

**Odd Mikkelsen**  
**Buenget 13**  
**7898 Limingen**

Limingen 6. Juni 2020

**Røyrvik kommune**  
**7898 Limingen**

## **KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2030**

### **1. Omdisponering bolig til næring Røyrvik sentrum**

Det vises til behandlingen i Røyrvik formannskap 12. Mai 2020, sak 38/20.

Ved en ren tilfeldighet gikk jeg inn på kommunens hjemmeside mandag 25. Mai -20 og lastet ned dokumentene til ovenfor nevnte sak og fant da til min store overraskelse bilder av både min privatbolig og Røyrvik Auto as.

Etter hvert som dokumentene ble lest, gikk overraskelsen over til både fortvilelse og sjokk når jeg blir klar over at Røyrvik kommune foreslår å omregulere de 4 boligeiendommene rundt Røyrvik Auto as til næringsformål – fremtidig og nåværende uten å ha vært i kontakt med noen av oss som blir berørt av omleggingen. Forslaget var da godkjent av formannskapet og sendt ut på høring.

Næringsaktivitetene her på Buenget utøves av Mikkelsen Transport as (som eies av mine to brødre Arve og Bjørn Mikkelsen) og Røyrvik Auto as (eies av undertegnede samt barna Kent, Tine og Oskar).

Transport har vært sentralt hos familien Mikkelsen i 62 år etter at vår far Asbjørn kjøpte sin første lastebil i 1958. Bensinstasjonen med tilhørende aktiviteter har foregått i 47 år med utgangspunkt i dagens bygninger siden 1973.

Våre foreldre la forholdene til rette for at vi 4 barna skulle kunne både bo og arbeide i Røyrvik med utgangspunkt i Buenget hvis vi ønsket det, noe vi har valgt å gjøre alle sammen.

En videre utvikling av næringsaktivitetene her på Buenget er avhengig av hva Mikkelsen Transport as og Røyrvik Auto as ønsker å gjøre i framtiden. Det blir derfor meningsløst når Røyrvik kommune foreslår omreguleringen over hodet på oss som næringsdrivende.

### **2. Endring av eiendomsgrenser**

Buenget har tilhørt familien i nærmere 100 år og eiendomsgrensene går fra fv. 7016 ved Røyrvik Auto i nord til en treffer Røyrvik kommunes eiendom ved Røyrvik skole, midt i Røyrvikelva i sør.

I forbindelse med saken om ***Omdisponering til næring småbåthavna*** ser en imidlertid at arealet syd for eiendommene 71/143 og 71/144 tilhører eiendommen 71/1 som eies av Leif Rørvik. Det er for flere år siden avklart med Leif at dette er feil.

Tidspunkt og årsak for at deler av den omtalte eiendommen på steinfyllinga øst og nord for småbåthavna gikk over fra 71/143 og 71/144 til 71/1, vites ikke.

Begge parter har vært i kontakt med Røyrvik kommune v/Tanja Staldvik Wallervand ved flere anledninger med spørsmål om bistand for å få ordnet opp i saken, dessverre uten resultat. Dette er en viktig sak for oss for å unngå at det skal bli problemer ved

realisering av planlagte utbyggingsplaner nå og senere samt ved nærstående generasjonsskifter.

### **Verditap**

En omregulering av boligeiendommene til næringsformål vil medføre et betydelig verditap for eierne av boligene ved framtidige salg. Det forutsettes derfor at Røyrvik kommune garanterer å kompensere verditapet hvis den foreslåtte endringen blir gjennomført.

### **Avslutning**

Når en ser punkt 2 i formannskapetets vedtak fra 12.05.20 som lyder:

*"I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14, jf. Plan- og bygningslovens § 12-10 varsles oppheving av reguleringsplan for Røyrvik sentrum, vedtatt 04.12.2009, planID 2009003", kan det synes som at kommunen er på god vei til å gjennomføre endringene allerede.*

Når en ser disse to sakene samlet, minner det om en arbeidsform det er trist og urovekkende å erfare i Norges 5. Minste kommune (etter innbyggertall).

En snarlig tilbakemelding på denne henvendelsen imøteses.

Med vennlig hilsen



Odd Mikkelsen

Vedlegg:

Utdrag fra Konsekvensutredninger kommuneplan, sidene 83 - 89

Kopi:

Arve Mikkelsen

Inger Mikkelsen Ytterøy

Gudrun Bustadmo

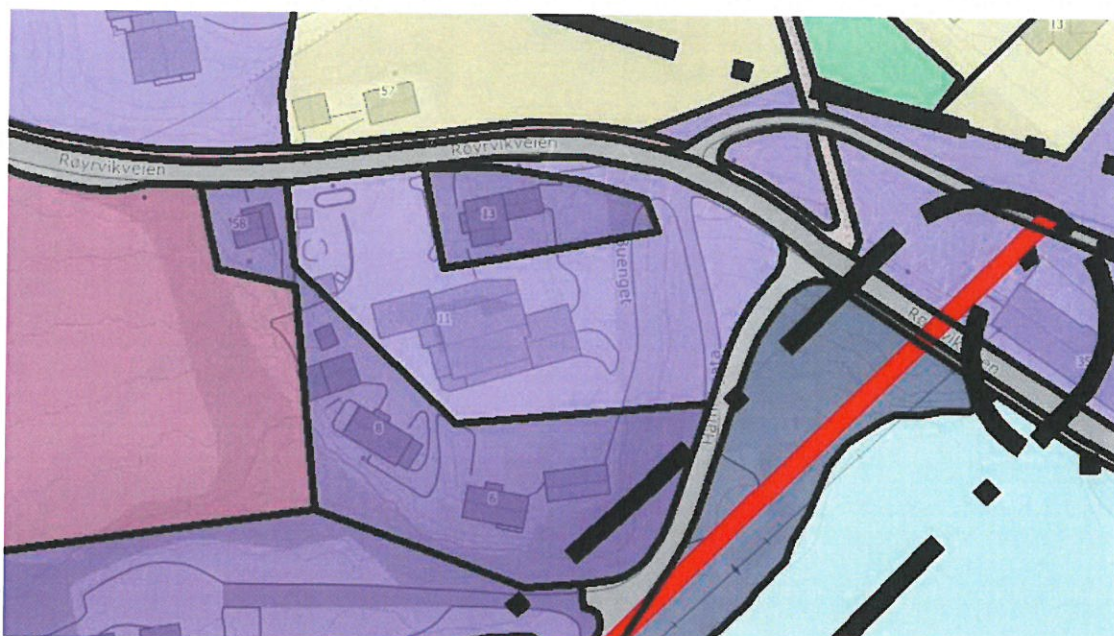
# 1. Omdisponering bolig til næring i Røyrvik sentrum.

Omdisponering bolig til næring Røyrvik sentrum			Felt BN01
<b>Eiendom:</b>	Gnr./Bnr. 71/17 71/27 71/143 71/144 71/159 71/225	<b>Foreslått omdisponert areal:</b>	10 daa
<b>Dagens formål:</b>	Byggeområde bolig	<b>Foreslått formål:</b>	Byggeområde næring eksisterende og fremtidig
<b>Beskrivelse:</b>	5 tomter/eiendommer i området ved bensinstasjonen ligger i deg inne som byggeområde for boligbebyggelse. Bruken varierer fra rene bolig til bensinstasjon og butikk. Med sin sentrale plassering foreslår rådmannen at området omdisponeres til næringsformål – fremtidig og nåværende. Dagens bruk av området vil kunne opprettholdes også i fremtiden, men med endringen har man på sikt mulighet til å få til en transformasjon.		
<b>Forslagsstiller:</b>	Røyrvik kommune		



Kartutsnittet viser de 5 tomtene som foreslås omdisponert fra bolig til næringsbebyggelse i Røyrvik sentrum.





Kartutsnittet viser området slik det er lagt inn i planforslaget. Mørkelilla er lagt inn som fremtidig byggområde for næring, mens lyselilla ligger inne som eksisterende. Dette ut fra dagens bruk.

TEMA	VURDERING	KONSEKVENNS
<b>MILJØ</b>		
Naturmangfold	Ingen kjente registreringer. Ingen negativ påvirkning som følge av omdisponeringen.	0
Landskap	En endring fra bolig til næring vil ikke påvirke landskapet i noen vesentlig grad.	0
Jord- og skogbruk	Ingen påvirkning.	0
Reindrift	Ingen påvirkning.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen påvirkning.	
Forurensing, støy og støv	Bensinstasjon i området. Forurensing kan forekomme. Med sin beliggenhet i Røyrvik sentrum, tett på fv. 7016 er området bedre egnet som næringsområde enn boligområde med tanke på støy.	+
<b>SAMFUNN</b>		
Arealstrategi/stedsutvikling	Området ligger sentralt plassert ved fv. 7016 i Røyrvik sentrum. Innenfor dagens boligområde er det allerede etablert butikk og bensinstasjon. En transformasjon fra bolig til næring vil bygge opp om utviklingen av Røyrvik sentrum.	++
Samferdsel/transportbehov	Sentralt plassert midt i Røyrvik sentrum. God lokalisering for nye næringsbygg.	++
Teknisk infrastruktur	Teknisk infrastruktur i området i dag.	+
Friluftsliv og rekreasjon	Ingen påvirkning, da området ligger i sentrum og allerede er utbygd.	0
Barn og unges oppvekstmiljø	Ingen negativ påvirkning. Vil medføre at boliger vil måtte plasseres mer i randsonen av sentrum, med	+



	dertil hørende bedre oppvekstmiljø for barn og unge.	
Samfunnssikkerhet/ jfr. ROS-analyse	En omdisponering fra boliger til næring vil ikke medføre noen vesentlige risikomomenter. Området er bedre egnet for næringsbebyggelse enn boliger beliggende tett på fv. 7016 og eksisterende bensinstasjon med tilhørende trafikkareal.	+



Området sett fra fv. 7016 og vestover. Bolighus til høyre og næringsbygg til venstre.



Bensinstasjonen i området med tilhørende byggevare.

**Oppsummering:****Positive konsekvenser:**

Et område som allerede er tatt i bruk til næring vil kunne videreutvikles til dette formålet. På sikt vil man kunne få et rent næringsområde, samtidig som ny boligbebyggelse blir lokalisert i mer egnede områder.

**Negative konsekvenser:**

Ingen negative ulemper sett fra et samfunnsutviklingsperspektiv. Dagens beboere i området vil kunne bli negativt berørt dersom det etableres nye næringsbygg tett på deres boliger. Boligbebyggelsen vil kunne bestå, men større ombygging/utbygging til boligformål vil være i strid med plan og kreve søknad om dispensasjon.

**Vurdering:**

Rådmannen ser det som hensiktsmessig å få omregulert området til næringsbebyggelse for å styrke sentrumsområdet i Røyrvik.

**Konklusjon:**

Området legges inn som eksisterende og fremtidig byggeområde for næringsbebyggelse.

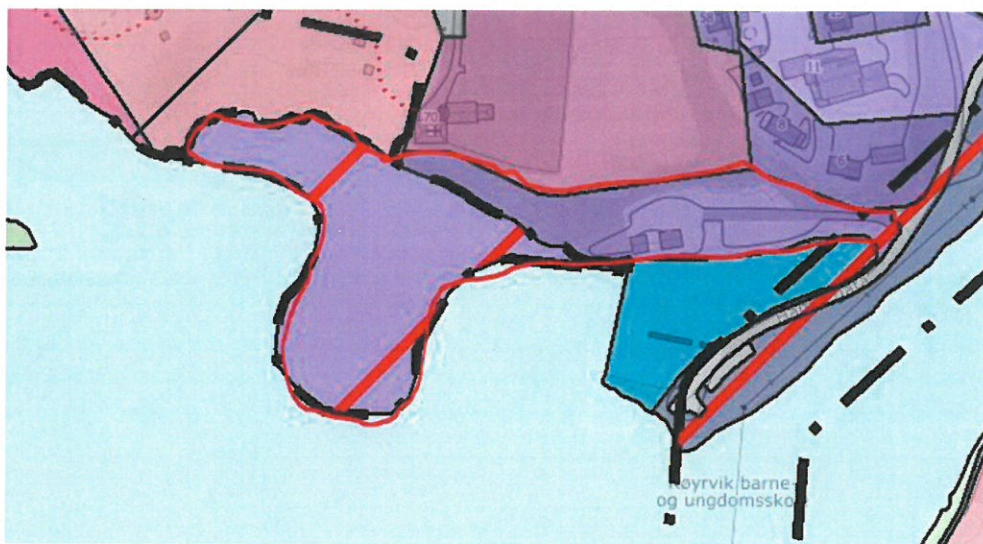


## 2. Endring av eiendomsgrenser,

Omdisponering til næring småbåthavna.			Felt BN02
<b>Eiendom:</b>	Gnr./Bnr. 71/1	<b>Foreslått omdisponert areal:</b>	19 daa
<b>Dagens formål:</b>	Friluftsområde	<b>Foreslått formål:</b>	Byggeområde for næringsbebyggelse.
<b>Beskrivelse:</b>	Et område som i dag er regulert som friluftsområde. Deler av området er flomutsatt er i grunnkartet avmerket som vann. Det er lagt inn hensynssone for flomfare i dette området, og bestemmelser om at området vil måtte fylles opp til høyeste regulerte vannstand + 1 meter før området kan bebygges. Området ønskes utviklet som næringsområde og ses i sammenheng med omdisponeringen innenfor felt BN01 i det ovenstående.		
<b>Forslagsstiller:</b>	Røyrvik kommune		



Området som foreslås omdisponert fra friluftsområde til næringsbebyggelse ved småbåthavna i Røyrvik sentrum avmerket med rød strek.



Området slik det er lagt inn som næringsområde i planforslaget avgrenset med rød strek.



TEMA	VURDERING	KONSEKVENNS
<b>MILJØ</b>		
Naturmangfold	Området er registret som mulig leveområde for Hubro. En omdisponering innenfor området vil ikke påvirke leveområdet for hubro da det er lokalisert midt i Røyrvik sentrum.  Inngår som område for vernskog mot fjell. Omdisponeringen vil ikke påvirke vernskogen, da området er lokalisert midt i Røyrvik sentrum.	0
Landskap	Strandsonen vil kunne bli bygd ned. Det er viktig at man i reguleringsplan for området ivaretar allmenhetens tilgang til strandsonen.	-
Jord- og skogbruk	Ingen negativ påvirkning.	0
Reindrift	Ingen negativ påvirkning.	0
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen kjente kulturminner.	0
Forurensing, støy og støv	Ligger i Røyrvik sentrum og forurensing kan forekomme.	0
<b>SAMFUNN</b>		
Arealstrategi/stedsutvikling	Et sentralt område i Røyrvik sentrum vil kunne nyttes til næringsutvikling. En tilknytning mot turistvirksomhet og småbåthavna er ønskelig. I tråd med sentrale føringer for fortetting, samt samordnet areal- og transportplanlegging.	++
Samferdsel/transportbehov	Området er sentralt plassert i Røyrvik sentrum. I tråd med sentrale føringer for areal- og transportplanlegging.	++
Teknisk infrastruktur	Kort vei til kommunale anlegg og vei.	+
Friluftsliv og rekreasjon	Strandsonen vil kunne bli nedbygd. Trenger nødvendigvis ikke være negativt om man i reguleringsarbeidet hensynstar og tilrettelegger for allmenhetens tilgang til området. Lite nyttet som turområde i dag.	0
Barn og unges oppvekstmiljø	Som ovenstående punkt. Strandsonen vil kunne bli nedbygd. Trenger nødvendigvis ikke være negativt om man i reguleringsarbeidet hensynstar og tilrettelegger for allmenhetens tilgang til området. Ikke nyttet som lekeområde i dag.	-
Samfunnssikkerhet/ jfr. ROS-analyse	Ingen større risikomomenter med unntak av flomfare i deler av området. Det er lagt inn avbøtende tiltak gjennom hensynssone med krav om at bygging ikke kan finne sted før området er hevet til kotehøyde for høyeste regulerte vannstand + 1 meter. Med dette tiltaket vurderes det ikke å være noen vesentlig risiko innenfor området.	0



**Oppsummering:****Positive konsekvenser:**

En omdisponering muliggjør fortetting i en sentral del av Røyrvik sentrum. Vil være viktig i utviklingen av Røyrvik som nasjonalparklandsby. Området er i dag lite nyttet til friluftsliv, og en utvikling av området vil kunne gjøre det mer attraktivt.

**Negative konsekvenser:**

Ingen vesentlige negative konsekvenser med unntak av nedbygging av strandsonen. Må hensynstas i reguleringsplanarbeidet.

**Vurdering:**

Rådmannen ser det som hensiktsmessig å få omregulert området til næringsbebyggelse for å styrke sentrumsområdet i Røyrvik. Området fremstår i dag som et brakkområde, og en utvikling til næringsformål vil gi et stort løft.

**Konklusjon:**

Området legges inn som fremtidig byggeområde for næringsbebyggelse.