Sweco 2023

10238334_RIG_N01_Hellarbogen skredfare flytting av plangrense, Sweco 2023