BØ KOMMUNE
Det gode liv i Bø

Møteinnkalling

Utvalg:	**Formannskapet**
Møtested:	Kommunestyresalen - Rådhuset
Dato:	01.09.2022
Tidspunkt:	09:00 -11:00

Eventuelt forfall må meldes snarest.

Vararepresentantene møter etter nærmere beskjed.

Tilleggsinformasjon:

Sture Pedersen
Ordfører

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur

Saksliste

Utvalgs-saksnr.	Tittel
RS 8/22	Muntlig informasjon til formannskapet
PS 53/22	Salg av del av eiendom ved Steinesjøen gnr/bnr 17/219
PS 54/22	Detaljregulering BFR3 Mårsundvågen Plan ID 18672020.003 - Behandling før høring og offentlig ettersyn
PS 55/22	Finansiering av felles vannområdekoordinator Lofoten og Vesterålen
PS 56/22	Klage på vedtak i formannskapets sak 32/22 – dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og byggeforbudet i strandsonen

RS 8/22 Muntlig informasjon til formannskapet

BØ KOMMUNE
Det gode liv i Bø

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/2391-4
Saksbehandler: Jonas Edvin Hansen

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
53/22	01.09.2022	Formannskapet
		Kommunestyret

Salg av del av eiendom ved Steinesjøen gnr/bnr 17/219

Forslag til vedtak

Bø kommune tilbyr å selge ca. 275m^2 areal som omsøkt fra kommunens eiendom gnr/bnr 17/219, for kr 13 750,- pluss omkostninger inkl. gebyrer etter arbeid etter plan- og bygningsloven og matrikkelloven.

Bakgrunn for saken

Hjemmelshaver av gnr/bnr 17/288 og 17/289 Jakobsens Rep Service ønsker å kjøpe tilleggsareal av Bø kommunes eiendom gnr/bnr 17/219 ved Steinesjøen. Arealet som ønskes kjøpt skal benyttes til diverse lagring tilknyttet næringsvirksomheten og sikre adkomst/parkering på egen grunn. Det er ikke antydet noe forslag til kjøpesum.

Figur 1 Bilde av omsøkt område per 19.08.2022

Vurdering

Kommunens eiendom gnr/bnr 17/219 består i dag av deler av kai-anlegget ved Steinesjøen og er ellers ubebygd. Administrasjonen kjenner ikke til noen umiddelbare øvrige planer for det omsøkte arealet. Området er avsatt til industri- og næringsformål, feltbetegnelse IN1 i

gjeldende reguleringsplan for Steinesjøen havn, vedtatt 27.05.2010. Fremtidig bruk for området vurderes derfor til å være i samsvar med gjeldende plan.
Da det ikke er antydet forslag til kjøpesum fra kjøper, foreslår administrasjonen en pris på kr 50,- per m^2 pluss omkostninger og gebyrer etter arbeid etter plan- og bygningsloven og matrikkelloven.

Konklusjon
Administrasjonssjefen anbefaler salg av deler av kommunal eiendom som omsøkt.

Straume 22.08.2022

Gunnstein Flø Rasmussen	Andreas Nakkling Andersen
Administrasjonssjef	Teknisk sjef

Vedlegg:
1 Ønsker å kjøpe
2 Kart
3 Svar - Ønsker å kjøpe merket område som grenser til 17/288
4 Utskrift fra kommunekart

17 DES 2020
Bø kommune

Bø i Vesterålen 17-12-2020

Jakobsens Rep.Service

Steinesjøveien 67

8470 Bø i Vesterålen

Ønsker å kjøpe område som merket i vedlagt kart som grenser til +17/288

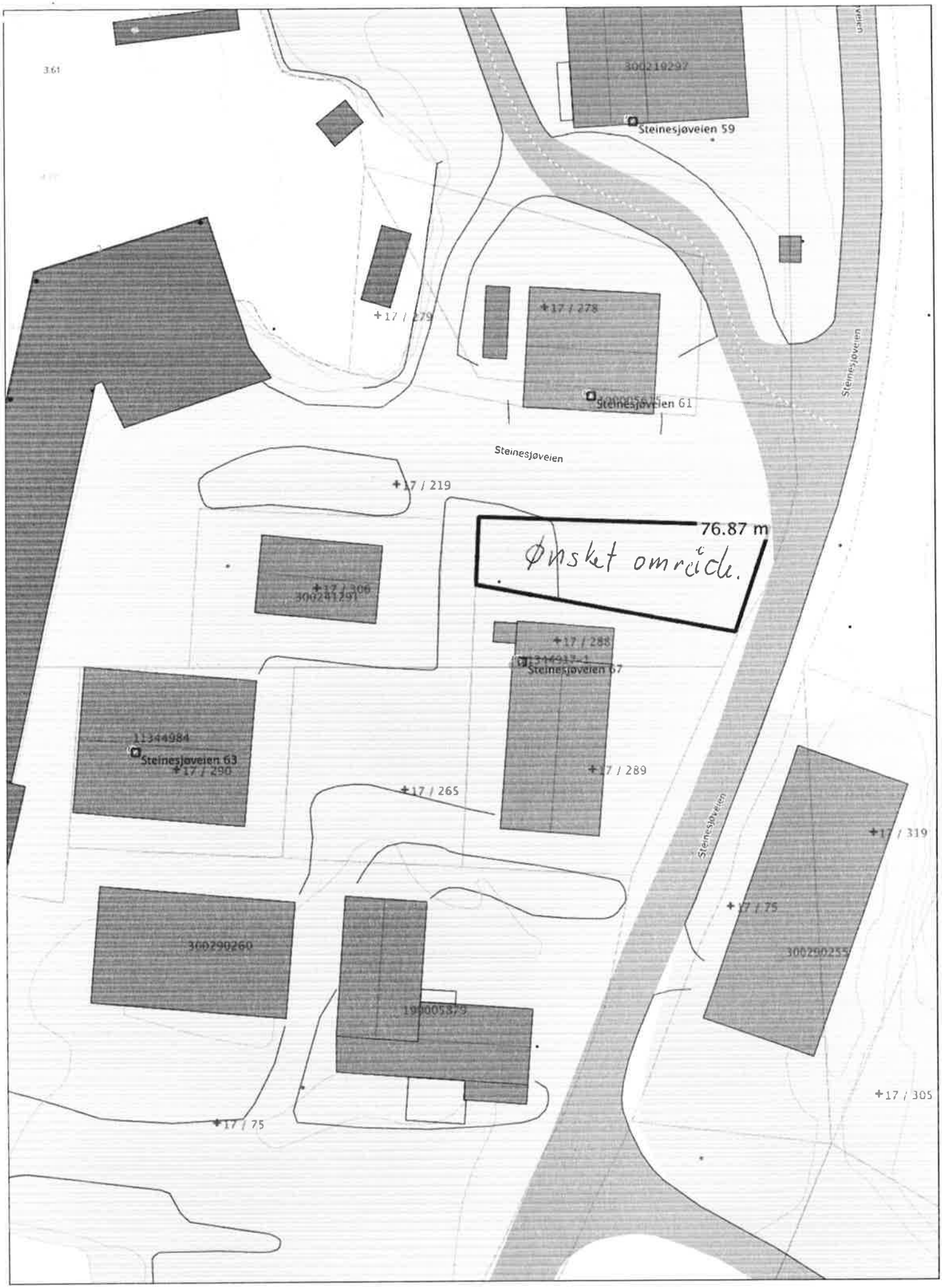
Jakobsens Rep.Service

Trond Jakobsen

mob.97034901

Org.nr.951949531

Trond Jakobsen



Senterposisjon: 478007.12, 7610708.99
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 17.12.2020

0 5 10 15 20m

Kartverket

BØ KOMMUNE
Det gode liv i Bø

Teknisk etat

JAKOBSENS REP SERVICE
Skreddarveien 2

8470 BØ I VESTERÅLEN

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2020/2391-2	TEK/ANA	13.07.2021

Svar - Ønsker å kjøpe merket område som grenser til 17/288

Viser til din henvendelse om kjøp av del av kommunens tomt ved Steinesjøen. Beklager meget lang svartid, denne har rett og slett falt mellom to stoler og ikke blitt fanget opp.

Området du ønsker å kjøpe er avsatt til industri og næring i reguleringsplanen, og jeg antar det er snakk om tilleggstomt til bedriften din. Kommunen har ingen konkrete planer for dette arealet, og administrasjonen ser positivt på et salg, men det må uansett opp til politisk behandling for avgjørelse.

Dersom det fortsatt er aktuelt med kjøp ber jeg om at du kommer med en tilbakemelding om dette, sammen med en beskrivelse av planlagt bruk av dette arealet samt et forslag til kjøpesum. Ut fra skissen ser det ut til å være ca. 275 m^2.

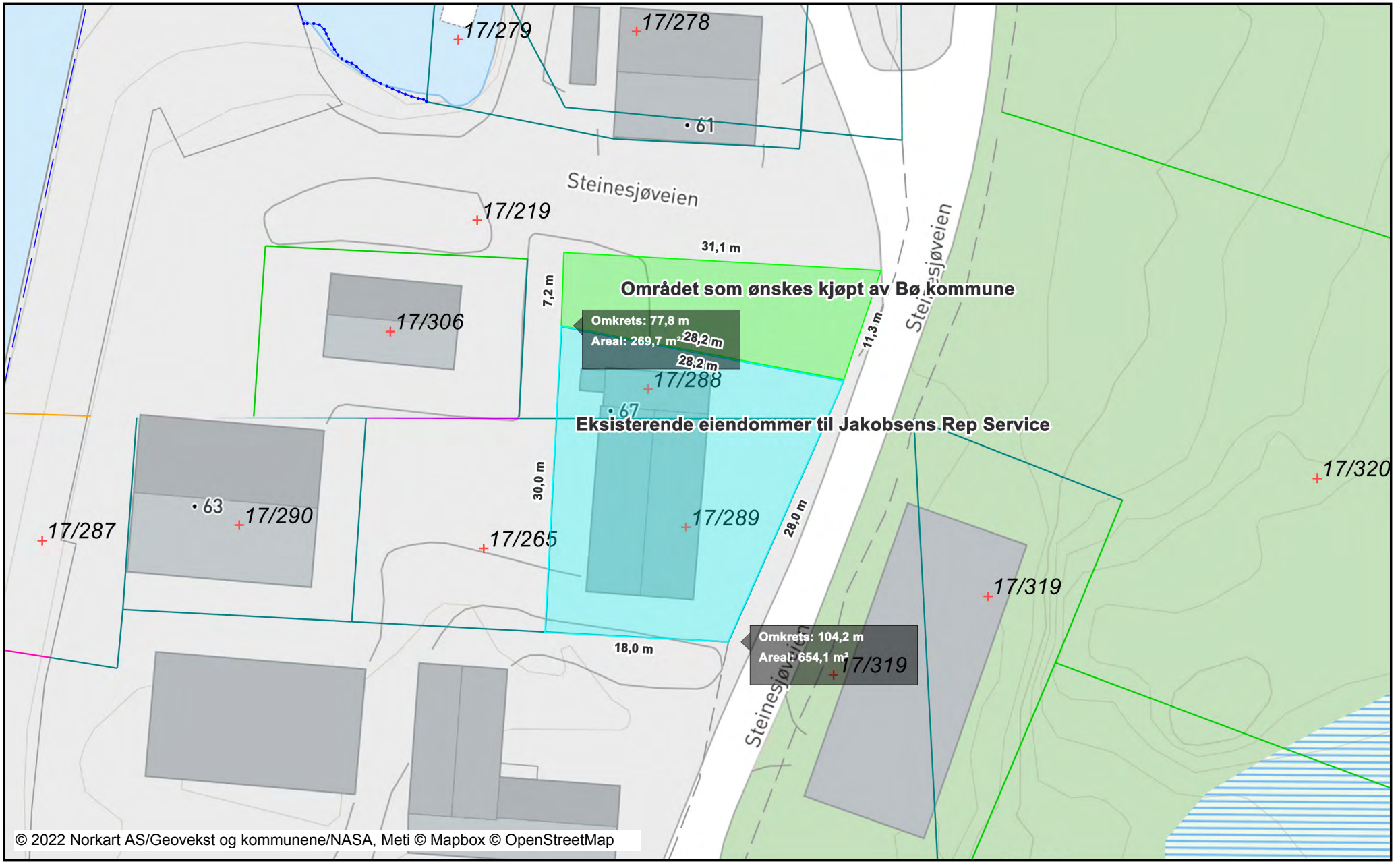
Med vennlig hilsen

Andreas Nakkling Andersen
Teknisk sjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur

Salg av del av eiendom 17/219

Dato: 22.08.2022 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



BØ KOMMUNE
Det gode liv i Bø

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/2355-7
Saksbehandler: Line Henriette Benjaminsen

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
54/22	01.09.2022	Formannskapet

Detaljregulering BFR3 Mårsundvågen Plan ID 18672020.003 - Behandling før høring og offentlig ettersyn

Forslag til vedtak
Bø kommune vedtar å fremme detaljregulering BFR3 Mårsundvågen, plan ID 18672020.003, og legge den ut til høring og offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

Høringsfristen er på 6 uker.

Bakgrunn for saken
Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS på vegne av Ottar Bergersen & Sønner AS. Hensikten med reguleringen er å legge til rette for utbygging av fritidsboliger, landskapshotell med utleieenheter og lagerbygg/servicebygg ved kysten, samt naust/servicebygg ved småbåthavn. Videre beskrivelse fremgår av forslaget med tilhørende dokumenter.

Planområdet befinner seg i gnr/bnr 15/21, i Mårsundvika, 3 km øst for Steine og 4 km fra tettstedet Vinje. Det er direkte forbindelse med buss fra Sortland til Steine. Fra Steine til Mårsundvågen er det kun skolerutebuss med begrenset tilbud. Området har gode solforhold med fin utsikt mot Hadseløya og Lofotveggen.

Planforslaget legger til rette for en etablering av:

- 17 tomter for fritidsbebyggelse fordelt til 3 områder. Utvikling av området avhenger av etterspørselen. Områdene kan bebygges uavhengig av hverandre. Reguleringsbestemmelser regulerer maks. tomtestørrelse, utnyttelsesgrad, størrelse på bebyggelse og gir krav til grønne arealer mellom hyttetomtene.
- 14 frittstående overnattingsbygg (landskapshotell), fordelt til 3 områder. Enhetene skal være små, inntil 50m2. Hyttene bygges opp slik at naturen framstår tilnærmet uendret om hyttene fjernes, ved å ha fundamentering på påler.
- Småbåthavn tilrettelagt for inntil 45 båter, egen rampe for båtutsetting, samt tilhørende bygningsmasse i form av garasje/redskapshus. Ved utbygging av småbåthavn må området sprenges ned til min. kt. -3,5 samt beskyttes med molo.

Eiendomsforhold
Eiendom 15/21 eies av Mårsund Resort AS. Eiendom 15/20 (landbruksareal innenfor planområde) eies av Berg John Kjell. Det er ikke tvist om eiendomsgrenser.

Forhold til overordnede planer
Store deler av planområdet er i kommuneplanens arealdel til Bø kommune 2017-2028, vedtatt 30.11.2017, avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse med krav om detaljreguleringsplan. Arealene utenfor er avsatt til LNFR-områder. Planavgrensningen følger eiendomsgrense gnr/bnr 15/21 (122,8 daa) og landbruksområdet til gnr/bnr 15/20. Hele planområdet er på ca. 141,3 daa.

Høringsuttalelser
Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 08.12.21 til 24.01.2022. I samme periode ble forslaget sendt til regionale myndigheter for uttalelse. Uttalelser/merknader ligger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert under, med kommunalsjefens kommentarer.

1. ***Statsforvalteren i Nordland, 06.12.2021***
   - Statsforvalteren forventer som et minimum at planen innholdsmessig følger opp overordnet plan. Dette innebærer at den dyrkede marka og strandsonen i øst mot vågen skjermes mot utbygging og avsettes til landbruk, natur- og friluftsliv hver for seg eller i kombinasjon. Av hensyn til jordvern bør også veier legges utenom dyrkajord, både fulldyrka og overflatedyrka.
   - Tilrettelegging for hotellformål og utbyggingsformål i LNFR- området vil være i strid med overordnede juridiske arealavklaringer. Statsforvalteren forutsetter at LNFR-området skjermes.
   - Statsforvalteren forutsetter at hensyn til interessene tilknyttet strandsonen ivaretas eksplisitt i detaljreguleringsplanen gjennom tilpassing av utbyggingsområde benevnt som BH1 i skisse, og ved at området i øst mot Mårsundvågen forbeholdes allmenne interesser.
   - I henhold til pbl. § 4-3 skal det ved utarbeidelse av planer for utbygging gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse.

   Administrasjonssjefens kommentar: *Planen ser ut til å ta hensyn til eksisterende landbruksarealer samt myrområder. Eksisterende traktorveger blir i stor grad benyttet til vegarealer i planen. Bø kommune ønsker å satse på reiseliv og turisme, og planen synes å tilrettelegge for dette på en spennende og balansert måte.*

2. ***Nordland Fylkeskommune, 11.02.2022***
   - Fylkeskommunen savner kommunens vurdering av og begrunnelse for om planen og tiltaket omfattes av KU-forskriften, og ber om at dette må kommer klart fram når saken sendes på høring. Dette for å unngå saksbehandlingsfeil som i verste fall kan føre til ugyldige vedtak.
   - Avkjørselen må reguleres slik at den er i henhold til vegnormalen, jfr. Statens vegvesens håndbok N100.
   - Det bes om at bygg og andre tiltak i den grad det er mulig, tilrettelegges for på en

slik måte at det tilpasses omgivelsene og underordner seg landskapet. Det vil være viktig for å ivareta det åpne landskapspreget nærmest sjøen som en kvalitet i et eventuelt framtidig «landskapshotell». Av samme grunn vil det være viktig å ikke overbelaste dette samme området i strandsonen med for mange enheter og for store volumer.
- Planområdet omfatter LNFR-områder, herunder også dyrka mark. Det er både et nasjonalt og regionalt mål at så lite dyrka mark som mulig skal omdisponeres til andre formål. Det bes om at dette hensyntas i det videre planarbeidet.

Administrasjonssjefens kommentar: for vurdering av konsekvensutredning vises det til vurdering under. Planforslaget vurderes ellers til å imøtekomme innspillene på en god måte.

3. **Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 25.01.2022**
NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.

Administrasjonssjefens kommentar: Planforslaget vurderes ikke å berøre NVE's saksområder. Forslagsstiller har utarbeidet ROS-analyse.

4. **Åshild Kristensen (grunneier gnr/bnr 15/78), 31.12.2021**

Ønsker ikke å godkjenne plassering av en avkjøring og tilhørende veger på eiendommen 15/21, som vil gå ut over egen eiendom med hensyn til trafikk av kjøretøy og personer. Åshild Kristensen mener saken er av stor karakter og at den vil berøre bruken av eiendommen 15/78 sterkt med hensyn til stor etablering av fritidsboliger, bygninger, båthavn, aktiviteter, m.m.

Administrasjonssjefens kommentar: I planforslaget er det lagt opp til egen ny innkjørsel til utbyggingsområdene, slik at den eksisterende avkjørselen kun vil betjene 15/78. Området BFR3 i arealplanen er avsatt til fritidsbebyggelse, og disse deler av planforslaget er derfor i tråd med overordnet plan. Slik utnyttelse av området må derfor påregnes, selv om man kan ha forståelse for at dette kan oppleves som en ulempe. 15/78 er for øvrig registrert med fritidsbebyggelse.

Vurdering av planforslaget

Byggeplanene
Omkringliggende spredt bebyggelse består av eneboliger, fritidsboliger og landbruksbygninger. Ny bebyggelse i planområdet er fordelt over et stort område, med mye grønnstruktur. Utbygging av landskapshotell ved strandlinja vil være lite synlig fra fylkesveien. Området vil etter utbygging fortsatt ha karakter av grøntområde/naturområde med spredt bebyggelse.

Utbygging av området vil endre vegetasjonen ved hyttebebyggelsen og der det etableres infrastruktur, men landskapet vil ved planlegging, fremdeles inneha og preges av større

områder med naturlig vegetasjon på arealene omkring. Leveområdene for faunaen innskrenkes noe ved utbygging av arealet som foreslått.

Arealmessig er det et inngrep av noe betydning, siden området totalt sett har et omfang på 100 dekar. Områdene omkring tomtene og infrastrukturen som er etablert og etableres i henhold til planskissen vil fortsatt ha naturpreg (er sikret med bestemmelser i 38 planen – punkt 1.1h og 3.2).

Friluftsliv/rekreasjon
Det er ingen kartlagte friluftsområder i planområdet. Uværshula og området rundt denne vil ikke bli direkte berørt. For å unngå unødvendig trafikkbelastning til planområdet planlegger man å anlegge en parkeringsplass med informasjonsskilt ved avkjørselen fra fylkesveien.

En anlagt småbåthavn skal ikke sette begrensinger for bruken av strandsonen, men kan gi en positiv økning for allmenheten til å benytte strandsonen. Det er ønskelig at landskapshotellet skal tilby besøkende naturopplevelser og friluftsaktiviteter, og dermed åpne til mer aktiv bruk av strandsonen enn det er i dag.

Landbruk
Fulldyrket jord forblir uberørt. Deler av innmarksbeite vil bli berørt ved utbygging av småbåthavn. Tiltaket vil ha liten negativ konsekvens for landbruket.

Konsekvensutredning
Det er i Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854) beskrevet hvilke tiltak som skal konsekvensutredes. Tiltak som er tenkt innledningsvis er å:

- tilrettelegge for fritidsboliger innenfor BFR3 (KP-arealdel)
- tilrettelegge for landskapshotell innenfor BFR3 (KP-arealdel)
- tilrettelegge for småbåthavn med bebyggelse innenfor LNFR (KP-arealdel)

<u>Vurdering i forhold til §6 – Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding</u>
I henhold til KU-forskriften §6 b) skal reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I alltid konsekvensutredes. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen. Relevant punkt i vedlegg 1, ville vært pkt.25 «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan». Området er i overordnet plan avsatt til fritidsbebyggelse og konsekvensutredet i eget notat (s. 13- 14 i konsekvensutredningen til kommuneplanens arealdel 2017-2026).
Tiltaket er i samsvar med overordnet plan, så tiltaket vurderes til å ikke falle inn under forskriftens §6.

Relevant punkt i vedlegg 1, ville vært pkt.24 «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m2 (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j)».
Tiltaket vurderes til å ikke falle inn under forskriftens §6 siden bruksareal vil være langt unna begrensningen på 15 000m2.

Punkt 8. a) Etablering av innlands vannveier og havner for trafikk på innlands vannveier der skip over 1 350 tonn kan seile (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 10f).
Småbåthavn med tilhørende bebyggelse vurderes ikke å falle inn under forskriftens §6.

Vurdering i forhold til §7 - Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding
Planen berører ikke tiltak som skal behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven. Planen er ikke etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.
Tiltaket faller derfor ikke inn under forskriftens § 7.

Vurdering i forhold til §8 - Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn
I henhold til §8 skal det utarbeides konsekvensutredning uten planprogram for reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, med mindre tiltaket er utredet i tidligere plan, dersom de kan få vesentlige virkninger etter §10. Aktuelle punkter i vedlegg II, vil være pkt.12.b) «Lystbåthavner» og pkt.11.j) «Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål».
Tiltaket må dermed vurderes etter §10.

Vurdering av om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn jf. forskriftens §10
Tilrettelegging for hytter til utleie kan komme i konflikt med potensielt tilgjengelig strandsone. Strandsonen er steinete og værutsatt, og det er noe usikkerhet knyttet til faktisk bruk av denne som rekreasjonsområde i dag. Tilrettelegging for bebyggelse ved havkanten kan føre til krav om konsekvensutredning. Utbygging vil ikke komme i konflikt med uværshula. Landskapshotell vil nedbygge strandområdet kun til en viss grad. Det vil bli, under planlegging, lagt vekt til tilrettelegging for stiforbindelse fra områder avsatt for fritidsbebyggelse og ned til havkanten. Eventuell tilrettelegging for småbåthavn øst i planområdet, med sprenging i fjell for å skjerme mot vind og vær, vil endre landskapsbilde.
Tilrettelegging for småbåthavn vil nedbygge deler av innmarksbeite. Dette kan føre til krav om konsekvensutredning ihht. §10 c) og d) for disse temaene.

Planområdet ble befart og rapport vedr, biologisk mangfold utarbeidet av rådgiver i Norsk landbruksrådgiving. Konklusjon fra samlet vurdering: «Vi tilrår ut fra de opplysninger som er innhentet og vurderinger som er foretatt at utbygging av området kan finne sted, men at utbygging og tomteplassering gir plass for naturområder som naturlige oaser og gir leveområder for faunaen i området.

Det ble gjennomført egen kartlegging av naturmangfold, vedlagt som egen rapport.

Det er liten eller ingen indikasjon på at området har høy verdi på grunn av et stort biologisk mangfold. Basert på arealomfang, vegetasjonstyper og artssammensetning på planområdet vil det være naturlig å klassifisere dette som et område med noe begrensa verdi. Vi vurderer at den planlagte aktiviteten ikke vil true naturverdier, redusere artsmangfoldet eller viktige forekomster i området i stor grad.

Den registrerte innmarksbeita som delvis berøres ved utbygging av småbåthavn, brukes ikke aktiv som innmarksbeite lenger. På bakgrunn av rapporten og innspill fra NFK og Statsforvalteren ble området avsatt til småbåthavn skalert litt ned og bebyggelse begrenset til kun bygg som naturlig tilhører til en småbåthavn – servisebygg og anlegg for vinterlagring av båter. Området vil være tilgjengelig for allmenhet.
Tiltaket vurderes ikke å kreve KU etter § 10.

Konklusjon
Kommunen står overfor noen interessemotsetninger med dette planforslaget, mellom hensyn til bevaring av naturområder og ønsket om å etablere ny næringsvirksomhet og aktivitet. Spesielt med tanke på utvidelse av planområdet til å inkludere område avsatt til LNFR i arealplanen, og omdisponering fra fritidsformål og LNFR til hotell/overnatting samt småbåthavn. Her er administrasjonen litt i tvil om å anbefale planforslaget.

Konsekvensen av planforslaget kan også være at eksisterende bebyggelse (15/78, 15/79), helårsboliger som benyttes som fritidshus per dags dato, kan oppleve utbyggingsplaner som noe negativt. Dette pga. økt trafikk og endring av utsikt. Samtidig kan utbygging av småbåthavn og utomhusarealer i strandsonen gi mulighet til økt bruk av nærområdet. Jfr. Plan- og bygningslovens § 1-8 første ledd, vil dette kunne fremme friluftsliv og allmenne interesser.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Landskapshotellet framstår i seg selv slik det er vist i forprosjektet som spektakulært og med mulighet for arkitektoniske kvaliteter som vil kunne berike området. Med etablering av ny småbåthavn og ny næringsvirksomhet i området vurderer vi at planforslaget er et viktig prosjekt for Bø kommune og at det totalt sett vil være et positivt tiltak for kommunen og for innbyggerne i kommunen. Unike overnattingsteder som kan by på ekstraordinære opplevelser har blitt populære turistmål, og Bø er en reiselivskommune i vekst.

Prosjektet har spesielt fokus på sosial bærekraft der man i stedet for å utvikle en rekke bygg og tjenester i egen regi, ønsker å bidra til å løfte eksisterende virksomheter og nye aktører i Bø. Dette ved å bidra med å sikre bærekraftig drift, arbeidskraft og skatteinntekter til Bø og Vesterålen på ulike nivåer, herunder økt turisme, bruk av andre lokasjoner og aktiviteter (kajakk, båt, spisesteder, handel), lokale håndverkere, entreprenører, osv.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor, og etter en helhetsvurdering, anbefaler Administrasjonssjefen at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Straume 22.08.2022

Gunnstein Flø Rasmussen
Administrasjonssjef

Andreas Nakkling Andersen
Teknisk sjef

Vedlegg:

1 Plankart-30.5.2022
2 Reguleringsbestemmelser 20220602
3 Planbeskrivelse 20220602
4 Referat oppstartsmøte versjon 1.doc
5 NLR RAPPORT Biologisk mangfold konsekvensutredning Mårsund gnr. 15 bnr. 21 i Bø kommune
6 Merknad 1 - eier av 15_78
7 Merknad 2-Sametinget
8 Merknad 3-Statsforvalteren
9 Merknad 4-NVE
10 Merknad 5-UM Marinarkeologisk vurdering
11 Merknad 6-NfK

N

7610700
7610600
7610500
7610400
7610300
479700
479800
479900
480000
480100
480200

16/27
16/24
16/23
16/20
16/46
16/24
15/2
15/1
15/79
15/78
15/20
15/21
15/22
100/1
0/0

LNA1
A=1,51 daa
LNA2
A= 8,18 daa
LNA3
LNA4
A= 1,88 daa
LNA5
A= 3,41 daa
LNA6
A= 4,11 daa
BFR1
A= 15,92 daa
BFR2
A= 20,35 daa
BFR3
A=2,39 daa
BBS1
A= 12,51 daa
LL1
A= 3,22 daa
LL2
A= 6,46 daa
SPA1
A= 0,39 daa
SPA2
A= 0,54 daa
SPA3
A= 1,52 daa
o_SPA4
A= 0,61 daa
LF1
A= 5,38 daa
BUT1
A= 9,48 daa
BH1
A= 1,99 daa
BH2
A= 1,39 daa
BH3
A= 6,26 daa

o_SVG1
H140_1
H140_2
o_SVG2
o_SKV1
o_SVG3
SVG4
f_SKV2
f_SKV3
f_SKV4
SKV5
SKV6
AV1
AV2
AV3
AV4
AV5
AV6
AV7
30.0
6.0

Tegnforklaring

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)
- Fritidsbebyggelse
- Hotell/overnatting
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)
- Landbruksformål
- Naturformål
- Friluftsformål

Hensynssoner (PBL § 12-6)
- Frisikt

Linjesymbol
- Plangrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Måle og avstandslinje
- Sikringsgrense

Punktsymbol
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel-både inn og utkjøring

Kartgrunnlag
FKB 2021, Euref89, sone 33, NN2000
GPS oppmåling av intern veisystem 2021

Måletokk 1:1000 (A1)

0 10m 20m 30m 40m

Detaljreguleringsplan for Mårsundvågen

Plan ID 1845-2021001

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATO	SIGN
Kunngjøring oppstart			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra til			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak:			

PLANEN UTARBEIDET AV:

Asplan Viak AS
Søndregata 36
8450 Stokmarknes

Dato:30.5.2022

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN ”Mårsundvågen”, Bø kommune.

Plan ID: 1845-2021001

Dato: 1.6.2022

Dato for siste revisjon:

Dato for kommunestyrets vedtak:

Dato for godkjenning av mindre endring av reguleringsplan:

Planens hensikt: Planen skal legge til rette for utbygging av fritidsboliger, landskapshotell og småbåthavn.

I

I medhold til plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrensen.

II

I medhold til plan- og bygningslovens § 12-5 er planområdet regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Fritidsbebyggelse BFR1-BFR3
- Hotell/overnatting BH1-BH3
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone BBS1
- Uteoppholdsareal BUT1

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjørevei SKV1-SKV6
- Annen veggrunn – grøntareal SVG1-SVG4
- Parkering SPA1-SPA4
- Avkjørsler AV1-AV7

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL
- Landbruksformål LL1-LL2
- Naturformål LNA1- LNA6

- Friluftsformål LF1

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Fritidsbebyggelse BFR1-BFR3

a) Det tillates oppført inntil 7 fritidsboliger innenfor BFR1, 9 fritidsboliger i BFR2 og 2 fritidsboliger innenfor BFR3.
b) Maks tillatt tomtestørrelse er 1,0 daa.
c) Størrelse på bebyggelse, bebygd areal, er maks. BYA=120 m2 for hytter og maks. BYA=35 m2 for uthus/bod/anneks/garasje. Samlet bebygd areal skal dermed ikke overstige BYA=155 m2.
d) Bebyggelsen tillates oppført med maks mønehøyde 1 1/2etg. 5,5 m og maks gesimshøyde 3,5 m. Møne og gesimshøyde måles i meter over gjennomsnittlig nivå på tilsluttende terreng rundt bygningene.
e) Bebyggelsen skal ha en god arkitektonisk utforming. Materialene og fargene i fasadene skal være slik at man unngår unødvendig visuell kontrast med omgivelsene rundt. Veggene skal kles med trepanel eller annen laft. Bygningen skal beises/males i mørke farger. Tak skal tekkes med materiale med matt, mørk virkning eller oppføres som torvtak.
f) Det skal opparbeides minst 1,0 parkeringsplass pr. fritidsbolig. Oppstillingsplass for bil innenfor BFR1-BFR2 kan opparbeides som veilomme i tilknytning til veisystemet.
g) Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling som del av naturområdet.

1.2 Hotell/overnatting BH1-BH3

a) Arealer avsatt til overnatting/turisme.
Det tillates oppført inntil 4 frittstående overnattingsbygg innenfor BH1, 3 enheter innenfor BH2 og 7 enheter i BH3. Maks. byggehøyde 4,5 meter
Maksimal tillat utnyttelsesgrad BYA pr. overnattingsenhet = 50 m2, samt 10m2 med terrasse. Overganger mellom sti, gangbro og terrasse medregnes ikke.
b) Nedre gulv for ny bebyggelse (ref. til NN2000):

BH1 = min. kt. 3,0

BH2 = min. kt. 5,0

BH3 = min. kt. 5,0

c) Hyttene skal ha en enkel adkomst via stier og gangbroer fra parkeringsplassene.
d) Parkeringskrav er 1 parkeringsplass pr. overnattingsenhet og 1,5 parkeringsplass pr. 100m2 servicebygg
e) Bebyggelse plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der hvor byggegrensene ikke er inntegnet tillates bebyggelse inntil formålsgrensen.
f) Innenfor BH3 er det tillatt, i tillegg til overnattingsenheter, oppføring av servicebygg/restaurant/felleshus, samt lagerbygg.
Maksimal tillatt byggehøyde 8m over gjennomsnittlig terrengnivå.
Maksimal samlet utnyttelsesgrad for servicebygg/lagerbygg BYA=530m2.

1.3 Uteopphold BUT1

Innenfor område tillates oppført mindre bygg og installasjoner som utedusj/sauna/ bålplass/grillhytte o.l.

Innenfor område tillates opparbeidet stier. Stiene kan bygges som klopper/gruslagte gangbaner/bruer.

1.4 Småbåthavn BBS1

a) Privat småbåthavn med flytebrygger for inntil 45 båtplasser med molo som bølgedempende konstruksjon. Utfylling i sjø tillates kun med rene masser.
b) I området tillates oppført rampe for båtutsett.
c) Området skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel og skal ikke gjerdes inn med unntak av flytebryggen.
d) Området skal kunne gjøres mest mulig tilgjengelig for bevegelseshemmede.
e) I området tillates oppføre felles servicebygg og et redskaps hus for småbåteierer. Servicebygget kan inneholde sosialt fellesrom, dusj og toalettrom samt lagerrom for utstyr.
Maks. gesimshøyde 7,5m over gjennomsnittlig terrengnivå. Samlet BRA = 400 m2
f) Del av området avsettes til vinterlagring av båt. I området tillates oppført inntil 6 naust. Maks BRA=50m2 per naust. Maks. gesimshøyde 4,0meter. Det stilles krav til saltak.

g) Del av området kan benyttes til parkering av båter for båtpuss. Skal det tilrettelegges for at båter spyles bør dette skje ved egnet spyleplass der vannet ledes til en oppsamlings- og fellingstank.
h) Estetikk og tilpassing til landskapet i strandsonen skal vektlegges i utbyggingen.

2.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ved bygging av veier og parkeringsplasser skal en søke å unngå unødige terrenginngrep, samt i minst mulig grad fjerne eksisterende vegetasjon. Skjæringer og fyllinger skal dekkes med jord, tilsås og gis en tillatende utforming.

2.1 Kjørevei.

o_SKV1 - Eksisterende fylkesvei 820. Avkjørsler f_SKV2 og f_SKV3 utformes som T-kryss iht. vegnormal N100 «Veg- og gateutforming»

f_SKV2 – Privat vei, felles for eiendom gnr./bnr. 15/79 og hyttefelt BFR1. Veien kan anlegges med bredde inntil 3,5 meter. Veien skal bygges med snuplass.

f_SKV3 –Privat vei, felles for hyttefelt BFR2, BFR3, småbåtanlegg BSB1 og områder BH1-BH3, samtidig drifts vei for områder LL1, LL2 og 15/20. Veien kan anlegges med kjørebredde inntil 4,5meter.

f_SKV4 –Privat vei felles for eiendommer innenfor hyttefelt BFR2. Veien kan anlegges med kjørebredde inntil 3,5meter.

SKV5 – enkel grusvei for betjening av avløpsanlegg.

SKV6 – privat vei for besøkende av landskapshotell. Avkjørsel til private parkerings-plasser SPA1 og SPA2.

Mindre avvik for veiutforming av privat veisystem tillates.

2.2 Atkomst.

Atkomst AV er vist på plankart med retningspil

AV1 - eksisterende privat avkjørsler til 15/79

AV2 – avkjørsel til parkeringsplass SPA4

AV3 – eksisterende privat avkjørsel til 15/78

AV4 – avkjørsel til SPA1

AV5 – avkjørsel til SPA2

AV6 – avkjørsel til SPA3 og BBS1

AV7 – avkjørsel til BFR3

Mindre tilpasning av avkjørsel plassering er tillatt.

2.3 Annen veggrunn SVG1-SVG4

I området for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, støttemur og stabiliserende tiltak.

2.4 Parkering SPA1- SPA4

SPA1, SPA2 – parkeringer som betjener besøkende av landskapshotell

SPA3 - parkeringsområde for besøkende av småbåthavn

SPA4 – parkering for allmenhet

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

3.1 Jordbruk LL1

Området kan kun benyttes til jordbruksformål. Dyrket mark kan ikke omdisponeres.

3.2 Naturområde LNA1-LNA6

Det kan tillates å etablere nødvendige ledninger og kabler, samt avløpsanlegg innenfor området forutsatt at terrenget blir tilbakeført til opprinnelig tilstand etter gjennomførte tiltak.

I områder tillates det grøfting i forbindelse med utarbeidelse av interne veier.

Det er ellers ikke tillatt å gjøre tiltak innenfor naturområdene, annet enn å sikre områdene som naturområder.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares.

Allmenn ferdsel skal ivaretas.

3.3 Friluftsområde FR1

Område ved uværshula. Vedlikehold av eksisterende bebyggelse er tillat.

Innenfor området er det tillatt tiltak som styrker frilufsformålet.

4. HENSYNSONER

4.1 Frisikt H140_1-H140_2

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegbaner.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

Dokumentasjonskrav.

I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan med bygningsplassering. Byggesøknaden skal dokumentere gesimshøyde, mønehøyde, utforming av bygg og anlegg i grunn.

I forbindelse med byggesøknad skal det i tillegg utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200, som skal vise utforming av utomhus arealer med terrengbehandling, beplantning, belysning, kjøreарealer og parkerings-området. Det skal leveres snitt/profiler som viser byggenes plassering i terrenget, nødvendige skjæringer/fyllinger og støttemurer.

Alle tiltak i sjø (fylling, kai, ledninger, fortøyninger, m.m.) må i tillegg til plan og bygningsloven, behandles etter havne- og farvannsloven og miljømyndighet.

Terrengbehandling.

Terrenginngrep skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Stedlige vekstmasser skal benyttes ved reetablering av vegetasjon.

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning terrenget.

Kulturminner.

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturmyndighet omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr.50 om kulturminner (kml.) §8, 2. ledd.

Teknisk infrastruktur.

Vann – og avløpsanlegg skal bygges ut etter en samlet plan for hele planområdet.

Det skal sendes inn egen søknad til kommunen om utslippstillatelse.

Plassering av trafo og slamavskiller tillates oppført der hvor det blir mest hensiktsmessig.

Andre fellesbestemmelser.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven (samt tilhørende Teknisk forskrift) og kommunens vedtekter til denne.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

a) Ved første fradeling av fritidseiendom innenfor BFR1/ BFR2 skal det foreligge plan for tomteinndeling til resterende fritidseiendommer
b) Plan for vann- og avløpshåndtering og løsning for avfallshåndtering skal være godkjent før igangsetting tillatelse gis.
c) Før det gis tillatelse til tiltak i bakken skal grunnforhold være avklart.
d) Før det gis tillatelse til utfylling i sjø stilles det krav til geoteknisk vurdering.

asplan
viak

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Mårsundvågen

i Bø kommune.

Dato: 31.05.2022

asplanviak.no

Versjon: **01**

asplan
viak

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Mårsund Resort AS
Tittel på rapport:	Planbeskrivelse
Oppdragsnavn:	Detaljregulering BF3
Oppdragsnummer:	630978-01
Utarbeidet av:	Dagmar Kristiansen
Oppdragsleder:	Dagmar Kristiansen
Tilgjengelighet:	Åpen

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	
01	31. mai. 2022	Nytt dokument	DK	HS

Forord

Asplan Viak AS har på vegne av Ottar Bergersen & Sønner AS, utarbeidet et planforslag for detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse og landskapshotell og småbåthavn på Mårsund. Området befinner seg mellom Dingelvika og Mårsundvågen.

Vesterålen, 31.05.2022

Dagmar Kristiansen
Oppdragsleder

Hanne Skeltved
Kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

1. Dagens situasjon 5
1.1. Bakgrunn 5
1.2. Eierforhold 5
1.3. Medvirkningsprosess 5
1.4. Innspill 6

2. Planstatus og rammebetingelser 14
2.1. Kommuneplanens arealdel 14
2.2. Reguleringsplaner 14
2.3. Nasjonale mål og retningslinjer 14
2.4. Rammer og premisser for planarbeid 14
2.5. KU-vurdering 15

3. Beskrivelse av planområde 18
3.1. Beliggenhet i kommune 18
3.2. Planavgrensning 20
3.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 20
3.4. Kulturminner 20
3.5. Naturmangfold 21
3.6. Friluftsliv 22
3.7. Landskap 22
3.8. Verneområder 22
3.9. Geologi 22
3.10. Trafikkforhold 22

4. Beskrivelse av planforslaget 24
4.1. BFR1-BFR3 hyttebebyggelse 24
4.2. BH1-BH3 Landskapshotell 26
4.3. Småbåthavn 28
4.4. Infrastruktur VVA 33

5. Virkninger/konsekvenser av planforslaget 37
5.1. Landskap 37
5.2. Naturmangfold 37
5.3. Friluftsliv/rekreasjon 38
5.4. Kulturminner og kulturmiljø 39
5.5. Landbruk 39
5.6. Skogsbruk 39
5.7. Trafikkforhold 39
5.8. Økonomiske konsekvenser for kommunen 39
5.9. Avvenning av virkninger 39

6. ROS-analyse 41
6.1. Sjekkliste 41
6.2. Risikovurdering 42

7. Vedlegg 46

1. Dagens situasjon

1.1. Bakgrunn

BFR3 er i kommuneplanens arealdel avsatt til fritidsbebyggelse med krav om detaljregulering.

Ved nærmere planlegging av området, har man besluttet å fradele ca. 17daa av området nærmest kysten til etablering av et landskapshotell. Det er avsatt rikelig med grønne arealer mellom områder til fritidsbebyggelse og området for kommersiell bruk.

På østsiden av planområde er et areal ved kysten avsatt til fremtidig småbåthavn med tilhørende anlegg.

1.2. Eierforhold

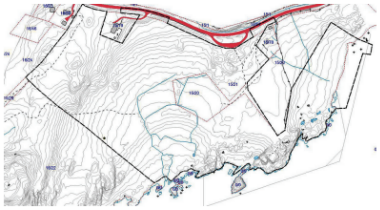
Eiendom 15/21 eies av MÅRSUND RESORT AS. Eiendom 15/20 (landbruksareal innenfor planområde) eies av BERG JOHN KJELL. Det er ikke tvist om eiendomsgrenser.

1.3. Medvirkningsprosess

I medhold av plan- og bygningslovens §12-3 og 12-8, ble det varslet oppstart av detaljregulering for «Mårsundvågen» i Bø kommune. Plan ID 18672020.003.

Planvarsel ble også kunngjort på kommunens hjemmeside, samt i Bladet Vesterålen.

VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR MÅRSUNDVÅGEN



I medhold av plan- og bygningslovens §12-3 og 12-8, varsles oppstart av detaljregulering for «Mårsundvågen» i Bø kommune.

Asplan Viak AS skal utarbeide planen på vegne av Ottar Bergersen & Sønner AS.

Områder innenfor plangrensen reguleres til arealer for fritidsbebyggelse, landskapshotell, småbåthavn, landbruks- og frilufts arealer. – Utvidet planvarsel finnes på kommunens hjemmeside.

Innspill sendes ti: Asplan Viak AS,
Søndregata 34, 8450 Stokmarknes
eller på e-post til
dagmar.kristiansen@asplanviak.no
innen 24.1.2022.

Annonsen i Bladet Vesterålen

1.4. Innspill

Innspill i sin helhet ligger vedlagt planforslaget.

1.4.1. Sametinget

Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredete samiske kulturminner i det aktuelle området hvor tiltak planlegges.

1.4.2. NVE

Et generelt innspill med henvisning til NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan.

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om

faglig bistand til konkrete problemstillinger.

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Kommentar fra forslagstiller:

Vi har ikke behov til bistand i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen. Området er ikke ras- eller flomutsatt. Stormflo er hensyntatt i planlegging og ivaretatt i reguleringsbestemmelser.

1.4.3. Norges arktiske universitetsmuseum (UM)

Tiltak i sjø omfatter bygging av molo tilknyttet småbåthavn i nordøst delen av planområdet. Strandlinjen i gjeldende område er preget av fastfjell og rullesteinsfjæra og UM vurdere muligheter for konflikt med eventuelle marine kulturminner som liten. Det finnes heller ingen sjørettet strukturer eller spor etter tidligere bruk i fjæra eller langs strandlinjen. UM har derfor ingen merknader til planforslaget. Minner tiltakshaver om at dersom en i forbindelse med tiltaket skulle kommer over automatisk vernete kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeid stanses og UM varsles jfr. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Kommentar fra forslagstiller:

Innspill er ivaretatt i reguleringsbestemmelser.

1.4.4. Statsforvalteren i Nordland

Oppsummering.

Statsforvalteren forventer som et minimum at planen innholdsmessig følger opp overordnet plan**. Dette innebærer at den dyrkede marka og strandsonen i øst mot vågen skjermes mot utbygging og avsettes til landbruk, natur- og friluftsliv hver for seg eller i kombinasjon.** (forslagsstillers utheving av tekst) Av hensyn til jordvern bør også veier legges utenom dyrkajord, både fulldyrka og overflatedyrka.

Statsforvalterens innspill

Det aktuelle planområdet er i stor grad avsatt som område for fritidsbebyggelse BFR3 i kommuneplanens arealdel med krav om detaljregulering. Planområdet er utvidet mot øst, utvidelsesområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR.

Tilrettelegging for hotellformål og utbyggingsformål i LNFR- området vil være i strid med overordnede juridiske arealavklaringer. Pbl. § 12-3 uttrykker at detaljregulering skal brukes for å følge opp og konkretisere overordnet arealdisponering i kommuneplanens arealdel eller områderegulering. Private forslag til detaljregulering skal derfor innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i godkjent arealdel til kommuneplan eller områderegulering. Bestemmelsen tar sikte på å styrke den overordnede planleggingen etter loven. Etter 1985-loven skjedde det relativt ofte at den arealbruken som var fastsatt i kommuneplanens arealdel, ble fraveket gjennom behandlingen av private reguleringsplanforslag som ble utarbeidet med sikte på gjennomføring av konkrete enkelttiltak. Over tid kunne dette føre til ganske omfattende endringer av arealbruken, uten at disse endringene var resultat av en overordnet, kommunal planlegging. Statsforvalteren er i tilfellet Mårsundvågen kritisk til avvik fra en relativt nylig vedtatt overordnet kommuneplan. Dette uten at det foreligger tilstrekkelige tungtveiende og vektig grunner som forsvarer dette. Vi forutsetter derfor at LNFR-området skjermes.

Strandsone

Hundremetersbeltet langs sjøen er av nasjonal verdi, og følgelig underlagt et generelt vern for å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Strandområdene

har også en selvstendig verdi som leveområder for plante- og dyrearter, de representer en viktig del av det norske landskapsbildet, og de formidler den norske kystkulturen gjennom eksisterende bygninger og anlegg.

Pbl. § 1-8 første ledd klargjør de særlige arealdisponeringshensyn som gjør seg gjeldende i 100- metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag, og pålegger plan- og bygningsmyndighetene et særskilt ansvar for å ivareta disse hensynene i sin myndighetsutøvelse etter loven. At forbudet i § 1-8 andre ledd kan settes til side eller innskrenkes av kommunale arealplaner, innebærer ikke at kommunen står fritt til å åpne for bygging i strandsonen. Ved all planlegging i hundremetersbeltet langs sjøen plikter kommunene å legge vekt på de særskilte arealdisponeringshensyn som er angitt i § 1-8 første ledd.

I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 64 fremholder departementet at bygging i strandsonen bare bør tillates på arealer som ikke har verdi for andre formål, som blant annet landbruk, friluftsliv, biologisk mangfold og kulturmiljø. Der det tillates videre bygging på arealer som allerede er delvis utbygd, bør allmenne turveier og friarealer innpasses. Videre fremholdes det i proposisjonen at nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig, og at utvidelse av eksisterende bygninger bør skje i retning bort fra sjøen. Det som her er fremholdt i lovens forarbeider, må betraktes som veiledende retningslinjer for kommunenes fremtidige arealplanlegging i strandsonen. Det vises også denne sammenheng til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen punkt 10.2.

Statsforvalteren forutsetter at hensyn til interessene tilknyttet strandsonen ivaretas eksplisitt i detaljreguleringsplanen gjennom tilpassing av utbyggingsområde benevnt som BH1 i skisse, og ved at området i øst mot Mårsundvågen forbeholdes allmenne interesser.

Karbonrike arealer

Forekomsten av myr er ivaretatt i skissert utnyttelse av området. Dette er Statsforvalteren tilfreds med, og regner med at dette følges opp i endelig planforslag. Vi understreker at myrpartiet også må skjermes direkte mot veibygging, og indirekte gjennom unngåelse av avskjæringer av vanntilførsler.

Landbruk

Areal innenfor planområdet som er klassifisert som dyrka jord (fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite) bør ha arealformål landbruk. **Det bør ikke etableres veier over dyrka jord.**

Samfunnssikkerhet og beredskap

I henhold til pbl. § 4-3 skal det ved utarbeidelse av planer for utbygging **gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse.** Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Det ligger i dette at analysen har et todelt siktemål: dels er formålet å avklare risiko- og sårbarhetsforhold som knytter seg til det aktuelle området som sådant, det vil si slik det ligger før den planlagte utbyggingen, og dels er formålet å avklare eventuelle endringer i risiko- og sårbarhetsforhold som følge av den planlagte utbyggingen.

Kommentar fra forslagstiller:

Planområde er inndelt i 3 forskjellige bygg formål – fritidsbebyggelse/landskapshotell/småbåthavn. Planen viser den maksimale belastningen av området. Størrelse på utbygging i hytteområdene avhenger av etterspørselen. Konseptet for landskapshotell er utarbeidet av Morfeus arkitekter. Henviser til kap.4.2 i dette dokumentet.

Småbåthavn og valg av etablering av denne er beskrevet i kap. 4.3.

Fulldyrket jord ivaretas og reguleres som landbruksareal. Det er allerede etablert deler av veisystemet som krysser overflatedyrket jord. AR5 kartdatabase er ikke oppdatert. Nye private veier vil ikke berøre mer av overflatedyrket jord enn det er i dag.

Myrområdet reguleres som LNA areal, berøres kun i mindre grad i nordre delen.

ROS-analyse er utarbeidet.

Området rundt uværshula reguleres til friluftsformål.

1.4.5. Nordland fylkeskommune

Planstatus og konsekvensutredning

Kommuneplanens arealdel for Bø er vedtatt 30.11.2017, i Nordlandssammenheng er det en relativt ny arealdel. I østre deler av planområdet der det ifølge figur 5 i planinitiativet vurderes tiltak og inngrep i strandsonen, er arealet avsatt til LNFR-område. Planarbeidet er dermed i strid med kommuneplanens arealdel, og forutsetningene jf. pbl § 12-3. tredje ledd for å utarbeide privat detaljregulering, om at private forslag til detaljregulering må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer, er ikke til stede i fullt monn. Man har likevel rett til å få

kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som tas opp i det private forslaget. I referatet fra oppstartsmøtet er det krysset av for at planarbeidet ikke vil samsvare med overordnet plan, og samtidig at Bø kommune anbefaler oppstart av planarbeidet. **Fylkeskommunen savner kommunens vurdering av og begrunnelse for om planen og tiltaket omfattes av KU-forskriften, og ber om at dette må kommer klart fram når saken sendes på høring**. Dette for å unngå saksbehandlingsfeil som i verste fall kan føre til ugyldige vedtak

Kulturminner

Fylkeskommunen har sjekket nevnte planer mot våre arkiver og kan opplyse at det ikke er kjent en rekke kulturminner i området. Området er imidlertid svært interessant med tanke på mulig bosetning i steinbrukende perioder. Kulturminner i Nordland vurderer at det er nødvendig med nærmere befaring på stedet før vår endelige uttalelse om planen. Befaringen vil bli gjennomført i løpet av feltsesongen 2022. Pga. de klimatiske forholdene har fylkeskommunen ikke mulighet til å avgi uttalelse innen fristen på 3 måneder, jf. kulturminnelovens § 9 andre ledd. Dersom kommunen ikke kan godta en slik forlengelse av svarfristen, ber man om å bli skriftlig varslet slik at spørsmålet om forlengelse av fristen kan bli endelig vurdert av Riksantikvaren. Planen kan ikke egengodkjennes før forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart.

Fylkesveg

I «Rammeplan for behandling av avkjørsler i Nordland» har vegen holdningsklasse «mindre streng». Byggegrensen er i utgangspunktet 50 meter fra senterlinjen på fv. 820, jf. vegloven §§ 29 og 30. I pågående rullering av rammeplanen for avkjørsler og byggegrenser i Nordland vil vegen få holdningsklasse «streng» og den generelle byggegrensen opprettholdes på 50 meter. Fylkeskommunen kan trolig akseptere en byggegrense ned mot 30 meter i reguleringsplanen da dette vil være på linje med eksisterende bebyggelse langs planstrekningen.

Avkjørselen må reguleres slik at den er i henhold til vegnormalen, vi viser til Statens vegvesens håndbok N100, dimensjonerende kjøretøy velges ut fra vegens funksjon, trafikkmengde. Geometriske krav, både horisontalt og vertikalt må oppfylles. Siktlinjer og hensynsone frisikt må inngå i plankartet, det knyttes bestemmelse til hensynsone frisikt.

Plangrensen må for hele planområdet legges i senterlinjen av fv. 820 og arealet mellom fylkesvegen og eiendommene reguleres til annen veggrunn.

Formålsgrensen skal følge eksisterende eiendomsgrenser, men med minimum avstand til skulderkant vei på 3 meter. I den grad at eiendomsgrensen ikke tar med tilhørende

skjæringstopp eller fyllingsfot, må formålsgrensen utvides til også å gjelde dette arealet + 1 meter. Drenering langs fylkesvegen og under avkjørselen må ivaretas.

Landskap og strandsone

Nordland fylkeskommune er godt fornøyd med at plankonsulenten er kjent med og benytter kunnskapsgrunnlaget fra prosjektet Landskapskartlegging av Nordland.

Det bes om at bygg og andre tiltak i den grad det er mulig, tilrettelegges for på en slik måte at det tilpasses omgivelsene og underordner seg landskapet. Det vil være viktig for å ivareta det åpne landskapspreget nærmest sjøen som en kvalitet i et eventuelt framtidig «landskapshotell». Av samme grunn vil det være viktig å ikke overbelaste dette samme området i strandsonen med for mange enheter og for store volumer.

Det vises særlig til følgende arealpolitiske retningslinjer:

Nr. 8.3. Naturressurser, kulturminner og landskap h) Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element, skal være en integrert del av arealplanleggingen. Det skal tas hensyn både til helhetlige landskapsrom og landskapselementer.

Nr. 8.5. Kystsonen f) Dersom kommunen finner å tilrettelegge for bruk i 100-metersbeltet / den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmenhetens tilgang og ferdsel. h) Strandsonen skal bevares som et attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv og naturopplevelse. Viktig naturmangfold skal ivaretas.

Landbruk

Planområdet omfatter LNFR-områder, herunder også dyrka mark. **Det er både et nasjonalt og regionalt mål at så lite dyrka mark som mulig skal omdisponeres til andre formål. Det bes om at dette hensyntas i det videre planarbeidet**

Vannforvaltning Vannforskriften § 12 kan komme i bruk når det fattes enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst. I reguleringsplansaker er det kommunen som sektormyndighet ifølge plan- og bygningsloven, som er ansvarlig for en slik vurdering. Veiledning til helhetlig vannforvaltning finnes i tilknytning til vannregion Nordland og Jan Mayen, på Vannportalens regionale side (https://www.vannportalen.no/vannregioner/nordland/).

Klimahensyn og klimaendringer

All utbygging og inngrep i natur fører til økte klimagassutslipp. Det bes om at det i planarbeid og prosjekt tas grep for å redusere klimagassutslippene mest mulig. Med forventede klimaendringer vil havnivået stige, og det er forventet økt flomfare. Det bør derfor tas hensyn til klimaendringer i plan, for å bygge et mer robust samfunn.

Kommentar fra forslagstiller:

Innspill er ivaretatt i reguleringsbestemmelser og kart.
Kulturminnefaglig befaring bestilt.

1.4.6. Åshild Kristensen (grunneier 15/78)

Viser til brev fra Asplan Viak AS, Stokmarknes, datert 06.12.2021. Brevet henviser til oppstart av detaljregulering for «Mårsundvågen».

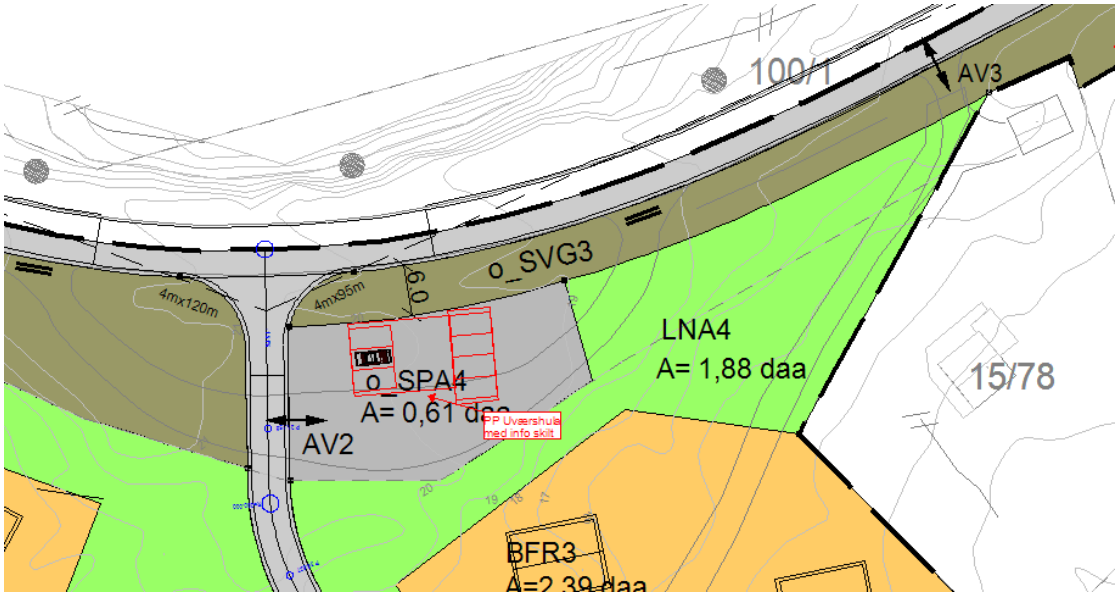
Opplysninger i brev og vedlagt kart for detaljregulering gir ingen opplysninger om hva reguleringsplanen skal inneholde. Jeg kan ikke uttale meg eller komme med innspill før jeg får forelagt meg et kart der reguleringsformålene er tegnet inn på kartet og markert med formål. I tillegg må jeg få tilsendt reguleringsbestemmelser.

Jeg vil på dette tidspunkt spesielt nevne at jeg på ingen måte vil godkjenne plassering av en avkjøring og tilhørende veger på eiendommen 15/21 som vil børe min eiendom med hensyn til trafikk av kjøretøy og personer.

Dersom Asplan Viak AS ønsker et møte om planen kan vi ha et møte felles med Bergersen Utleie AS som nevnt ovenfor. Saken er av stor karakter og vil berøre min bruk av eiendommen og min eiendom 15/78 sterkt både med hensyn til stor etablering av fritidsboliger, bygninger, båthavn, aktiviteter mm. Jeg vil ved et eventuelt møte be om å få en advokat til stede for meg på deres regning og ellers at dette møte ikke har noen kostnader for meg, reise, hotell mm.

Kommentar fra forslagstiller:

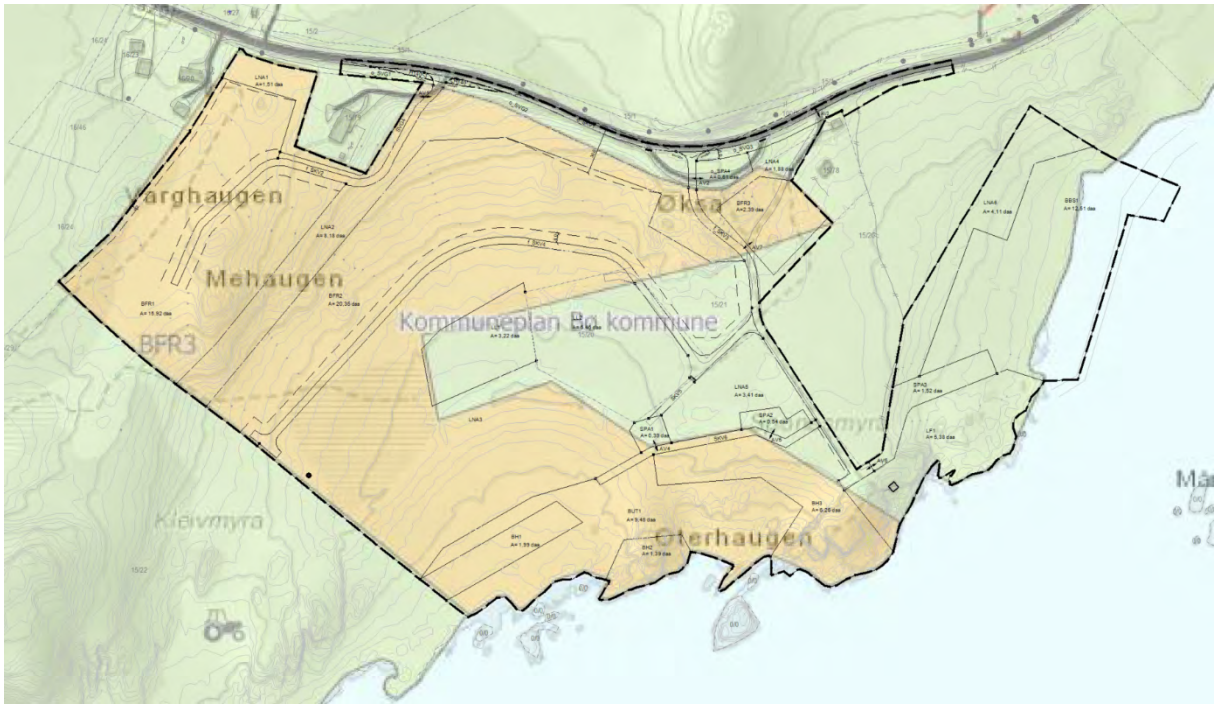
Forslaget til løsning for avkjørselen fra fylkesveien til planområdet har blitt flyttet fra eiendomsgrensen til 15/78 ca.90 meter vestover. Det vil ikke bli økning av trafikken forbi eiendommen til Å. Kristensen. Avkjørsel AV3 er kun privat avkjørsel til 15/78.


100/1
AV3
o_SVG3
4mx120m
4mx95m
6,0
LNA4
A= 1,88 daa
15/78
o_SPA4
A= 0,61 daa
PP Uværshuls
med info skilt
AV2
BFR3
A=2,39 daa

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1. Kommuneplanens arealdel

Store deler av planområdet er i kommuneplanens arealdel til Bø kommune 2017-2028, vedtatt 30.11.2017, avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse med krav om detaljreguleringsplan. Arealene utenfor er avsatt til LNFR-områder (LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag).



2.2. Reguleringsplaner

Planen berører ingen reguleringsplan.

2.3. Nasjonale mål og retningslinjer

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 2018

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 2014

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene, 2009

2.4. Rammer og premisser for planarbeid

Aktuelt lovverk:

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven
- Kulturminneloven

2.5. KU-vurdering

Planleggers KU vurdering ble beskrevet i planinitiativet.

VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTREDNINGER, OG HVORDAN KRAVENE I TILFELLE VIL KUNNE BLI IVARETATT

Det er i Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854) beskrevet hvilke tiltak som skal konsekvensutredes.

Tiltak som er tenkt innledningsvis er å:

- *tilrettelegge for fritidsboliger innenfor BFR3 (KP-arealdel)*
- *tilrettelegge for landskapshotell innenfor BFR3 (KP-arealdel)*
- *tilrettelegge for småbåthavn med bebyggelse innenfor LNFR (KP-arealdel)*

2.5.1. Vurdering i forhold til §6 – Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

I henhold til forskriftens §6 b) skal reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I alltid konsekvensutredes. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen. Relevant punkt i vedlegg 1, ville vært pkt.25 «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan». Området er i overordnet plan avsatt til fritidsbebyggelse og konsekvensutredet NOTAT side 14 av 14 i denne planen. Tiltaket er i samsvar med overordnet plan, så tiltaket vurderes til å ikke falle inn under forskriftens §6

Relevant punkt i vedlegg 1, ville vært pkt.24 «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m2 (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).». Tiltaket vurderes til å ikke falle inn under forskriftens §6 siden bruksareal vil være langt unna begrensningen på 15 000m2

Punkt 8. a) Etablering av innlands vannveier og havner for trafikk på innlands vannveier der skip over 1 350 tonn kan seile (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 10f). Småbåthavn med tilhørende bebyggelse vurderes ikke å falle inn under forskriftens §6.

2.5.2. Vurdering i forhold til §7 - Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding

Planen berører ikke tiltak som skal behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven. Planen er ikke etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement. Tiltaket faller derfor ikke inn under forskriftens § 7.

2.5.3. Vurdering i forhold til §8 - Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

I henhold til §8 skal det utarbeides konsekvensutredning uten planprogram for reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, med mindre tiltaket er utredet i tidligere plan, dersom de kan få vesentlige virkninger etter §10. Aktuelle punkter i vedlegg II, vil være pkt.12.b) «Lystbåthavner» og pkt.11.j) «Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål». Tiltaket må dermed vurderes etter §10.

2.5.4. Forslagsstillers vurdering av om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn jf. forskriftens §10

Tilrettelegging for hytter til utleie kan komme i konflikt med potensielt tilgjengelig strandsone. Strandsonen er steinete og værutsatt, og det er noe usikkerhet knyttet til faktisk bruk av denne som rekreasjonsområde i dag. Tilrettelegging for bebyggelse ved havkanten kan føre til krav om konsekvensutredning. Utbygging vil ikke komme i konflikt med uværshula. Landskapshotell vil nedbygge strandområdet kun til en viss grad. Det vil bli, under planlegging, lagt vekt til tilrettelegging for stiforbindelse fra områder avsatt for fritidsbebyggelse og ned til havkanten. Eventuell tilrettelegging for småbåthavn øst i planområdet, med sprenging i fjell for å skjerme mot vind og vær, vil endre landskapsbilde. Tilrettelegging for småbåthavn vil nedbygge deler av innmarksbeite. Dette kan føre til krav om konsekvensutredning ihht. §10 c) og d) for disse temaene.

Planområdet ble befart og rapport vedr, biologisk mangfold utarbeidet av rådgiver i Norsk landbruksrådgiving. Konklusjon fra samlet vurdering: «Vi tilrår ut fra de opplysninger som er innhentet og vurderinger som er foretatt at utbygging av området kan finne sted, men at utbygging og tomteplassering gir plass for naturområder som naturlige oaser og gir leveområder for faunaen i området.

Det ble gjennomført egen kartlegging av naturmangfold, vedlagt som egen rapport.

Det er liten eller ingen indikasjon på at området har høy verdi på grunn av et stort biologisk mangfold. Basert på arealomfang, vegetasjonstyper og artssammensetning på planområdet vil det være naturlig å klassifisere dette som et område med noe begrensa verdi. Vi vurderer at den planlagte aktiviteten ikke vil true naturverdier, redusere artsmangfoldet eller viktige forekomster i området i stor grad.

Den registrerte innmarksbeita som delvis berøres ved utbygging av småbåthavn, brukes ikke aktiv som innmarksbeite lenger. På bakgrunn av rapporten og innspill fra NFK og Statsforvalteren ble området avsatt til småbåthavn skalert litt ned og bebyggelse begrenset til kun bygg som naturlig tilhører til en småbåthavn – servisebygg og anlegg for vinterlagring av båter. Området vil være tilgjengelig for allmenhet.

3. Beskrivelse av planområde

3.1. Beliggenhet i kommune

Planområdet befinner seg sør i Bø kommune gnr/bnr. 15/21, i Mårsundvika, 3km øst for Steine og 4km fra tettsted Vinje.

Bøveien har fartsgrense 60km/t og fra Steine til Vinje er det utbygd gang- og sykkelvei. Dagligvarebutikk, kiosk, restaurant befinner seg på Vinje.

Det er direkte forbindelse med buss fra Sortland til Steine. Fra Steine til Mårsundvågen er det kun skolerutebuss med begrenset tilbud.

Området har gode solforhold med fin utsikt mot Hadseløya og Lofotveggen.

Bø kommune, med relativ liten biltrafikk, egner seg godt for sykkelturisme. Av andre aktiviteter som kan tiltrekke folk til området kan vi nevne havpadling, fisketurisme og fugletitting.

Det er mange vakre turstier og turdestinasjoner i Bø. Fra kartlegging av svært viktige friluftsområder kan man nevne Hanekammen, fjell Vetten, Steinestranda, Nordahlstranda, fiskevann Bøvatnet, «Mannen fra havet» friluftsgalleri Skulpturlandskap Nordland på Vinjesjøen og Svinøya med fyrstasjon. Mårsund er også forfatter Regine Normanns

fødested, født på storgården Mårsund. Hun har gitt navn til "Sinnahulen" nå et kulturminne og også et spennende besøksted rett ved.

Bøvatnet og utsikt mot Lofoten

Mannen fra havet og fjelltopp Vetten

3.2. Planavgrensning

Planavgrensningen følger eiendomsgrense 15/21 (122,8daa) og landbruksområdet til 15/20. Etter innspill fra Nordlands fylkeskommune ble planavgrensning utvidet til fylkesveiens senterlinje. Hele planområdet er på ca.141,3daa.

3.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er ikke uberørt, men påvirka av landbruksdrift og delvis utbygd veistruktur inne i planområdet. Uværshula er et besøkt turmål. Nærliggende eiendommer har både naturområder, landbruksdrift og bebyggelse. Området har kupert terreng med store blokker og steiner og snaufjell i dagen. Blandingslauvskog og -kratt dekker store deler av arealet.

3.4. Kulturminner

Der er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet (kilde: nordlandsatlas).

Vi venter på befaring og rapport.

3.5. Naturmangfold

Det er gjennomført kartlegging av naturmangfold (2021). Befaring i området ble gjort 5.8.2021 og 8.11.2021. Området ble kartlagt ved å gå over området, og det ble gjort en enkel vegetasjonskartlegging for å bedømme biologisk mangfold og artssammensetning.

Kartlegging og rapport er utført av Ragnhild Renna fra Norsk landbruksrådgiving Nord-Norge.

Flora

Artssammensetningen av planter indikerer at berggrunnen avgir noe næring, men grunt jordsmonn begrenser artsrikdommen. Lysforholdene påvirker også artssammensetningen. Skogen er lauvskog med bjørk, rogn og selje, og er ganske tett kratt, som slipper ned lite lys. Undervegetasjonen i skogen er arter av høgstauder som krever lite lys. Myra og de åpne flatene mot sjøen består av lite til middels næringskrevende vegetasjon med lyng, molte, mose og noe gras. Det er en begynnende gjengroing på de åpne flatene med oppslag av rogn og vier, samt einer. På arealet i østre del, som i gårdskart.no er definert som innmarksbeite, har jordsmonnet mer fuktighet. Der er det mjødurt og sølvbunke som dominerer vegetasjonen, sammen med innslag av andre urter og gras. Arealet kan brukes som innmarksbeite i dag. Strandsonen består av store blokker og steiner og har lite vegetasjon. Det er forekomst av fremmede arter opp mot fylkesvegen, både rynkerose og hagelupin ble observert. Disse artene er vurdert som planter med potensiell høy risiko i norsk natur. Se informasjon fra Artsdatabanken om rynkerose Rynkerose (artsdatabanken.no) og hagelupin Hagelupin (artsdatabanken.no)

Fauna

Pattedyr har tilhold i området. På befaring var det synlige spor etter dyr, men det er ikke foretatt ekstra kartlegging av fauna. Det ble observert elgtråkk og liggegroper i området. Oter har trolig også tilhold her for mat og yngling. Det er flere forekomster av blokkur og røyser der oteren kan ha tilhold. Fugl bruker området til opphold, der det er vegetasjon som gir mat og skjul.

Samlet vurderes verneverdiene av naturmiljøet i området til liten. Vegetasjonen i området er ikke prega av sjeldne arter eller svært stor artsrikdom. Dette gjelder både skogen og staudevegetasjonen i skogbunnen, myrområdet og terrenget med steiner og blokker.

3.6. Friluftsliv

Det er ingen kartlagte friluftsområder i planområdet. Det er likevel en uværshule «Havgløtten» innenfor planområdet som blir brukt av allmenhet. Hytta er lett tilgjengelig siden den ligger kun 300meter sør for rasteplassen ved fylkesveien.

Uværshula

3.7. Landskap

Hele området befinner seg innenfor et landskapsområde med middels verdi (kilde: Nordlandsatlas). Området er definert som et kystslettelandskap uten tindelandskapspreg, uten brepreg med sterkt myrpreg og høyt jordbrukspreg.

3.8. Verneområder

Det er ingen naturvernområder i eller ved planområdet (kilde: nordlandsatlas).

3.9. Geologi

Det er ingen verneverdig kvartærgeologi i eller ved planområdet (kilde: nordlandsatlas).

Det er ikke registrert grus og pukk forekomster i området.

3.10. Trafikkforhold

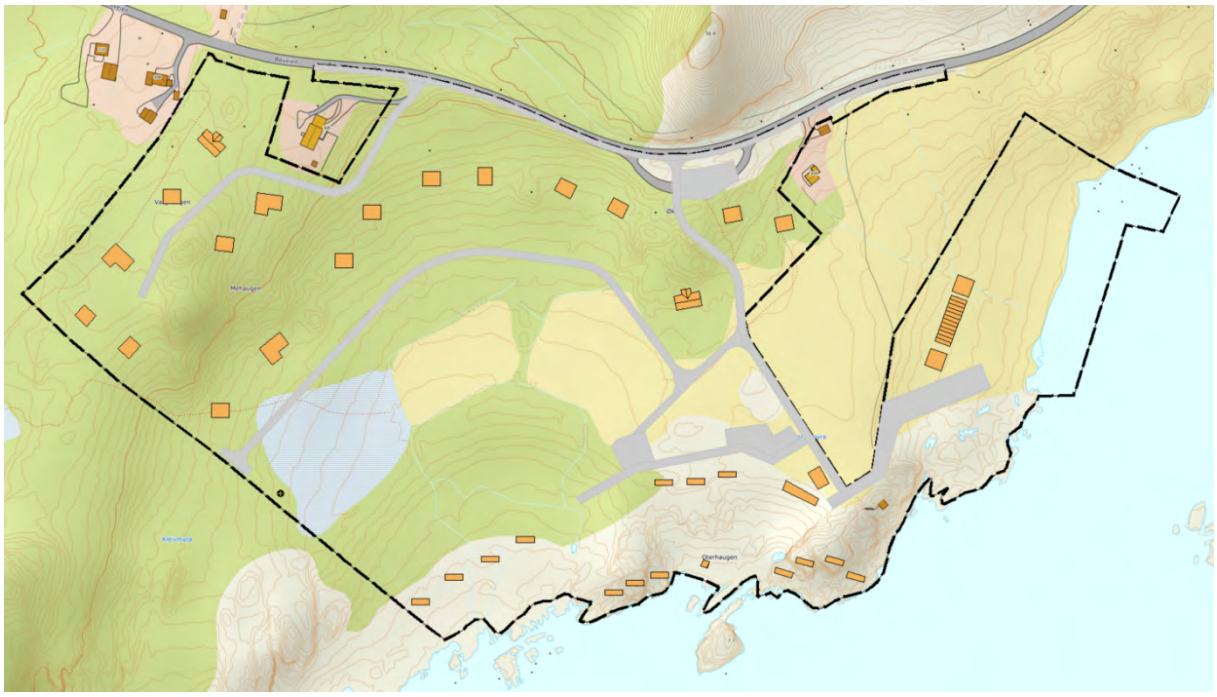
Fv.820. ÅDT 440, andel lange kjøretøy 8% registrert etter skjønn. Veien med belysning.

Det er registrert 1 trafikkulykke (år 1993) -utkjøring på isbelagt veg.

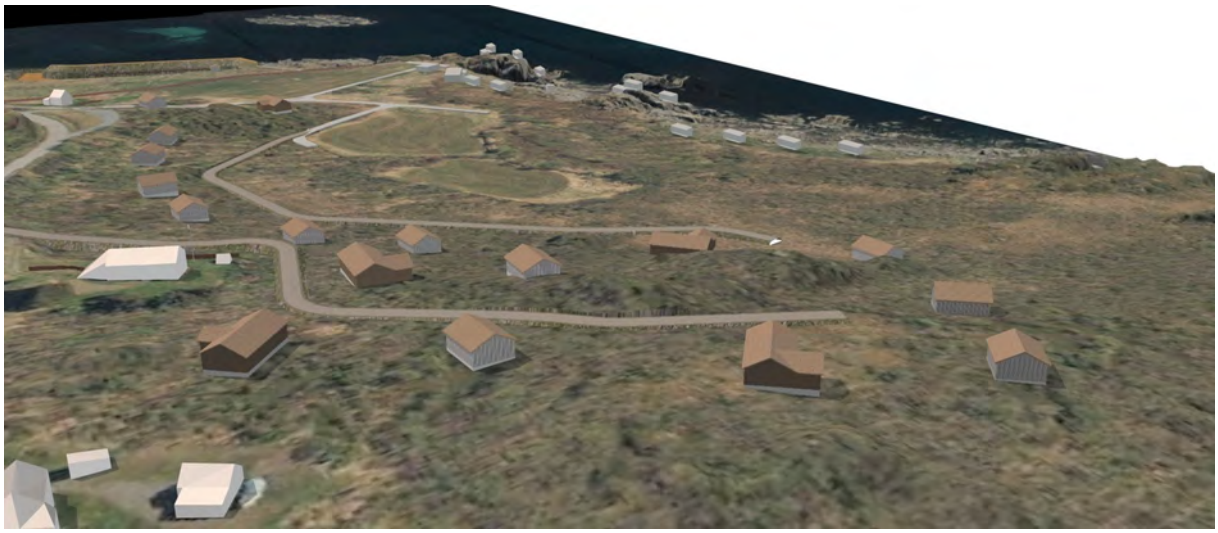
Fartsgrense 60km/t forbi eiendom 15/79 og 80km/t videre østover.

https://vegkart-2019.atlas.vegvesen.no/#kartlag:geodata/hva:(~(farge:'0_0,id:105))/@480136,7610546,15/vegobjekt:89178284:40a744:105

4. Beskrivelse av planforslaget



Illustrasjon av bebyggelse ved fullt utbygd område. Fritidsboliger i øvre delen av planen, landskapshotell med utleieenheter og lagerbygg/servicebygg ved kysten, samt naust/servicebygg ved småbåthavn.



4.1. BFR1-BFR3 hyttebebyggelse

Planforslaget legger til rette for en utbygging av 17 tomter for fritidsbebyggelse fordelt til 3 områder:

- BFR1=7 hyttetomter
- BFR2= 9 hyttetomter
- BFR3= 2 hyttetomter.

BFR1 felles avkjørsel f_SKV2, mens BFR2 og BFR3 skal ha avkjørsel fra f_SKV3.

Utvikling av området avhenger av etterspørselen. Områdene kan bebygges uavhengig av hverandre. Reguleringsbestemmelser regulerer maks. tomtestørrelse, utnyttelsesgrad, størrelse på bebyggelse og gir krav til grønne arealer mellom hyttetomtene.

Illustrasjon for bebyggelse innenfor BFR1 og deler av BRF2

Utsikt mot Langøya og Hadseløya fra felt BFR1

Utsikt fra BFR1 mot vest

4.2. BH1-BH3 Landskapshotell

Tomtens beliggenhet med nærhet til vannet, fantastisk utsikt mot Lofotveggen og Hadseløya, og tett møte med røff natur er grunnlag for ideen om å regulere området til landskapshotell.

Unike overnattingsteder som kan by på ekstraordinære opplevelser har blitt populære turistmål.

Planforslaget legger til rette for en utbygging av 14 frittstående overnattingsbygg, fordelt til 3 områder:

- BH1= 4 utleieenheter
- BH2= 3 utleieenheter
- BH3= 7 utleieenheter

Enhetene skal være små, inntil 50m2. Adkomst til hyttene vil være via stier fra parkeringsplassene og veier. Innenfor BH3 er det mulighet til oppføring av et servicebygg/ felleshus, samt et lagerbygg for hotelldrift.

Felles uteoppholdsareal BUT1 er tiltenkt for felles sosiale aktiviteter for overnattingsgjester og andre besøkende. Utearealer tilrettelegges med små inngrep i form av bålplass, klopper, sittebenker, mm som vil lede folk ut i landskapet og innby til aktivitet.

Prosjektet har spesielt fokus på sosial bærekraft der man i stedet for å utvikle en rekke bygg og tjenester i egen regi, ønsker å bidra til å løfte eksisterende virksomheter og nye aktører i Bø. Dette ved å bidra med å sikre bærekraftig drift, arbeidskraft og skatteinntekter til Bø og Vesterålen på ulike nivåer. Herunder økt turisme, bruk av andre lokasjoner og aktiviteter (kajakk, båt, spisesteder, handel), lokale håndverkere, entreprenører, osv.

Terrenginngrep.

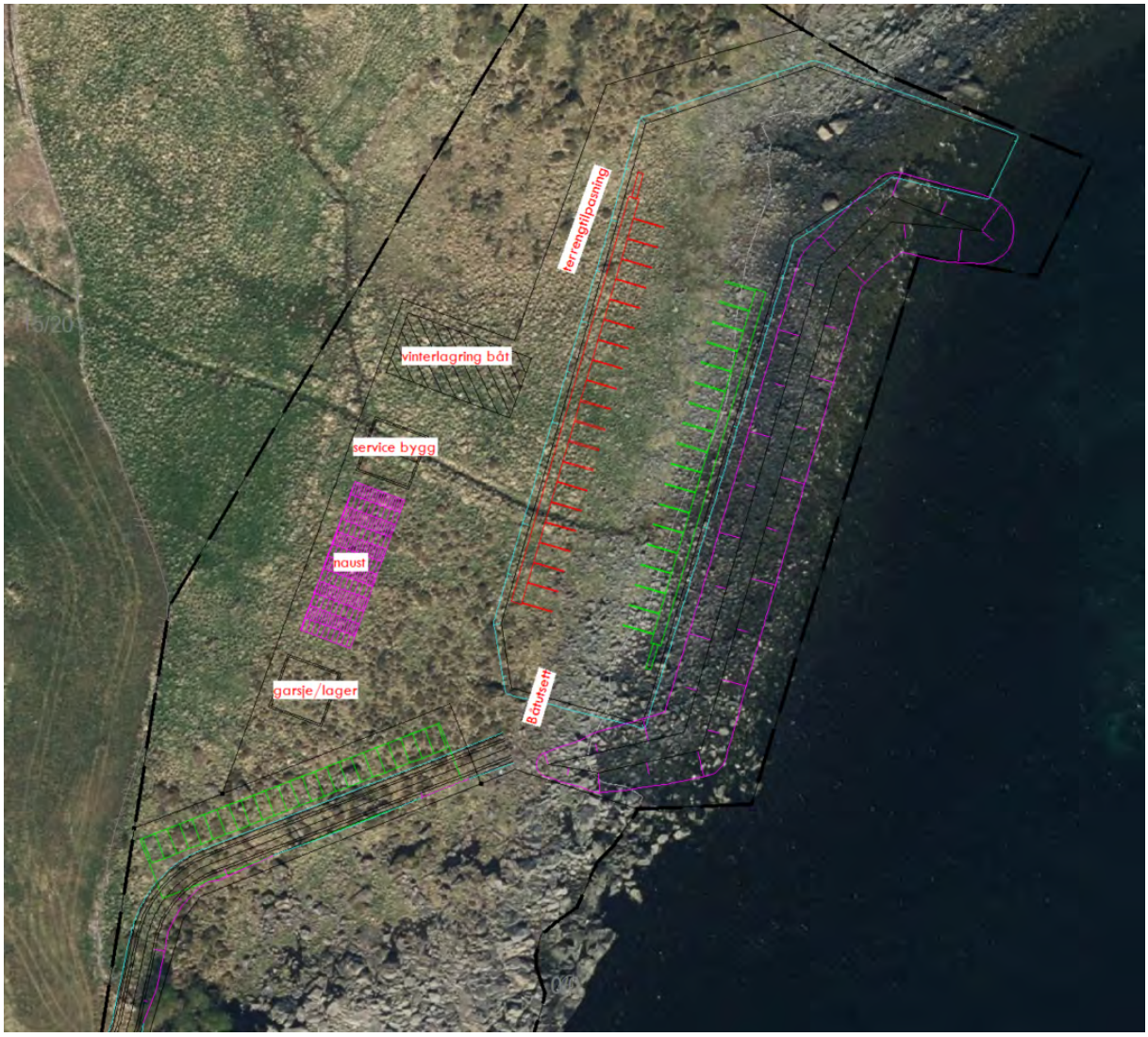
Man gjør kun nødvendige terrenginnpasninger med sprengning og fylling. Hyttene bygges opp slik at naturen framstår tilnærmet uendret om hyttene fjernes. Fundamentering på påler og godt gjennomtenkt plassering av hyttene er viktig. En tilpasning til variasjonene i terrenget vil kunne gi et ekstra spennende element i prosjektet.

Man skal legge høyt fokus på god arkitektur med tilpasningsdyktig konstruksjon som kan ivareta høydeforskjeller i terrenget.

Det reguleres inn 3 områder med til sammen 14 utleiehytter.

Illustrasjonstegninger fra forprosjektet til landskapshotell (Morfeus arkitekter)

4.3. Småbåthavn



Illustrasjon – utnyttelse av området avsatt til småbåtanlegg

4.3.1. Bærekraftig friluftsliv

En viktig del av friluftslivet i kystkommuner som Bø skjer på sjøen, på øyene og i strandsonen. Å tilrettelegge for at flere kan ta i bruk naturkvalitetene på sjøen vil være et bidrag til bedre folkehelse og livskvalitet for befolkningen. Bærekraftig forvaltning av kystområdene forutsetter samtidig et langsiktig perspektiv på bruken av strandsonen. Naturverdiene i kystsonen er under press og Bø er en middels hyttekommune og mange av hyttene ligger langs kysten. Hyttefolket er aktive brukere av sjøen og det er også mange fastboende som har båt. Utbredelse av småbåthavner og bryggeanlegg er stort.

En strategi for småbåthavner må derfor balansere ulike interesser og hensyn til beste for miljøet og fremtidige generasjoner.

4.3.2. Viktige forutsetninger for etablering og drift av småbåthavn

Atkomst og parkering

I den grad småbåthavnen skal kunne være et tilbud til en bredere del av befolkningen, kreves et visst landareal for tilkomst og parkering. Hvor stort parkeringsbehovet vil være, avhenger av om havnen skal betjene et stort eller et begrenset omland. Der båthavnen er knyttet til et snevrere område (hytteområde) eller der det er mange folk i nærområdet, vil parkeringsbehovet være lavere da det vil være fullt mulig å la bilen være parkert hjemme. Ved anlegget bør det derfor settes søkelys på gjestehavns- båtplasser. Det må i alle tilfeller være klare og tydelige regler for å unngå at tilkomstveier blokkeres og at nærmiljø blir belastet. På grunn av disse variablene vil parkeringsbehovet avklares nærmere ved etablering av småbåthavnen. Havnen bør også ta høyde for å gi et tilbud til de som ikke har båtplass, ved å generelt være tilgjengelig for allmennheten, og gjennom åpne og tilgjengelige båt-utsettingsramper. Det bør også legges vekt på at havnen kan være mest mulig tilgjengelig for alle, uavhengig av funksjonsnivå.

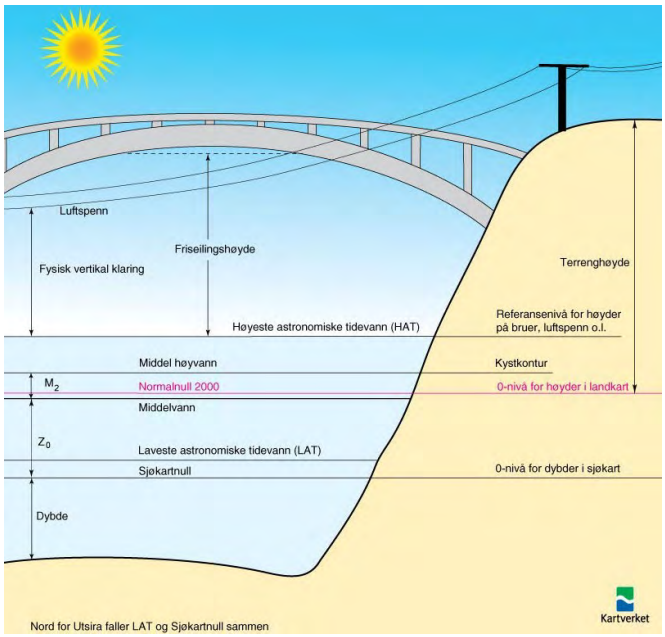
Landanlegg

Som for parkering, tilsier arealsituasjonen at det sjelden er plass på land til store utvidelser for båtopplag med mer. I den grad havnen ønsker å gi tilbud om opplag må dette være ut fra en vurdering av at man har plass nok til det. Selv om det i prinsippet er rom for å ta båter opp om vinteren og plassere dem på parkeringsplasser som det kun er behov for om sommeren, så krever et slikt system oppfølging og disiplin der plassen er begrenset. Når det gjelder rengjøring, bunnsmøring og annen båtpuss er det viktig at dette skjer på steder og på en måte som ikke fører til økt forurensing i og omkring havnene. Skal det tilrettelegges for at båter spyles må dette skje ved egnet spyleplass der vannet ledes til en oppsamlings- og fellingstank. Forurenset slam og partikler samles opp fra fellingstank og sandfilter og leveres som farlig avfall. Størrelse på fellingstank tilpasses aktivitet som det blir i havnen. Absorpsjonsmateriale skal være tilgjengelig ved båthavnen, i tilfelle oljesøl på land eller i sjø og kommunen skal også ha utarbeidet Havneavfallsplan som gir veiledning til småbåthavnene om håndtering av avfall.

Båtstørrelser

Med begrensede arealer som utgangspunkt vil størrelsen på båter det tilrettelegges for ha stor betydning for hvor mange båter hver havn vil kunne gi plass til. Dette igjen vil ha stor

betydning for hvor mange av lokalbefolkning som vil kunne få tilbud om båtplass. Dybde i havnen regulerer også hvor store båter som kan fortøyes. Det planlegges en dybde på 3 meter ut fra NN2000.



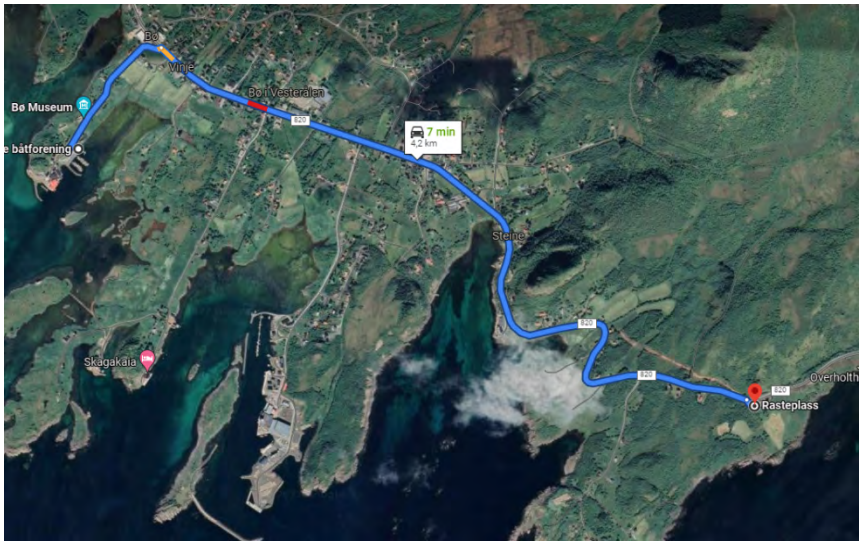
Referansenivå for sjøkartnull

Det er ikke gjennomført en detaljert kartlegging av båtstørrelser i forbindelse med arbeidet med reguleringsplanen, men ut fra andre småbåthavner i kommunen må en ta høyde for båter opptil 35`, da de lengste båtene ofte er seilbåter.

Etterspørsel etter nye båtplasser

Bruk av fritidsbåt og tilrettelegging for slike båter har vært vanlig langs kysten i flere generasjoner. I takt med velstandsøkning og befolkningsvekst har flere og flere fått anledning til å anskaffe seg fritidsbåt, men alle får ikke anledning til å bruke den fordi det er færre båtplasser enn interessenter i enkelte områder. Noen av de som venter på plass løser problemet ved å ha båten i hagen og benytter tilgjengelige ramper for å sette ut båten fra biltilhenger, andre har trolig fått båtplass ved en av flytebryggene som er kommunale og beregnet for kystflåten innenfor fiskeri. Mange lar kanskje også være å gå til anskaffelse av båt fordi det er vanskelig eller kostbart å anskaffe båtplass på ønsket sted.

Når en ser på geografisk plassering ut fra andre småbåthavner, vil denne havnen treffe et stort nedslagsfelt innenfor fritidsbebyggelse og fastboende i Bø. Nærmeste småbåthavn er Vinjesjøen småbåthavn (bilde 2) som ligger 4,2 km unna og har venteliste på plass der.



Vinjesjøen Båtforening

Ringstad Båtforening (bilde 3) ligger 12,4 km og har venteliste på plass der også.

Ringstad Båtforening

Utover disse to må en lengre nord i bygda for å finne ledig kapasitet på flytebrygger tilhørende småbåtforeninger. En etablering av småbåthavn ved Mårsundvågen vil tilrettelegge for inntil 45 båter, egen rampe for båtutsett, samt tilhørende bygningsmasse i form av garasje/redskapshus, noe som vil gi bedre tilgjengeligheten for muligheten til å ha en fritidsbåt på sjøen.

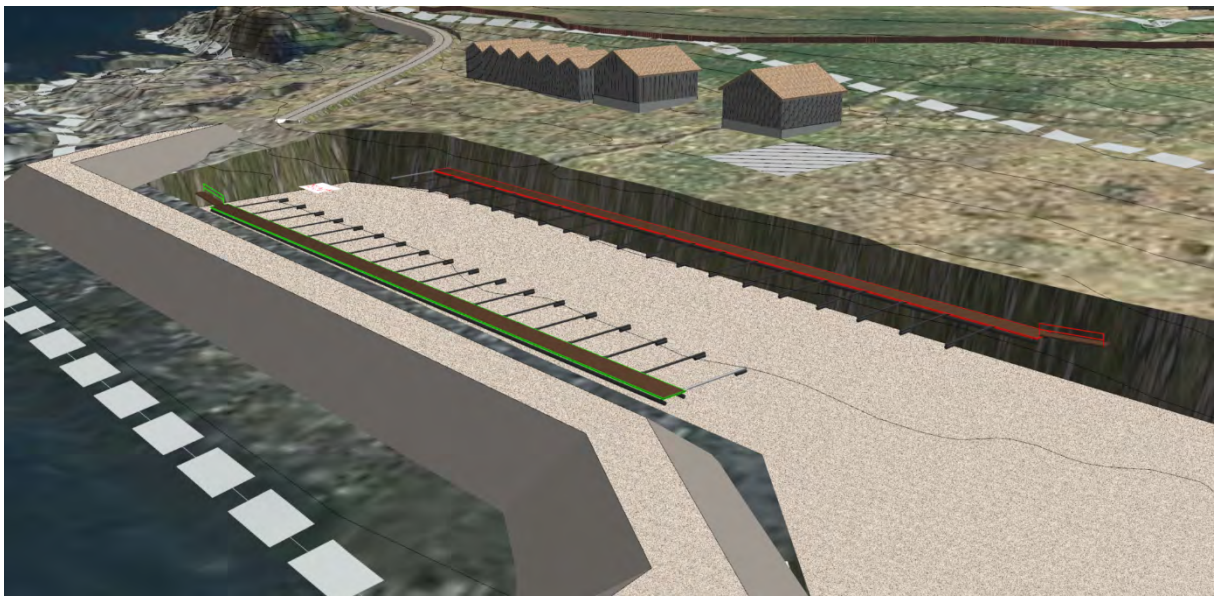
Klimatiske forhold

Det er gjort beregning på gjennomsnittsvind i juli måned i perioden 2017/2021 og den tilsvarer 6,79 m/s for denne småbåthavnen. Antall dager der vindstyrken er fra 10 m/s og oppover er kun 14 dager av totalt 155 dager i målingen, det utgjør drøyt 9 % dager det ikke er gunstig (komfortabelt) å være på havet med fritidsbåt.

Havnens utforming og beliggenhet gjør at det kun er vindbårer fra sør-vest og sør-sør/øst som vil medføre belastning av moloen ifølge Kystverket sine bølgeanalyse for området. En snittmåling på 0,5-1 meter inne i Mårsundvågen og passerer 1,5-2 meter ved vind over 10 m/s fra sør-vest. Kort oppsummert vil ikke beliggenheten til småbåthavnen værmessig være negativ, men vil heller gi flere muligheten til å komme seg en tur på havet.

Utbygging

Ved utbygging av småbåthavn må området sprenges ned til min. kt. -3,5., samt beskyttes med molo. Området over vannoverflaten tilpasses omkringliggende terreng med svak skråning, evt. ei hylle/gå areal som forminsker fare for fall. Småbåthavn løsning må detaljprosjekteres.

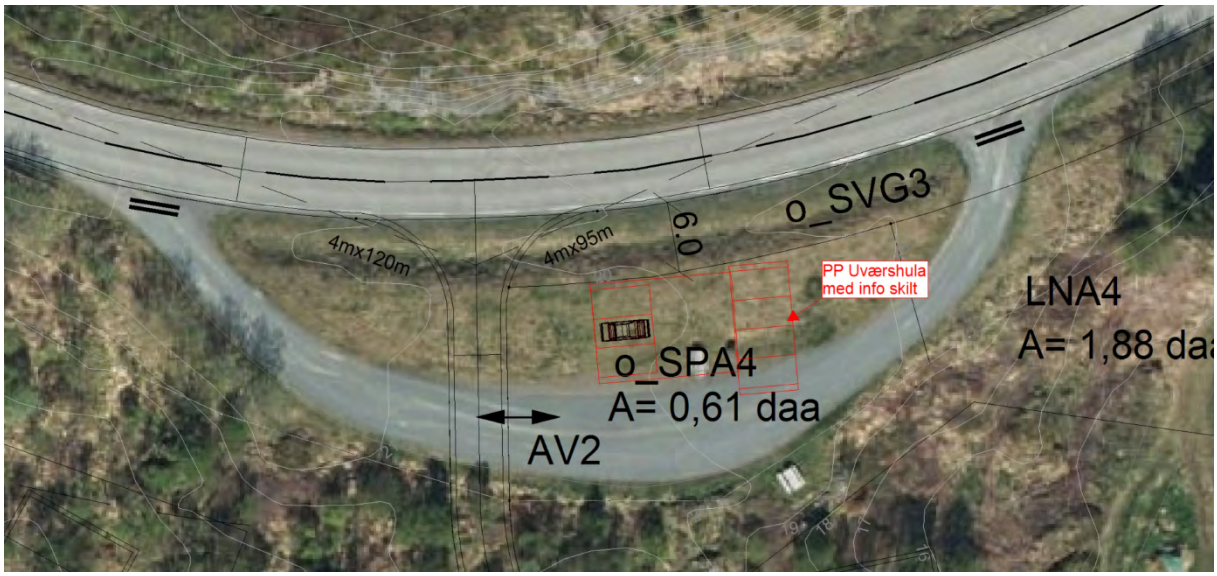


Illustrasjonsbildet viser molo, terrenginngrep for småbåthavn (flytebrygger som vil følge sjøhøyde, vises på bildet på kt.0), maks. tillatt bebyggelse med naust, lagerbygg og servicebygg. Området mellom bebyggelse og havn avsettes til manøvreringsareal.

4.4. Infrastruktur VVA

4.4.1. Vei

Utbygging krever etablering av 2 avkjørsler. Avkjørsel til privat vei f_SV2 er en utbedring av eksisterende avkjørsel til eiendom 15/79. Avkjørsel f_SV3 er etter tett dialog med NFK foreslått etablert via dagens rasteplass.



Bildet viser planlagt endring (f_SV3).

Ny avkjørsel med ny parkeringsplass vil beholde funksjonalitet til dagens rasteplass. Samtidig vil man trygge trafikksikkerheten, siden området ligger i 80-sonen og dagens avkjørsel i øst ikke tilfredsstiller siktkrav.

Parkeringsplass ønskes tilrettelagt med sittebenker og informasjon om uværshula og landskapshotellet.

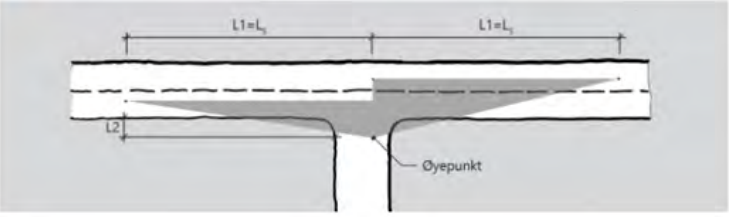
Siktkrav.

Avkjørsel f_SV2, 60-sone. ÅDT-avkjørsel 1 -7 hytter og 1 bolighus. ÅDT vil variere etter årstid, men vi ikke overskride ÅDT=50. Siktkrav 4x65m

Avkjørsel f_SV3, 80-sone. Veien til parkeringsplass SPA4, 12 fritidsboliger, småbåthavn med ca. 40 båtplasser og landskapshotell (14 utleiehytter). ÅDT>50 i høysesong. Avkjørsel utformes som T-kryss. Siktkrav 4mx120m og 4mx95m. dette pga. veistigning.

For avkjørsler skal sikt sikres i henhold til Figur 4.27 og Tabell 4.6

Figur 4.27 — Siktkrav i avkjørsler (L2 måles fra kantlinje).



Tabell 4.6 — Siktkrav i avkjørsler, L2.

Trafikkmengde i avkjørsel	Fartsgrense 30 og 40 km/t	Fartsgrense 50 og 60 km/t	Fartsgrense 80 og 90 km/t
ÅDT < 50	3	4	6
ÅDT > 50	4	6	8

Internt veisystem.

Reguleres til private veier. Til sammen ca.900meter, av dette 300meter med utbedring av eksisterende vei.

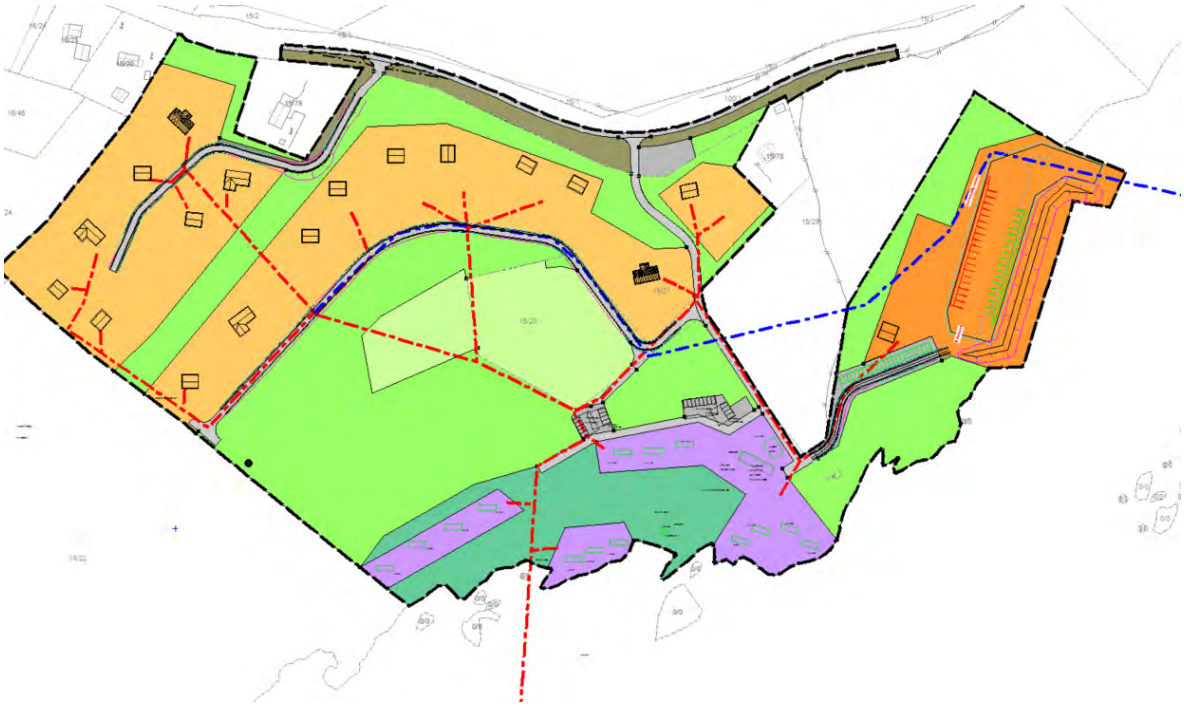
4.4.2. Vannforsyning

Det ligger i dag en eksisterende 225 mm hovedvannledning langs Bøveien. Vannforsyningen til feltet er planlagt med ei 160 mm ledning, som en forlengelse av eksisterende vannledningen inn i feltet. Interne vannkummer tilpasses strategisk til planlagte fritidsbebyggelse og hvor det da legges egen vannledning til vær enhet. Ved beregning av dimensjonerende vannforbruk har vi for dette feltet vurdert lekkasje til å være lik 0 l/s. Dette er et nytt felt og det skal da ikke forekomme lekkasje fra vannledning. Tilsvarende har vi vurdert det slik at siden dette er et nytt felt med nye ledninger skal det heller ikke være feilkoblinger på spillvannsledninger som fører til innlekking av overvann på ledningsnettet. Slukkevann er ikke med i beregningene da det er tilkoblingspunkt ved kummen VK279 og brannbilen har en rekkevidde på 400 meter med slukkevann.

4.4.3. Håndtering av avløpsvann

Det skal dimensjoneres et anlegg for håndtering av avløp fra alle enheter i området som reguleres. Ut fra den stedlige topografien vil øvre del av anlegget kunne legges med selvfall og ikke måtte etablerer pumpekummer. For nedre del av anlegget må det prosjekteres et avløpssystem med pumpe og septiktank . Begge vil ende opp i ei felles avløpsledning som legges ut i havet.

VA ledningene for hyttebebyggelse innenfor BH områder isoleres og vil stort sett følge stiene,



Skisse over 2 alternative løsninger for håndtering av avløp med utslippsledning i sjø.

4.4.4. Håndtering av overvann

Bø Kommune har ingen lokale forskrift på håndtering av overvann.

Området er ikke flomutsatt, det er ingen elv eller bekk som krysser planområdet. Det er heller ikke stor avrenning fra omkringliggende terreng som kan skape problemer med håndtering av overvann. Selv om området planlegges å bebygges vil en stor del av planområdet være store naturlige grøntarealer som fordrøyer en del av overflatevann.

I utgangspunktet ønsker en å etablere åpne overvannsløsninger da dette gir større biologisk mangfold og bedre håndtere avrenning fra snøsmelting. I forbindelse med veiutbygging må man påregne bruk av stikkrenner der overvann må krysse veier og noe sandfang.

4.4.5. Strøm/nett

Bebyggelse planlegges med høy standard. Utbygging av strømnett gjøres samtidig med VVA-anlegg. Behov for trafo og plassering er på dette tidspunktet ikke avklart.

4.4.6. Avfallsbehandling

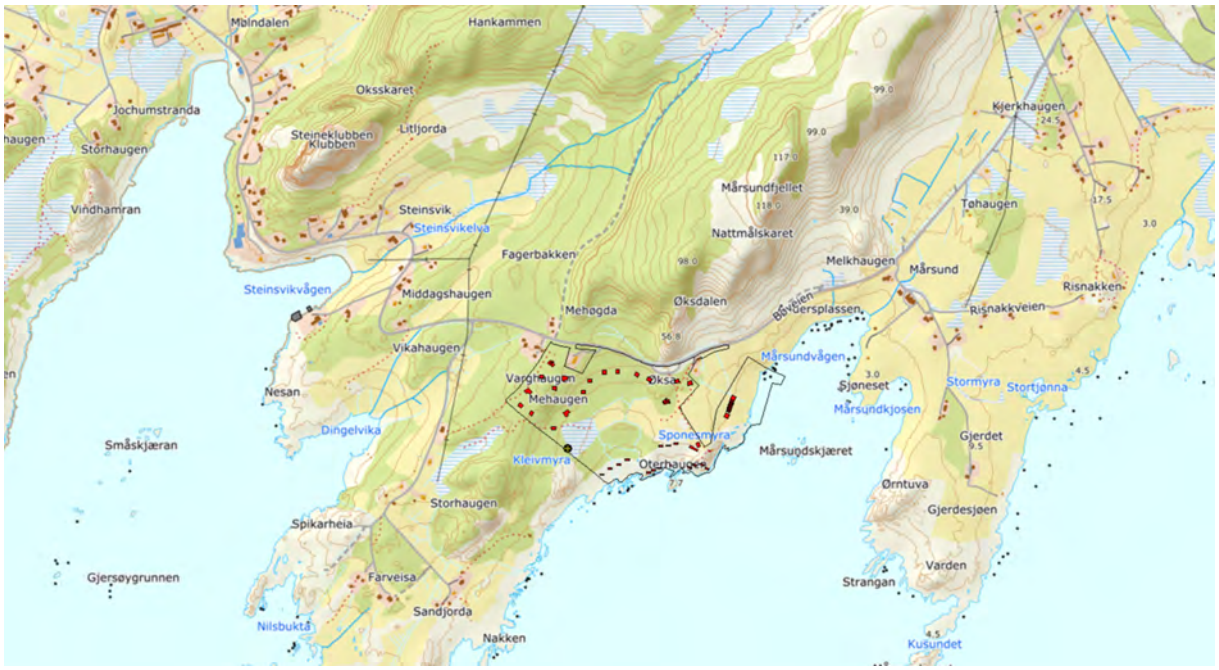
Avfallshåndtering vil følge regelverk for renovasjonsselskap. Avkjørsel f_SV3 fra fylkesveien mot småbåthavn skal prosjekteres med veistandard for lastebil.

5. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

5.1. Landskap

Omkringliggende spredt bebyggelse består av eneboliger, fritidsboliger og landbruksbygninger. Ny bebyggelse i planområdet er fordelt over et stort område, med mye grønnstruktur. Utbygging av landskapshotell ved strandlinja vil være lite synlig fra fylkesveien.

Området vil etter utbygging fortsatt ha karakter av grøntområde/naturområde med spredt bebyggelse.



5.2. Naturmangfold

Fra rapporten: Utbygging av området vil endre vegetasjonen ved hyttebebyggelsen og der det etableres infrastruktur, men landskapet vil ved planlegging, fremdeles inneha og preges av større områder med naturlig vegetasjon på arealene omkring.

Leveområdene for faunaen innskrenkes noe ved utbygging av arealet som foreslått.

Vegetasjon.

Arealmessig er det et inngrep av noe betydning, siden området totalt sett har et omfang på 100 dekar. Områdene omkring tomtene og infrastrukturen som er etablert og etableres i henhold til planskissen vil fortsatt ha naturpreg (er sikret med bestemmelser i

planen – punkt 1.1h og 3.2). På lokalt og regionalt nivå (kommune- og fylkesnivå) vil tiltaket ikke endre viktige biologiske eller økologiske sammenhenger og ikke påvirke artsmangfoldet eller forekomst av arter og levevilkår. Tiltakets omfang for floraen vurderes derfor til liten.

Fauna.

Området anses ikke som et avgjørende viktig leveområde for særskilte arter i dag, særskilt med tanke på at det finnes tilsvarende arealer i nærheten av denne eiendommen. Etablering av hyttefelt vil påvirke faunaen i området noe, men det er mulighet for sameksistens uten store negative konsekvenser for dyre- og fuglelivet.

Samlet.

Det er liten eller ingen indikasjon på at området har høy verdi på grunn av et stort biologisk mangfold. Basert på arealomfang, vegetasjonstyper og artssammensetning på planområdet vil det være naturlig å klassifisere dette som et område med noe begrensa verdi. Vi vurderer at den planlagte aktiviteten ikke vil true naturverdier, redusere artsmangfoldet eller viktige forekomster i området i stor grad.

Nedbygginga av innmarksbeite på 8,0 dekar endrer bruksmuligheten for landbruksnæringa og konsekvensen av dette er negativ

Myrområdet forblir uberørt.

Ifølge konsekvensutredningen for kommunedelplanen for akvakultur er det et større sammenhengende gyteområde for fisk utenfor Mårsundvågen. For vannkvalitet og sedimenter vil økningen ha begrenset betydning sammenlignet med alle forurensningskildene som finnes fra før. Tiltak ved småbåthavnen skal føre til at risikoen for utslipp fra havneanlegget settes til lite sannsynlig.

5.3. Friluftsliv/rekreasjon

Uværshula og området rundt denne vil ikke bli direkte berørt. For å unngå unødvendig trafikkbelastning til planområdet planlegger man å anlegge en parkeringsplass med informasjonsskilt ved avkjørselen fra fylkesveien.

Ved å anlegge en småbåthavn vil ikke sette begrensinger i bruken av strandsonen, men vil gi en positiv økning for allmenheten til å benytte strandsonen. Trenden i Bø kommune at det har vært gitt mange tillatelse til private å anlegge egne flytebrygger. Når det bygges slike kommer det som også et naust og med det resultatet at strandsonen er blokkert for allmenheten. Slike private flytebrygger blir også hardt belastet værmessig på grunnet

dens plassering og innfesting til bunn og land, som kan resultere i at de slites og da også øke muligheten for å skade på egen eller annenmanns eiendom.

Landskapshotell vil tilby besøkende naturopplevelser og friluftsaktiviteter. Med små inngrep i uteområdet vil man åpne til mer aktiv bruk av strandsonen enn det er i dag.

5.4. Kulturminner og kulturmiljø

Uttalelser fra NFK og Sametinget. Ingen kjent konsekvens.

5.5. Landbruk

Fulldyrket jord forblir uberørt. Deler av innmarksbeite vil bli berørt ved utbygging av småbåthavn. Derfor vil tiltaket ha liten negativ konsekvens for landbruk.

5.6. Skogsbruk

Ingen negative konsekvenser

5.7. Trafikkforhold

2 nye avkjørsler mot fylkesveien. Ved riktig opparbeidelse av avkjørsler og jevnlig vedlikehold av siktområder ved avkjørslene vil trafikksikkerhet bli godt ivaretatt.

Støy fra småbåttrafikk avhenger av antall båter, motortype og hastigheten til båtene. I en småbåthavn må man forvente at fartsgrensen på 5 knop overholdes (som regel er farten mindre enn 5 knop). For dette anlegget med tilhørende fritidsbebyggelse rundt vil 5 knop grensen settes til 250 meter fra land.

5.8. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket vil ikke medføre økonomisk konsekvenser for kommunen da alle nye anlegg er private tiltak som skal bekostes av utbygger av området.

Landskapshotell vil gi indirekte positive konsekvenser for kommunen i form av arbeidskraft, skatteinntekter, økt handel og aktivitet.

5.9. Avvenning av virkninger

Eksisterende bebyggelse (15/78, 15/79), helårsboliger som benyttes som fritidshus per dags dato, kan oppleve utbyggingsplaner som noe negativt. Dette pga. økt trafikk og endring av utsikt. Samtidig kan utbygging av småbåthavn og utomhus arealer i strandsonen gi mulighet til økt bruk av nærområdet.

Landskapshotellet framstår i seg selv slik det er vist i forprosjektet som spektakulært og med mulighet for arkitektoniske kvaliteter som vil kunne berike området.

Vi mener at det foreligger vektige grunner for å godkjenne planen. Med spesielt etablering av ny småbåthavn og ny næringsvirksomhet i området vurderer vi at planforslaget er et viktig prosjekt for Bø kommune og at det totalt sett vil være et positivt tiltak for kommunen og for innbyggerne i kommunen.

6. ROS-analyse

6.1. Sjekkliste

Sjekkliste for identifisering av uønskede hendelser fra DSBs veileder for ROS-analyser (2017).

	UØNSKEDE HENDELSER	AKTUELL?	
		Ja – vurde.res i kap. 8.2	Nei (begrunnes her)
Natur-hendelser	Ekstremvær		
	Storm og orkan	JA	Bygninger må stormsikres Småbåthavn -ekstremvær vil kunne utsette anlegget for store påkjenninger
	Lyn- og tordenvær		Ikke aktuelt
	Flom		
	Flom i sjø og vassdrag		Ikke aktuelt
	Urban flom/overvann		Ikke aktuelt
	Stormflo	JA	Deler av området kan være utsatt for stormflo og havnivåstigning. Stormflo 2090 er beregnet til 0,80m for Bø
	Skred		
	Skred (kvikkleire, jord, sten, fjell og snø)		Det er ikke registrert aktsomhetsområder for jord- og flomskred eller snøskred- og steinsprang innenfor planområdet. Hele området befinner seg under marin grense. Løsmassene i området er enten forvitringsmateriale eller tynn marin avsetning. Etter NGU sin liste med løsmasser og deres klassifikasjon med hensyn til mulighet for marin leire er mulighet for marin leire stort sett fraværende.
	Skog- og lyngbrann		
	Skogbrann		Ikke aktuelt
	Lyngbrann		Ikke aktuelt
Andre	Transport		

uønskede hendelser	Større ulykker (veg, bane, luft og sjø)		Ikke aktuelt
	Næringsvirksomhet/industri		
	Utslipp av farlige stoffer		Ikke aktuelt
	Akutt forurensning	JA	Båt synker ved anlegget
	Brann, eksplosjon i industri (tankanlegg, oljeterminal, LNG-anlegg, raffineri)		Ikke aktuelt
	Brann		
	Brann i transportmiddel (veg, bane, luft og sjø)		Ikke aktuelt
	Brann i bygninger og anlegg (sykehus, sykehjem, skole, barnehage, idrettshaller/tribuneanlegg, asylmottak, fengsel/arrest, hotell, store arbeidsplasser, verneverdig/fredet kulturminne)		Ikke aktuelt
	Eksplosjon		
	Eksplosjon i industrivirksomhet		Ikke aktuelt
	Eksplosjon i tankanlegg		Ikke aktuelt
	Eksplosjon i fyrverkeri- eller eksplosivlager		Ikke aktuelt
	Svikt i kritiske samfunnsfunksjoner/infrastrukturer		
	Dambrudd		Ikke aktuelt
	Distribusjon av forurenset drikkevann		Ikke aktuelt
	Bortfall av energiforsyning		Ikke aktuelt
	Bortfall av telekom/IKT		Ikke aktuelt
	Svikt i vannforsyning		Ikke aktuelt
	Svikt i avløpshåndtering/ overvannshåndtering		Ikke aktuelt
	Svikt i fremkommelighet for personer og varer		Ikke aktuelt
	Svikt i nød- og redningstjenesten		Ikke aktuelt

6.2. Risikovurdering

Risikovurdering for hendelser som er identifisert som aktuelle.

Forslag til risikoreduserende tiltak i reguleringsplanen, eller annen form for oppfølging, er beskrevet nederst i skjemaet for hver hendelse.

NR. 1 UØNSKET HENDELSE: Storm og orkan					
Beskrivelse					
Kunnskapsgrunnlag/ usikkerhet	Området ligger noe eksponert mot sjø. Ekstremvær vil kunne utsette anlegget for store påkjenninger.				
Sannsynlighet	Høy	Middels	Lav	Begrunnelse	
			X	Lite sannsynlig at hendelser som begrenser framkommelighet og behov for utrykning inntreffer samtidig.	
Konsekvens	Store	Middels	Små	Begrunnelse	Risiko
Liv og helse			X	Alle bygninger ligger utenfor faresoner	
Stabilitet			X	Ikke fare for skader	
Materielle verdier			X		
Risikoreduserende tiltak	Molo og hyttene dimensjoneres i hht forskrift.				

NR. 2 UØNSKET HENDELSE: Stormflo	
Beskrivelse	Landskapshotell. Hyttene Småbåthavn
Kunnskapsgrunnlag/ usikkerhet	Godt kjennskap til område. kjente fakta som statistikk-vind og bølgeretning, prognoser om havstigning. Stormflo 2090 er beregnet til 0,80 m for Bø For overnattingsenheter gjelder sikkerhetsklasse for flom F2.

Sannsynlighet	Høy	Middels	Lav	Begrunnelse	
	X				
Konsekvens	Store	Middels	Små	Begrunnelse	Risiko
Liv og helse			X	Bebyggelsen planlegges utenfor områder med fare for stormflo, siden noen av hyttene bygges nesten ved strandkanten må besøkende opptre varsomt ved ekstremt vær.	
Stabilitet			X	Både hytter og småbåthavn skal prosjekteres for påkjenninger	
Materielle verdier		X		Evt. skadet på hytter som ..av stormflo forventes ikke å være store, mens båter kan være mer utsatt. Derfor vurderes konsekvenser for materielle skader middels store	
Risikoreduserende tiltak	Prosjektering av bygninger og småbåthavn skal ta hensyn til beliggenhet. Småbåthavn anses imidlertid ikke som del av sårbar konstruksjon/ infrastruktur.				
NR. 3 UØNSKET HENDELSE: Akutt forurensning					
Beskrivelse	a) Båt synker ved anlegget. b) Forurensning av grunn				
Kunnskapsgrunnlag/ usikkerhet					

Sannsynlighet	Høy	Middels	Lav	Begrunnelse	
		X		Ved ekstrem dårlig vær eller ved menneskelig svikt vurderes sannsynlighet til middels for at hendelsen kan skje. Kapasitet i småbåthavn er ..... båter.	
Konsekvens	Store	Middels	Små	Begrunnelse	Risiko
Liv og helse			X	Båt sinker. Det er mest sannsynlig at hendelsen vil skje når ingen er til stedet.	
Stabilitet			X		
Materielle verdier		X		Avhenger av type båt.	
Risikoreduserende tiltak	a) Gode rutiner og oppfølgning av leietakere som benytter småbåthavnen vil være med på å redusere hendelse ved at en båt synker. Bø Brann og Redning er en del av IUA LOVE (Beredskap mot akutt forurensning Lofoten/ Vesterålen), det vil si at det er tilgjengelig oljelenser i kommunen slik av havnen kan stenges av ved et uhell og minimere et mulig utslipp av olje og lignede stoffer. b) Det blir etablert tankanlegg for oppsamling av forurenset vann/stoffer fra båter under opptak og vårpuss.				

Tiltaket forventes i sum å gi ubetydelig konsekvens for storm, stormflo og forurensning.

7. Vedlegg

- Referat fra oppstartsmøte
- Innkomne merknader ved varsel om oppstart regulering
- NLR rapport Biologisk mangfold KU

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8

Referatmalen fylles ut av forslagsstillers fagkyndig før og under oppstartsmøtet. Referatet skal godkjennes av partene.

Plantittel:	**Reguleringsplan Mårsundvågen**		
Plantype:	**X** Reguleringsplan ☐ Detaljregulering ☐ Mindre endring av reguleringsplan. Gjeldende plan:		
Eiendom (gnr./bnr.):	Gnr 15 BNR 21		
Planavgrensning:	☐ Se vedlagt kartutsnitt ☐ Sosi - fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart		
Saksnummer:		**Planid:**	**18672020.003**
Saksbehandler:	**Martin Nielsen**		
Planinitiativ mottatt:			
Møtested:	**teams**	**Møtedato:**	17.12.2020
Møtedeltakere:			
Oppdragsgiver:	Obsas Ronny Bergersen		
Regulant (fagkyndig):	Arnt-Ivar Kverndal: INAQ, Dagmar Kristiansen: Asplan Viak		
Kommune/planmyndighet:	Martin Nielsen og Andreas Andersen: Bø Kommune		
Andre:			

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å: Fritidsformål Hytter Sjøhus Flytebrygge/småbåthavn	Kontaktpersoner Roller: VA, teknisk sjef- Andreas Andersen Vei. Havn, byggesak og reguleringsplan – Martin Nielsen

2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:	Plannavn:	Vedtaksdato:
☐ Fylkes(del)plan **X** Kommuneplanens arealdel ☐ Kommunedelplan ☐ Reguleringsplan ☐ Pågående planarbeid i området ☐ Andre planer/vedtak	Kommuneplanens arealdel 2017-2028	30.11.2017

Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:
☐ Kommuneplanens samfunnsdel
☐ Klima og energiplan
☐ Forvaltningsplan vannområde
☐ Hovedplan for vann og avløp

Merknader:
Kommunens arealplaner finnes på følgende plass på vår hjemmeside;
……
Andre gjeldende vedtatte planer i kommunen finner du her:
…http://www.boe.kommune.no/planer-og-prosjekter.293346.no.html…… …… ……

Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:
☐ Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging
https://www.regjeringen.no/nb/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/
☐ T-2/08 Om barn og planlegging
☐ Regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter
https://www.nfk.no/tjenester/miljo/miljo.774901.aspx
☐ Andre

Merknader:

☐ Planforslaget vil samsvare med overordnet plan.
X Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan.

Merknader:

Konsekvensutredning (KU) – samfunnssikkerhet - sårbarhetsanalyse

Krever konsekvens utredning etter §10, men krever ikke planprogram.

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet	
Kommunale vedtekter ☐ Vedtekter/arealplanbestemmelser for tilknytning til fjernvarme Kommunale retningslinjer/ målsetninger ☐ ☒ Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel	Merknader:

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid	
Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde: 1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet. 2. Kart med avmerket planavgrensning. 3. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål. 4. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes). **X** Forslagsstiller er kjent med rutiner for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste	Merknader:

5. Informasjon og medvirkning i skissefasen	
X Regulanten annonserer varsel om oppstart i Bladet Vesterålen, gjerne også på egen internettside. Annonse på kommunen hjemmeside kommer i tillegg.	Merknader:
X Informasjonsmøte Her kan oppdragsgiver gjøre en vurdering om det er hensiktsmessig med et infomøte. ☐ Informasjon og medvirkning på internett – Digital PlanDialog	Ikke hensikstmessig

6. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering	
Planfaglige vurderinger:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
X Naturgrunnlag: Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser X Lokaliseringsfaktorer, avstand til: Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud ☐Fortetting ☐ Grøntstruktur Gjennomgående i tettbebygd strøk X Landskap Virkning, 3d presentasjon X Estetikk og byggeskikk Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder X Avfallshåndtering Avklare løsning for avfallsboder og lignende X Trafo / linjenett Avklare plassering trafo, krav til ledninger i bakken ☐ Senterstruktur Forsterke en god senterstruktur ☐ Økonomi Realisering - behov for offentlige midler	
Landbruksfaglige vurderinger:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
X Landbruk Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseiendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser, ulemper som kan gi restriksjoner på drift ☐ Virkeområde jord- og skogbruksloven Delings- og omdisponeringsbestemmelser	Spørsmål om omdisponering med erstatning er sendt landbrukskontoret men svar uttalelse forventes ikke før tidlig 2021.
Miljøfaglige vurderinger:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet

X Biologisk mangfold / Naturområder Vernet område, voksesteder for sjeldne / sårbare eller trua arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepsfrie naturområder. Gyte, vekst og leveområder for fisk X Vassdragsforvaltning Strandsone, flom, isgangssikring X Friluftsinteresser Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser ☐ Viltinteresser Vilttrekk, leveområder, sjeldne/sårbare eller trua arter X Vannforsyning, avløpsforhold Grunnforhold X Forurensning Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak ☐ ENØK Energifleksible varmesystemer, fjernvarmeområde	
Kulturlandskap og kulturminner:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
X Kulturlandskap Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal X Kulturminner Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer	
Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 2	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
X Naturbasert sårbarhet Ras, skred – stein, jord, leire, snø, flom, radon, høyspentstrekk, krav til brannvann X Virksomhetsbasert sårbarhet Brann/eksplosjon, kjemikalie utslipp oa., lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig gods, elektromagnetiske felt fra kraftledninger X Infrastruktur Vegtrafikk/transport nett, luftfart/flyplasser, jernbane	
Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet

interesser	
☐ Leke- og oppholdsarealer Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfylt, vindskjermet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafikksikker, uten forurensning), variert mhp. ulik type lek, ulike årstider, tilgjengelighet, helse- og sikkerhetsmessige forhold, totalvurdering av behov, tap av bestående/egnet lekeareal (nære friluftsområder, åpne plasser, barnetråkk, 100m skogen), alternativer til å opprettholde bestående lekeareal, avsatt erstatningsareal ☐ Områder for allmennheten Universell utforming, tilgjengelighet ☐ Utomhusplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser	Uværshula skal bevares gjennom reguleringprossesen.
Veg- og trafikktekniske forhold	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
X Trafikkforhold ÅDT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett X Trafikkplan / vegutforming Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkelfelt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tiltrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisiktssoner, byggegrenser, belysning X Avkjørsler og kryss Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss ☐ Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning ☐ Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder ☐ Vegkategori Legges det opp til ny privat veg, kommunal veg	Det vurderes om det er behov for endring av avkjørsel til Mårsundvågen Privat veg

7. Krav til planforslaget – innhold og materiale

X Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.

1. Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil nivå 4, versjon 4.5.), se eget skriv 2. Vegskjæringer/fyllinger skal vises i plankartet. 3. Reguleringsbestemmelser (pdf og word-fil), 4. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa. 5. Kopi av varslingsbrev. 6. Kopi av varslingslisten (hvem har mottatt). 7. Kopi av innkomne merknader ved oppstart. 8. Planbeskrivelse, jf. pkt. 6 planfagelige tema. ☐ Illustrasjonsmateriale. X ROS-analyse X Lengde- og tverrprofil for vegene. ☐ Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.	Merknader: Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming finnes her: http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/6-bestemmelser/63-bestemmelsenes-innhold.html?id=622426 Sjekkliste for detaljert planbeskrivelse finnes her: http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/sjekkliste-for-planbeskrivelse-detaljert.html?id=629554 Støyanalyse, utomhusplan etc.

8. Kart

Grunnkart X Kommunen kan levere digitalt grunnkart (Euref 89). ☐ Det er behov for tilleggsoppmålinger (er det entydige grenser i området). ☐ Det anbefales oppmåling av plangrensen. **Plankart** X Digital fremstilling i SOSI versjon 4.5 skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett	Merknader: Grunnkart bestilles via Infoland, plandata for eksisterende og tilgrensende planer bestilles fra plankontoret Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her: http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-_og_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324

9. Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav ☐ Kjøreveg ☐ Gang- sykkelvei / fortau ☐ Vann- og avløpsnett ☐ Høyspentledninger ☐ Annet	Forslagstiller skal stå for merknadsbehandling, annonsering og «alt» utenom selve saksframleggene. Bø kommune skal varsle uten unødig opphold etter politiske vedtak er fattet. For første behandling i formannskapet i februar må Bø kommune motta nødvendig dokumentasjon senest 02.02.2020
Andre forhold	

10. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

X Anbefaler oppstart av planarbeid.
☐ Anbefaler ikke oppstart av planarbeidet.
☐ Anbefaler at reguleringsformålet legges fram for planmyndigheten jf. plan og bygningslovens § 12 – 8.

Merknader:

11. Framdrift

X Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker.
☐ Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart:
☐ Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag:
X Høringsfrist er minimum 6 uker.

12. Gebyr

X Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.	Gebyrregulativet finnes på kommunens hjemmeside, og forslagsstiller er gjort kjent med dette. http://www.boe.kommune.no/priser-paa-kommunale-tjenester.293451.no.html

X Faktura adresse:

Navn:	Ottar Bergersen & Sønner AS
Adresse:	Bøveien 1056
Postnr.:	8475 Straumsjøen

13. Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Sted, dato

……
Referent

RAPPORT VEDR. BIOLOGISK MANGFOLD

FOR MÅRSUND HYTTEFELTBEBYGGELSE

GNR. 15 BNR. 21

BØ KOMMUNE NR. 1867

Bilde 1 – Vegetasjon og utsyn fra nord mot sør utover Mårsundvågen mot Vesterålsfjorden og Hadseløya

(Foto: Ragnhild Renna)

Ragnhild Renna
Norsk landbruksrådgiving Nord-Norge 2021

SAMMENDRAG

Bergersen Utleie AS vil søke om etablering av hyttefelt på gnr. 15 bnr. 21 i Bø kommune. Asplan Viak har engasjert Norsk landbruksrådgiving til å befare området og vurdere konsekvensene av etableringa for det biologiske mangfoldet i området.

Norsk landbruksrådgiving har i oppdraget utført befaring, kartlagt naturverdier og vurdert konsekvensene av tiltaket for naturverdier og biologisk mangfold i tiltaksområdet. Det er i utredninga drøfta problemstillinger ved planlagt bruk av området og beskrevet hensyn som bør tas.

Samlet vurderes verneverdiene i det planlagte dyrkingsområdet til liten. Omfanget av tiltaket er vurdert til lite negativt. Som et resultat av dette er samla konsekvenser satt til lite negative.

Norsk landbruksrådgiving Nord-Norge

Ragnhild Renna
Epost: ragnhild.renna@nlr.no

Innhold

SAMMENDRAG 2
1 INNLEDNING 4
1.1 Bakgrunn 4
2 METODE 6
2.1 Registreringer 6
2.1.1 Eksisterende informasjon 6
2.1.2 Regionale og nasjonale planer og bestemmelser 7
2.1.3 Befaring 8
3 UTREDNING – BESKRIVELSE OG VURDERING 8
3.1 Naturgrunnlaget - beskrivelse av influensområdet 8
3.1.1 Generelt 8
3.1.2 Flora 9
3.1.3 Fauna 13
4.6 Verdivurdering 13
4.6.1 Vegetasjon 13
4.6.2 Fauna 13
4.6.3 Samlet 13
5 Generelle effekter av inngrep 14
5.1 Effekt på vegetasjon 14
5.2 Effekter for fauna 14
6 Vurderinger av omfang og konsekvens 14
6.1 Omfang 14
6.1.1 Vegetasjon 14
6.1.2 Fauna 14
6.1.3 Samlet 14
6.2 Konsekvens 15
7 Forslag til oppfølging og tiltak 15
8 Litteratur og kilder 15

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Bergersen Utleie AS vil søke om etablering av hyttefelt på gnr. 15 bnr. 21 i Bø kommune.

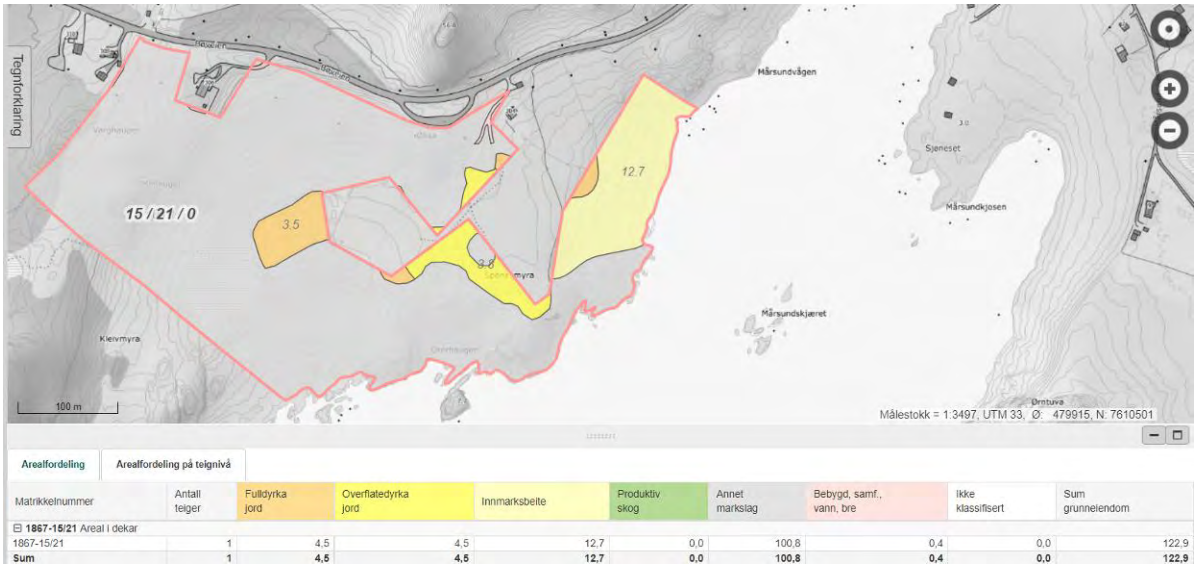
Asplan Viak har engasjert Norsk landbruksrådgiving for å foreta ei kartlegging og vurdering av området i med tanke på biologisk mangfold og naturverdier og konsekvensen av etablering av hyttefelt i området med tanke på naturverdiene.

1.2 Beskrivelse av området

Arealet ligger i Mårsund i Bø kommune. Det grenser til fylkesveg 820 i nord og havet i sør. Landskapet er et slakt sørlig hellende terreng til flatt område mot Mårsundvågen. Det er to høgdedrag i vest – Varghaugen og Mehaugen mot Farveisa.

Figur 1 – Oversiktskart for området med eiendom 51/21 sentralt i kartet. Kilde: Kilden, NIBIO.

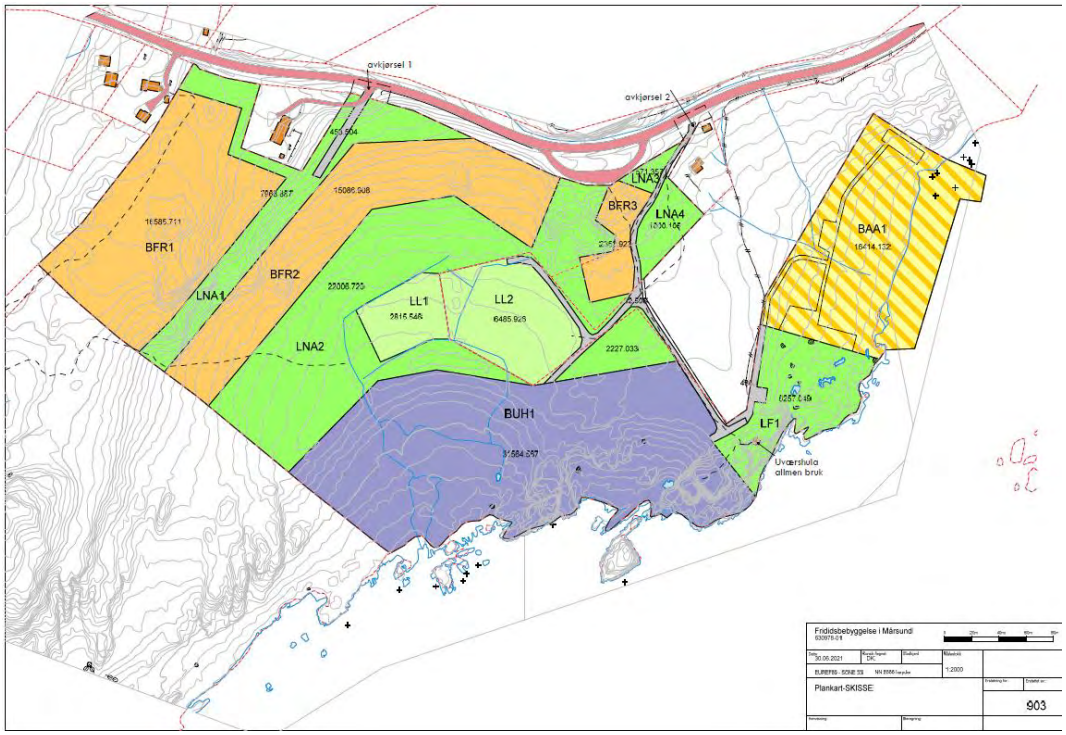
Arealet er i et LNFR-område og det er landbruksdrift og spredt boligbebyggelse på naboeiendommer. Det er også landbruksareal i drift på gnr. 15 bnr. 21.



Arealfordeling | Arealfordeling på teignivå

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
⊟ **1867-15/21** Areal i dekar									
1867-15/21	1	4,5	4,5	12,7	0,0	100,8	0,4	0,0	122,9
Sum	**1**	**4,5**	**4,5**	**12,7**	**0,0**	**100,8**	**0,4**	**0,0**	**122,9**

Figur 2 – Figuren viser arealfordeling på gnr. 15 bnr. 21. Kilde: Gårdskart, NIBIO.



Figur 3 – Plankartskisse. Kilde: ASPLAN VIAK.

2 METODE

Befaring og rapport er utført av rådgiver i Norsk landbruksrådgiving, cand. agric. Ragnhild Renna. Ragnhild Renna er utdannet master ved NMBU med tilleggsutdanning i kulturlandskap og skjøtselsplanarbeid. Renna har jobbet med vegetasjonskartlegginger, konsekvensutredninger og biologiske utredninger siden 2008.

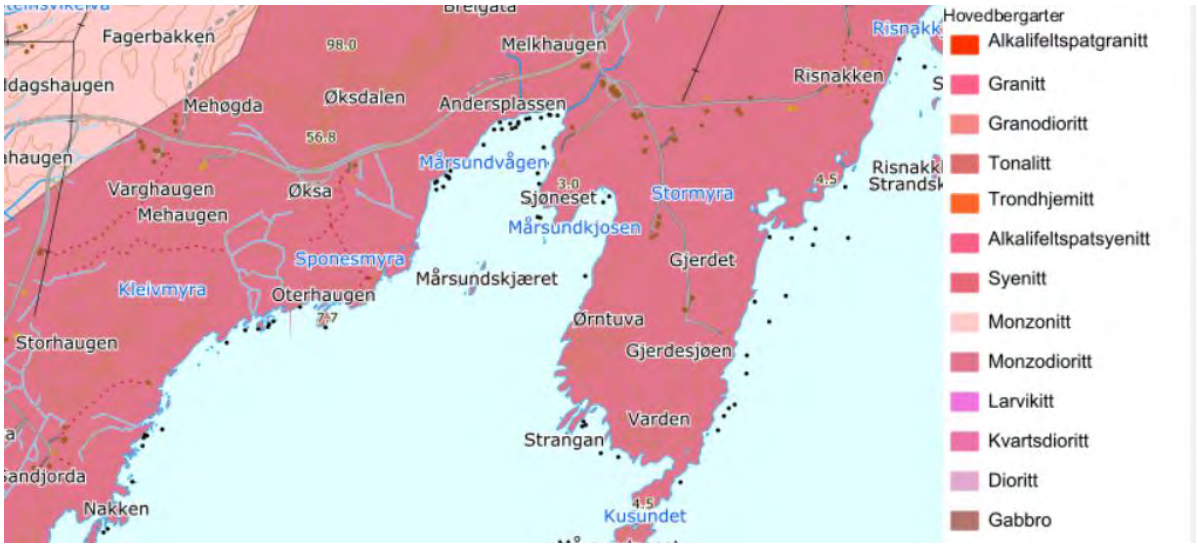
2.1 Registreringer

Metodikken i denne konsekvensutredningen innebar innhenting av eksisterende informasjon om området og det biologiske mangfoldet, samt grunnleggende befaring av området.

2.1.1 Eksisterende informasjon

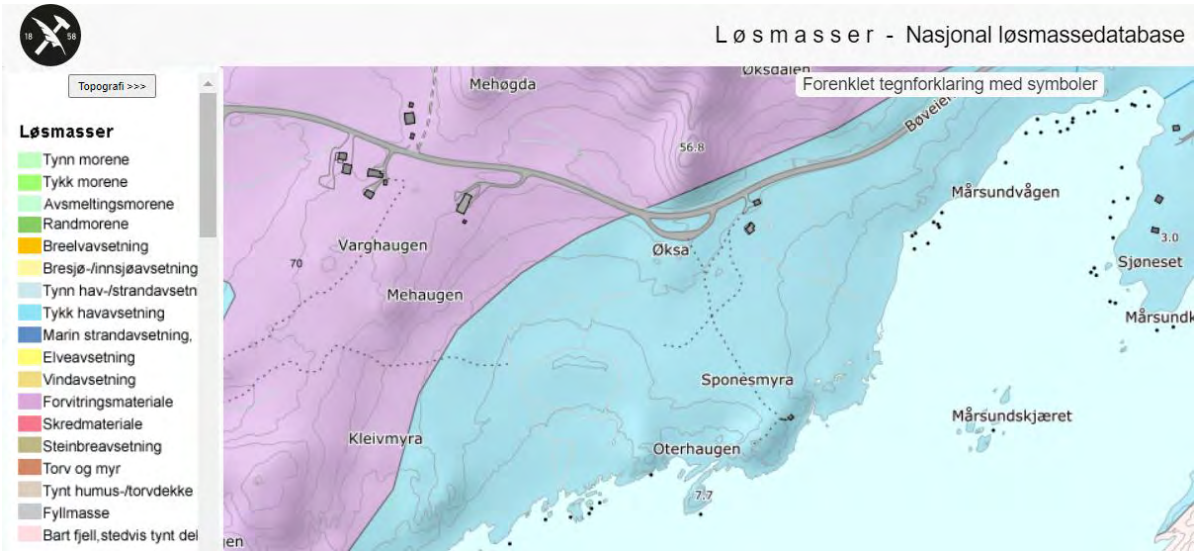
Kunnskapen om naturforholdene i det omsøkte området var relativt god.

Berggrunnen i området består av finkorna til middels finkorna monzodioritt som er en middels næringsrik bergart. Kilde: http://geo.ngu.no/kart/berggrunn. Kornstørrelsen og opprinnelsen kan bety at det er noe mineraltilførsel som påvirker både vekst og mangfold i vegetasjonen.



Figur 4 - Berggrunnen i området. Kilde: http://geo.ngu.no/kart/berggrunn/

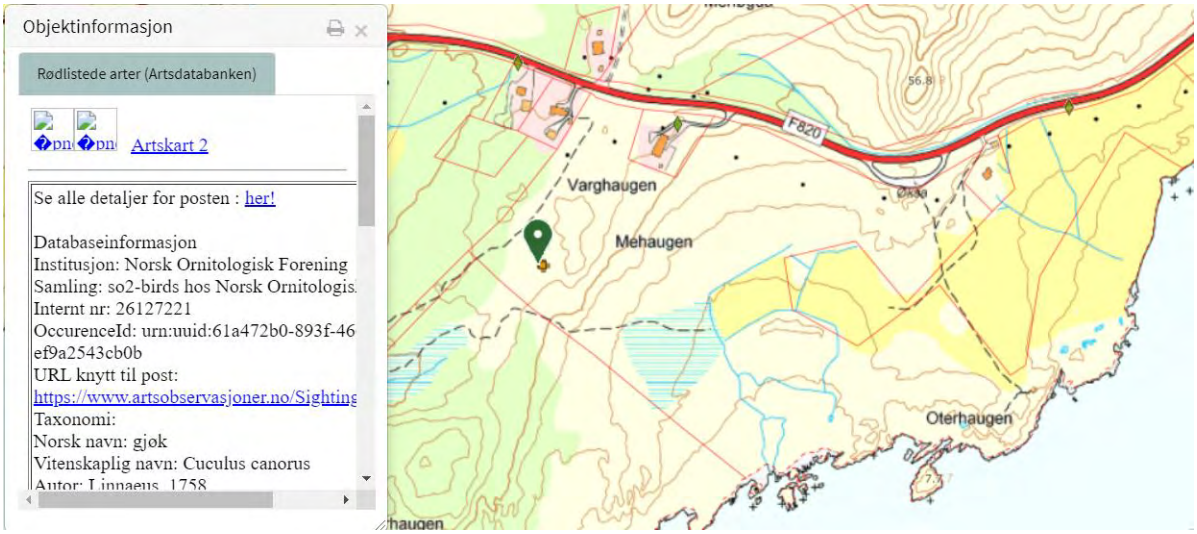
Løsmassekart viser at området er dekt av forvitringsmateriale og havavsetning. Det er et tynt lag med løsmasser over berggrunnen.



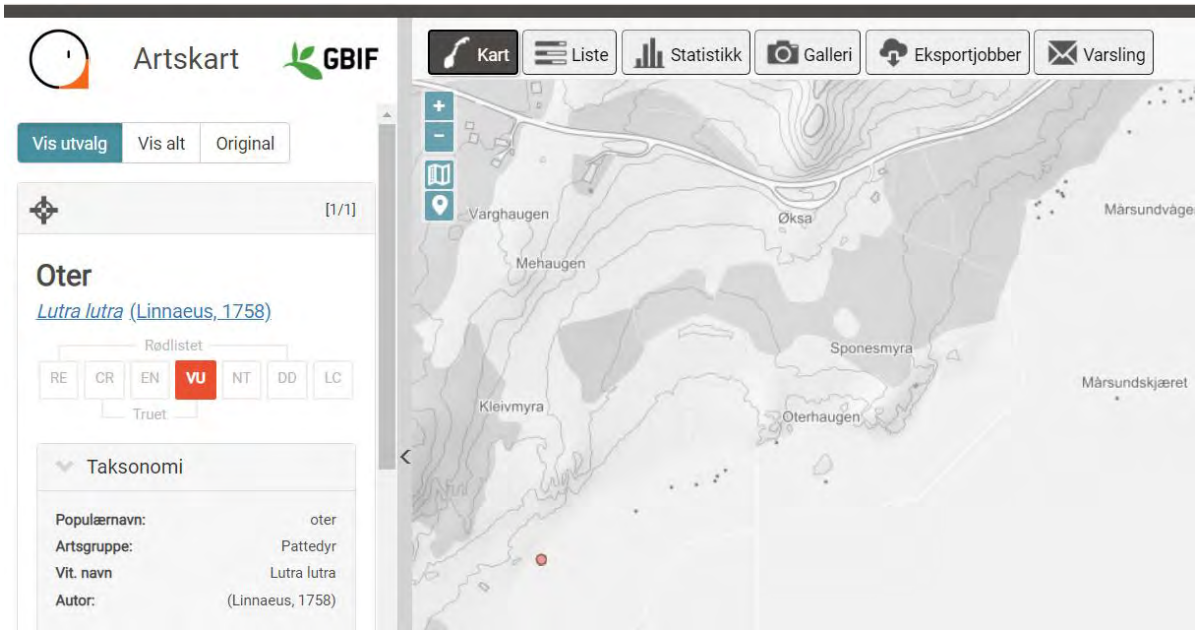
Figur 5- Løsmassekart. Kilde http://geo.ngu.no/kart/losmasse/

2.1.2 Regionale og nasjonale planer og bestemmelser

Det er søkt i Naturbase (Miljødirektoratet) og artskart (Artsdatabanken). Det ble ikke funnet noen kjente naturvernområder og området berører ikke noen prioriterte naturtyper ifølge naturbasen. Det er observasjon av en rødlisteart, fuglen gjøk (Cuculus canorus) i området (figur 6). Observasjonen er oppgitt med 400 meters presisjon i Artskart. Arten er kategorisert som nær truet (NT). På naboeiendommer er det observasjoner av oter (Lutra lutra). Oter er kategorisert som sårbar (VU).



Figur 6 – Objektinformasjon rødlista arter gjøk (Cuculus canorus). Kilde: Artskart



Figur 7 – Objektinformasjon rødlista arter oter (Lutra lutra). Kilde: Artskart

Området berører ingen automatisk freda kulturminner ifølge søk i Askeladdbasen hos Riksantikvaren.

Den planlagte fritidsbebyggelsen berører ingen inngrepsfrie områder ifølge INON.

Det er landbruksarealer i drift på gnr. 50 bnr. 21, i tilknytning til dyrka areal i drift på gnr. 50 bnr. 20. Det ligger ei grunn myr på ca. seks dekar, vest for det dyrka arealet. Denne kan være potensiell for oppdyrking. Mot øst ned mot Mårsundvågen ligger innmarksbeiteareal på 12,7 dekar, som i kartskissen er planlagt til utbygging. Store deler av området er ellers karakterisert som impediment og ikke dyrkbar mark.

2.1.3 Befaring

Befaring i området ble gjort 5.8.2021 og 8.11.2021. Det var gode forhold for å gjøre en grunnleggende kartlegging av området. Området ble kartlagt ved å gå over området, og det ble gjort en enkel vegetasjonskartlegging for å bedømme biologisk mangfold og artssammensetning.

3 UTREDNING – BESKRIVELSE OG VURDERING

3.1 Naturgrunnlaget - beskrivelse av influensområdet

3.1.1 Generelt

Området har i hovedsak helling mot sør. Det er kupert terreng med store blokker og steiner og snaufjell i dagen. Blandingslauvskog og -kratt dekker store deler av arealet. Området er

ikke uberørt, men påvirka av landbruksdrift og veger inn i området. Uværshula er et besøkt turmål. Nærliggende eiendommer har både naturområder og landbruksdrift og bebyggelse.

3.1.2 Flora

Artssammensetningen av planter indikerer at berggrunnen avgir noe næring, men grunt jordsmonn begrenser artsrikdommen. Lysforholdene påvirker også artssammensetningen. Skogen er lauvskog med bjørk, rogn og selje, og er ganske tett kratt, som slipper ned lite lys. Undervegetasjonen i skogen er arter av høgstauder som krever lite lys. Myra og de åpne flatene mot sjøen består av lite til middels næringskrevende vegetasjon med lyng, molte, mose og noe gras. Det er en begynnende gjengroing på de åpne flatene med oppslag av rogn og vier, samt einer. På arealet i østre del, som i gårdskart.no er definert som innmarksbeite, har jordsmonnet mer fuktighet. Der er det mjødurt og sølvbunke som dominerer vegetasjonen, sammen med innslag av andre urter og gras. Arealet kan brukes som innmarksbeite i dag. Strandsonen består av store blokker og steiner og har lite vegetasjon. Det er forekomst av fremmede arter opp mot fylkesvegen, både rynkerose og hagelupin ble observert. Disse artene er vurdert som planter med potensiell høy risiko i norsk natur. Se informasjon fra Artsdatabanken om rynkerose Rynkerose (artsdatabanken.no) og hagelupin Hagelupin (artsdatabanken.no).

Bilde 2 –Lauvskogen i blokkrik mark. (Foto: Ragnhild Renna)

Bilde 3 –Overgang fra bergrygger med lyng og kratt mot høgere skog. (Foto: Ragnhild Renna)

Bilde 4 –Parti fra grunnlendt mark med begynnende gjengroing med oppslag av rogn, lyng og einer. (Foto: Ragnhild Renna)

Bilde 5 – Fra strandområdet med steiner og blokker og lite vegetasjon. Det er heller ikke noe tangbelte her. (Foto: Ragnhild Renna)

Bilde 6 – Fremmedarten rynkerose (Rosa Rugosa) i skråning fra fylkesvegen. Bolighus på området skimtes i øvre høyre del av bildet (Foto: Ragnhild Renna)

Bilde 7 – Fremmedarten hagelupin (Lupinus polyphyllus) ved fylkesvegen. (Foto: Ragnhild Renna)

Bilde 8 og 9 - Fra innmarksbeitet i østre del i området. (Foto: Ragnhild Renna)

3.1.3 Fauna

Pattedyr har tilhold i området. På befaring var det synlige spor etter dyr, men det er ikke foretatt ekstra kartlegging av fauna. Det ble observert elgtråkk og liggegroper i området. Oter har trolig også tilhold her for mat og yngling. Det er flere forekomster av blokkur og røyser der oteren kan ha tilhold. Fugl bruker området til opphold, der det er vegetasjon som gir mat og skjul.

4.6 Verdivurdering

4.6.1 Vegetasjon

Vegetasjonen i området er ikke prega av sjeldne arter eller svært stor artsrikdom. Dette gjelder både skogen og staudevegetasjonen i skogbunnen, myrområdet og terrenget med steiner og blokker.

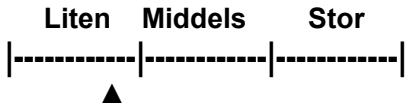
4.6.2 Fauna

Vurderinga er at slik området framsto, har det en viss verdi som leveområde for fugler og dyr. Det er naturområder i omkringliggende områder som gir fugle- og dyrelivet plass. Det er registrert en rødlista fugleart i området og utover det er det ikke registrert lokalt eller regionalt sjeldne arter.

4.6.3 Samlet

Vurderinga er at dette området har lokal verdi som en del av landskapet mellom Mårsund og Farveisa.

Samlet vurderes verneverdiene av naturmiljøet i området til **liten**.



5 Generelle effekter av inngrep

5.1 Effekt på vegetasjon

Utbygging av området vil endre vegetasjonen ved hyttebebyggelsen og der det etableres infrastruktur, men landskapet vil ved planlegging, fremdeles inneha og preges av større områder med naturlig vegetasjon på arealene omkring. Innmarksbeitet vil bli nedbygd slik planskissen foreslår. Det vil endre vegetasjonen.

5.2 Effekter for fauna

Leveområdene for faunaen innskrenkes noe ved utbygging av arealet som foreslått.

6 Vurderinger av omfang og konsekvens

6.1 Omfang

6.1.1 Vegetasjon

Arealmessig er det et inngrep av noe betydning, siden området totalt sett har et omfang på 100 dekar. En del av arealet bør fortsatt ha naturpreg omkring tomtene og infrastrukturen som er etablert og etableres i henhold til planskissen. På lokalt og regionalt nivå (kommune- og fylkesnivå) vil tiltaket ikke endre viktige biologiske eller økologiske sammenhenger og ikke påvirke artsmangfoldet eller forekomst av arter og levevilkår. Tiltakets omfang for floraen vurderes derfor til liten.

6.1.2 Fauna

Området anses ikke som et avgjørende viktig leveområde for særskilte arter i dag, særskilt med tanke på at det finnes tilsvarende arealer i nærheten av denne eiendommen. Etablering av hyttefelt vil påvirke faunaen i området noe, men det er mulighet for sameksistens uten store negative konsekvenser for dyre- og fuglelivet.

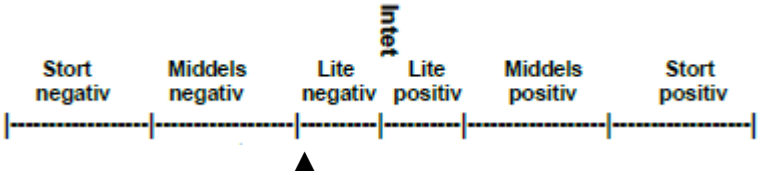
6.1.3 Samlet

Det er liten eller ingen indikasjon på at området har høy verdi på grunn av et stort biologisk mangfold. Basert på arealomfang, vegetasjonstyper og artssammensetning på planområdet vil det være naturlig å klassifisere dette som et område med noe begrensa verdi.

Vi vurderer at den planlagte aktiviteten ikke vil true naturverdier, redusere artsmangfoldet eller viktige forekomster i området i stor grad. Nedbygginga av innmarksbeitet på 12,7 dekar endrer bruksmuligheten for landbruksnæringa og konsekvensen av dette er negativ.

Det er tilstøtende arealer på gnr. 15 bnr. 20, som kan ivareta dette om arealet der er tilgjengelig.

Omfanget vurderes samla som **lite negativt** for naturmiljøet.



6.2 Konsekvens

Samlet vurderes verdiene i det planlagte dyrkingsområdet til **liten**. Da omfanget er vurdert til **lite negativt** for naturmiljøet er konsekvensene satt til **lite negative**.

Vi tilrår ut fra de opplysninger som er innhentet og vurderinger som er foretatt at utbygging av området kan finne sted, men at utbygging og tomteplassering gir plass for naturområder som naturlige oaser og gir leveområder for faunaen i området.

7 Forslag til oppfølging og tiltak

Det vurderes ikke nødvendig med særskilt overvåkning av planområdet utover de lover og forskrifter som regulerer aktiviteten i forhold til forurensing og avrenning mm. Slik området framstår i dag, anser vi ikke det som nødvendig med videre oppfølging av naturlig flora eller fauna. Det vil likevel være gunstig å planlegge utbygginga med tanke på å bevare noen friområder og naturverdier for arter som lever der i dag også til berikelse for hyttebebyggelsen. Fremmede arter i området må fjernes på en slik måte at de ikke etablerer seg på nye steder. Dyrka jord og matjordlag på fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeitearealer må ivaretas i forhold til fastsatte krav og behov (se Jordmasser – fra problem til ressurs | NLR Vest).

8 Litteratur og kilder

Artsdatabankens Artskart, http://artskart.artsdatabanken.no/

Artsdatabankens Artsobservasjoner, www.artsobservasjoner.no

Askeladdbasen – databasen for kulturminner (Riksantikvaren).

Direktoratet for naturforvaltning 2007 (Nå Miljødirektoratet). Kartlegging av naturtyper – verdisetting av biologisk mangfold. DN-Håndbok 13 2. utgave 2006 (oppdatert 2007).

Direktoratet for naturforvaltning 1996. (Nå Miljødirektoratet). Viltkartlegging. DN-håndbok 11. Direktoratet for naturforvaltning, Trondheim. 112 s. (revidert nettutgave fra 2000)

Direktoratet for Naturforvaltning (nå Miljødirektoratet) sin web-baserte innynsløsning for inngrepsfrie naturområder i Norge (INON), http://dnweb12.dirnat.no/inon/

Direktoratet for Naturforvaltning (nå Miljødirektoratet) sin web-baserte innynsløsning i naturbasen. http://dnweb5.dirnat.no/nbinnsyn/

Miljødirektoratet 2019. Konsekvensutredninger: anerkjent metodikk og databaser for innlegging av data M-1324 | 2019 m1324.pdf (miljodirektoratet.no)

Fremstad E. 2008. *Vegetasjonstyper i Norge*, 2. oppl. NINA Temahefte 12. 279 pp.

FOR-2017-06-21-854: Forskrift om konsekvensutredninger

Gårdskart, NIBIO http://gardskart.skogoglandskap.no

Henriksen S. og Hilmo O. (red.) 2015. Norsk rødliste for arter 2015. Artsdatabanken, Norge

Kilden, NIBIO https://kilden.nibio.no

Lindgaard, A. & Henriksen, S. (red.) 2011. *Norsk rødliste for naturtyper 2011*. Artsdatabanken, Trondheim. 109 pp.

LOV-1995-05-12-23 nr. 8: Lov om jord (jordlova).

LOV 1978-06-09 nr. 50: Lov om kulturminner.

Moen, A. 1998: Nasjonalatlas for Norge: Vegetasjon. Statens kartverk, Hønefoss. 199 s.

NIBIO og Norsk landbruksrådgiving. Jordmasser fra problem til ressurs. Jordmasser – fra problem til ressurs | NLR Vest

Norderhaug, A. & Johansen, L. 2011. Kulturmark og boreal hei, pp. 81-85. *I*: Lindgaard & Hen-riksen (se ovenfor).

Norges geologiske undersøkelse sin web-baserte karttjeneste for berggrunnsgeologi (N250 - raster), http://www.ngu.no/kart/bg250/

Statens vegvesen 2014. Konsekvensanalyser. Statens vegvesen Handbok 140. Statens veg-vesen, vegdirektoratet, Oslo.

Bø kommune, Veavegen 50, 8475 Straumsjøen

Bergersen Utleie AS, Ringstadåsen 2, 8475 Straumsjøen

Asplan Viak AS, Søndregata 34, 8450 Stokmarknes

Merknad fra eiendommen 15/78 til varsel om detaljregulering for «Mårsundvegen» og nabovarsel om fradeling av del av eiendom 15/21 for salg.

Jeg sender likelydende brev til dere 3 adressater for at det ikke skal være tvil om mine merknader til detaljregulering og fradeling på eiendommen 15/21.

Viser til følgende:

1)

Nabovarsel med vedlagt 2 kart fra Bergersen Utleie AS, vedrørende fradeling av del av eiendom 15/21 for salg, mottatt hos meg 22.12.2021 og

2)

Brev, varsel om detaljregulering vedlagt kart for «Mårsundvågen» fra Asplan Viak AS, Stokmarknes.

---

1)

Bergersen Utleie AS har sendt et nabovarsel med et kart som er helt uleselig/forståelig og ikke i målestokk. Kartet fremstår som et reguleringskart, men ettersom det er sendt meg brev fra Asplan Viak AS så er det ikke godkjent av kommunestyret en reguleringsplan for området, men Asplan Vikak skal «sende inn» til Bø kommune forslag til reguleringsplan som skal behandles.

Videre har Bergersen Utleie AS sendt ~~ved et~~ om et områdekart ikke i målestokk.

For å kunne vurdere saken om fradeling fra Bergersen Utleie AS må jeg få tilsendt grunnkart i målestokk 1:500 (innhentes fra Bø kommune). Hovedvegen må fremkomme på grunnkatet. På kartet må vises hvor avkjøring er tenkt og inntegnet bredde med tilhørende siktlinjer. Det må lages tegning og profil som viser at avkjøring er i henhold til gjeldende krav. Del av eiendommen 15/21 som skal fradeles må markeres tydelig med strek og størrelse (m2) på det fradelte område må komme frem på grunnkartet.

Når grunnkart i målstokk og redegjørelse for plassering av avkjøring samt profil og tegning av avkjøring foreligger hos meg vil jeg komme med en uttalelse om søknad om fradeling.

Videre vil jeg kreve at Bergersen Utleie AS viser til rettslig grunnlag for å ha oppgradert avkjøring til eiendommen 15/21 og den opparbeidelse som er foretatt på min eiendom 15/78.

I forbindelse med at Bergersen Utleie AS har opparbeidet felles avkjøring jeg har bruksrett til og anlagt veg til sin egen eiendom 15/21 på min eiendom.

Ved opparbeidelse av Bergersen Utleie AS på min eiendom er alle grensepåler fjernet. Jeg ber om at grensepålene plasseres der de skal være av kommunen og dette skal ikke være en kostnad for meg, men Bergersen Utleie AS må betale oppsett av grensepåler som er fjernet.

Jeg vil på dette tidspunkt spesielt nevne at jeg på ingen måte vil godkjenne plassering av en avkjøring og tilhørende veger på eiendommen 15/21 som vil børe min eiendom med hensyn til trafikk av kjøretøy og personer.

Dersom Bergersen Utleie AS ønsker å prøve å rydde opp saker som nevnt kan dere be om et møte med meg. Saken er av stor karakter og vil berøre min bruk av eiendommen og min eiendom 15/78 sterkt både med hensyn til stor etablering av fritidsboliger, bygninger, båthavn, aktiviteter mm vil jeg ved et eventuelt møte be om å få en advokat til stede for meg på deres regning og ellers at dette møte ikke har noen kostnader for meg, reise, hotell mm.

2)

Viser til brev fra Asplan Viak AS, Stokmarknes, datert 06.12.2021. Brevet henviser til oppstart av detaljregulering for «Mårsundvågen».

Opplysninger i brev og vedlagt kart for detaljregulering gir ingen opplysninger om hva reguleringsplanen skal inneholde. Jeg kan ikke uttale meg eller komme med innspill før jeg får forelagt meg et kart der reguleringsformålene er tegnet inn på kartet og markert med formål. I tillegg må jeg få tilsendt reguleringsbestemmelser.

Jeg vil på dette tidspunkt spesielt nevne at jeg på ingen måte vil godkjenne plassering av en avkjøring og tilhørende veger på eiendommen 15/21 som vil børe min eiendom med hensyn til trafikk av kjøretøy og personer.

Dersom Asplan Viak AS ønsker et møte om planen kan vi ha et møte felles med Bergersen Utleie AS som nevnt ovenfor. Saken er av stor karakter og vil berøre min bruk av eiendommen og min eiendom 15/78 sterkt både med hensyn til stor etablering av fritidsboliger, bygninger, båthavn, aktiviteter mm. Jeg vil ved et eventuelt møte be om å få en advokat til stede for meg på deres regning og ellers at dette møte ikke har noen kostnader for meg, reise, hotell mm.

3)

Bø kommune:

Jeg ber kommunen ta opp med Bergersen Utleie AS om grensepålene som er fjernet fra min eiendom og at disse blir satt opp igjen og at de økonomiske utgifter i forbindelse med dette blir betalt av Bergersen Utleie AS.

Jeg var innom Bø kommune (kontoret) i august 2021 og tok opp denne saken. Saksbehandler skulle undersøke saken og kontakte meg, men jeg har ikke hørt noe fra dere.

Jeg ønsker ikke noe forklaring på hva som har skjedd, men jeg krever at grensepålene blir plassert uten økonomiske konsekvenser for meg snarest.

Jeg ber også Bø kommune undersøke saken at det er etablert en veg inne på min eiendom av Bergersen Utleie AS. Vegen synes som om det skal være hovedvegen til det regulerte område, noe jeg ikke vil godta. Jeg ber Bø kommune se på saken som en mulig ulovlighet og dette er et søknadspliktig tiltak som ikke kan søkes på en annens eiendom uten samtykke.

Hører fra dere snarest om nevnte saker.

Tromsø, 31-12-2021.

Vennlig hilsen

Åshild Kristensen

Hvalrossvegen 6

9100 Kvaløysletta

(Eier av eiendommen 15/78)

Mobil 993 21628

SÁMEDIGGI
SAMETINGET

Poasstaadræssa/adresse
Postboks 3
9735 Kárášjohka/Karasjok
Ássjegiehtadalle/
saksbehandler
Tel:

Tel: 78 47 40 00
Org.nr: 974 760 347
Ta kontakt
Arne Håkon Thomassen
+47 78 47 41 69

Asplan Viak AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

ÁSSJE/SAK	MIJÁ SIEV./VÅR REF.	DIJÁ SIEV./DERES REF.	BIEJVVE/DATO
21/5519 - 2	21/38315		16.12.2021

Varsel om oppstart av detaljregulering for «Mårsundvågen», Bø kommune

Vi viser til Deres brev av 08.12.2021.

Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredete samiske kulturminner i det aktuelle området hvor tiltak planlegges.

Imidlertid kan sannsynligheten for konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner kunne legge føringer på omfanget av tiltaket innenfor det navngitte området. Lokaliseringen av tiltak, tiltakets konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø, eventuelle adkomstveier og andre typer markinngrep må i alle tilfeller avklares med kulturminnemyndighetene. Finner en det sannsynlig at det kan være automatisk fredete samiske kulturminner og kulturmiljøer som hittil ikke er påvist i det aktuelle tiltaksområdet, må Sametinget vurdere en befaring før endelig uttalelse kan gis.

Dette innebærer at Sametinget i stor grad må ha nøyaktig kartfestinger over tiltaks lokalisering og utforming. En mer nøyaktig kartfesting av tiltak og dets lokalisering (-er), først og fremst i form av best mulig kartmateriale men også i form av opplysninger om tilstøtende tiltak, vil i de fleste tilfeller også føre til at planlagte tiltak kan gjennomføres samtidig som en sikrer seg at kulturminners og –miljøers vern og historiske, kulturelle og identitetsmessige verdier blir ivaretatt.

Sametinget *vil derfor avvente vår endelige uttalelse inntil utarbeidelse av kart- og planmateriale med mer spesifikk angivelse av tiltakets art foreligger.*

Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Nordland fylkeskommune.

Varrudagáj/Med hilsen

Andreas Stångberg
fágajođiheaddji/fagleder

Arne Håkon Thomassen
seniorrádediddje/seniorrådgiver

Dát tjála le elektråvnålattjat dåhkkidum ja vuollájtjálek sáddiduvvá./
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Girje vuosstájvállde / Hovedmottaker:
Asplan Viak AS Postboks 24 1301 SANDVIKA

Kopiija / Kopi til:
Nordland fylkeskommune 8048 BODØ

Statsforvalteren i Nordland

Vår dato:	Vår ref:
24.01.2022	2021/7953
Deres dato:	**Deres ref:**
06.12.2021	630978-01

ASPLAN VIAK AS AVD STOKMARKNES
Søndre gate 34
8450 STOKMARKNES

Saksbehandler, innvalgstelefon
Toril Austvik, 75 54 78 43
Ole Christian Skogstad, 75 53 15 52

Uttalelse til oppstart - detaljregulering - Mårsundvågen - Bø

Statsforvalteren viser til varsel om planoppstart oversendt 06.12.2021.

Oppsummering

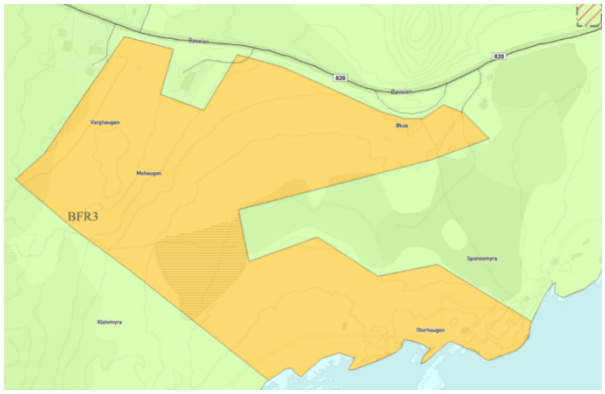
Statsforvalteren forventer som et minimum at planen innholdsmessig følger opp overordnet plan. Dette innebærer at den dyrkede marka og strandsonen i øst mot vågen skjermes mot utbygging og avsettes til landbruk, natur- og friluftsliv hver for seg eller i kombinasjon. Av hensyn til jordvern bør også veier legges utenom dyrkajord, både fulldyrka og overflatedyrka.

Hensikten med planarbeidet

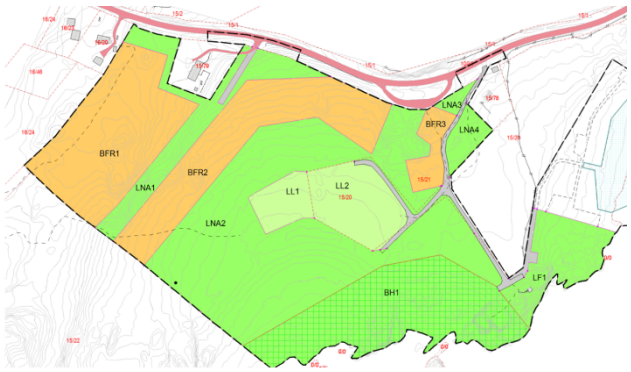
Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse, hotell/overnatting og småbåthavn på Mårsund.

Statsforvalterens innspill

Det aktuelle planområdet er i stor grad avsatt som område for fritidsbebyggelse BFR3 i kommuneplanens arealdel med krav om detaljregulering. Planområdet er utvidet mot øst, utvidelsesområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR.



Figur 1 viser område BFR3 i kommuneplanens arealdel



Figur 2 Viser forslag til planavgrensning med mulig inndeling av arealer

Tilrettelegging for hotellformål og utbyggingsformål i LNFR- området vil være i strid med overordnede juridiske arealavklaringer. Pbl. § 12-3 uttrykker at detaljregulering skal brukes for å følge opp og konkretisere overordnet arealdisponering i kommuneplanens arealdel eller områderegulering. Private forslag til detaljregulering skal derfor innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i godkjent arealdel til kommuneplan eller områderegulering. Bestemmelsen tar sikte på å styrke den overordnede planleggingen etter loven. Etter 1985-loven skjedde det relativt ofte at den arealbruken som var fastsatt i kommuneplanens arealdel, ble fraveket gjennom behandlingen av private reguleringsplanforslag som ble utarbeidet med sikte på gjennomføring av konkrete enkelttiltak. Over tid kunne dette føre til ganske omfattende endringer av arealbruken, uten at disse endringene var resultat av en overordnet, kommunal planlegging.

Statsforvalteren er i tilfellet Mårsundvågen kritisk til avvik fra en relativt nylig vedtatt overordnet kommuneplan. Dette uten at det foreligger tilstrekkelige tungtveiende og vektig grunner som forsvarer dette. Vi forutsetter derfor at LNFR-området skjermes.

Strandsone
Hundremetersbeltet langs sjøen er av nasjonal verdi, og følgelig underlagt et generelt vern for å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Strandområdene har også en selvstendig verdi som leveområder for plante- og dyrearter, de representer en viktig del av det norske landskapsbildet, og de formidler den norske kystkulturen gjennom eksisterende bygninger og anlegg.

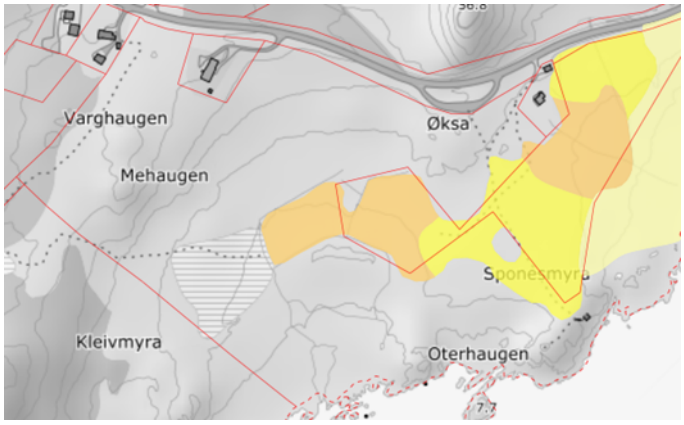
Pbl. § 1-8 første ledd klargjør de særlige arealdisponeringshensyn som gjør seg gjeldende i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag, og pålegger plan- og bygningsmyndighetene et særskilt ansvar for å ivareta disse hensynene i sin myndighetsutøvelse etter loven. At forbudet i § 1-8 andre ledd kan settes til side eller innskrenkes av kommunale arealplaner, innebærer ikke at kommunen står fritt til å åpne for bygging i strandsonen. Ved all planlegging i hundremetersbeltet langs sjøen plikter kommunene å legge vekt på de særskilte arealdisponeringshensyn som er angitt i § 1-8 første ledd.

I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 64 fremholder departementet at bygging i strandsonen bare bør tillates på arealer som ikke har verdi for andre formål, som blant annet landbruk, friluftsliv, biologisk mangfold og kulturmiljø. Der det tillates videre bygging på arealer som allerede er delvis utbygd, bør allmenne turveier og friarealer innpasses. Videre fremholdes det i proposisjonen at nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig, og at utvidelse av eksisterende bygninger bør skje i retning bort fra sjøen. Det som her er fremholdt i lovens forarbeider, må betraktes som veiledende retningslinjer for kommunenes fremtidige arealplanlegging i strandsonen. Det vises også denne sammenheng til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen punkt 10.2.

Statsforvalteren forutsetter at hensyn til interessene tilknyttet strandsonen ivaretas eksplisitt i detaljreguleringsplanen gjennom tilpassing av utbyggingsområde benevnt som BH1 i skisse, og ved at området i øst mot Mårsundvågen forbeholdes allmenne interesser.

Karbonrike arealer
Forekomsten av myr er ivaretatt i skissert utnyttelse av området. Dette er Statsforvalteren tilfreds med, og regner med at dette følges opp i endelig planforslag. Vi understreker at myrpartiet også må skjermes direkte mot veibygging, og indirekte gjennom unngåelse av avskjæringer av vanntilførsler.

Landbruk
Arealet ligger i Mårsund i Bø kommune. Det grenser til fylkesveg 820 i nord og havet i sør. Landskapet er et slakt sørlig hellende terreng til flatt område mot Mårsundvågen. Det er to høgdedrag i vest – Varghaugen og Mehaugen mot Farveisa.



Figur 3 Viser oversikt over dyrkajord i planområdet, både fulldyrka og overflatedyrka.

Arealet er i et LNFR-område og det er landbruksdrift og spredt boligbebyggelse på naboeiendommer. Det er også landbruksareal i drift på gnr. 15 bnr. 21. Innenfor planavgrensningen er det ca. 8,5 dekar fulldyrka jord og ca. 6 dekar overflatedyrka jord.

Fra dagens regjering og Storting er det en tydelig holdning til at jordvernet skal vektlegges i større grad enn tidligere. I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 har fylkeskommunene og kommunene fått økt handlingsrom og større ansvar for å sikre nasjonale og vesentlige regionale interesser i planleggingen. Et bærekraftig velferdssamfunn er avhengig av at det skapes verdier og arbeidsplasser i hele landet. Landbruket og utmarksressursene er viktige for mat- og planteproduksjon, bosetting, kulturlandskap og som grunnlag for nye, grønne næringer. Regjeringen ber kommunene velge utbyggingsløsninger som sikrer landbrukets næringsgrunnlag og reduserer omdisponeringen av dyrka mark.

Nasjonal jordvernstrategi ble i juni 2021 vedtatt av Stortinget, med klare forventninger om å redusere omdisponering av dyrket jord og dyrkbar jord. Den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 3000 dekar, og at målet skal være nådd innen 2025. Regjeringen mener det er viktig å legge til rette for å sikre matjorda som ressurs for framtidige generasjoner.

I slutten av 2018 sendte landbruks- og matministeren ut et brev til fylkesmennene (nå statsforvalterne) for å klargjøre jordvern som nasjonal eller vesentlig regional interesse i kommunenes planlegging. Brevet viser tydelig hvilke vurderingskriterier som er aktuelle når statsforvalteren skal fremme innsigelser med bakgrunn i jordvern. I januar 2021 sendte landbruks- og matministeren og kommunal- og moderniseringsministeren et brev til alle landets kommuner og fylkeskommuner om å ivareta jordvern og bærekrafsmålene i kommunenes arealplanlegging. Brevet omhandler bærekraftsmålene og oppfølgingen av den nasjonale jordvernstrategien, og det blir blant annet pekt på det ambisiøse omdisponeringsmålet.

For å følge opp de nasjonale målene og forventningene har Statsforvalteren rullert Strategisk plan for jordvern i Nordland 2022-2025. Et at målene i planen er at maksimal omdisponering av dyrka jord ikke skal overskride 150 dekar per år.

Nordland har lite jordbruksareal. Jordsmonnet er en ikke-fornybar ressurs, som er dannet gjennom årtusener. Jordvern handler om å sikre muligheten for framtidige generasjoner til å dyrke mat i Nordland. Det innebærer vern av arealer og jordas fruktbarhet. Bevaring av jordbruksarealer kan redusere behovet for nydyrking. Slik kan skog, andre naturområder og våtmarker bevares. Jordbruksdrift og beiting opprettholder et åpent kulturlandskap, og er av stor verdi for det biologiske mangfoldet.

Areal innenfor planområdet som er klassifisert som dyrka jord (fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite) bør ha arealformål landbruk. Det bør ikke etableres vier over dyrka jord.

Miljø- og naturverdier
Asplan Viak har engasjert Norsk landbruksrådgiving for å foreta ei kartlegging og vurdering av området i med tanke på biologisk mangfold og naturverdier og konsekvensen av etablering av hyttefelt i området med tanke på naturverdiene.

Samfunnssikkerhet og beredskap
I henhold til pbl. § 4-3 skal det ved utarbeidelse av planer for utbygging gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Det ligger i dette at analysen har et todelt siktemål: dels er formålet å avklare risiko- og sårbarhetsforhold som knytter seg til det aktuelle området som sådant, det vil si slik det ligger før den planlagte utbyggingen, og dels er formålet å avklare eventuelle endringer i risiko- og sårbarhetsforhold som følge av den planlagte utbyggingen.

Klimatilpasning
Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (SPR) gir føringer for kommunenes, fylkeskommunenes og statens arbeid med klimatilpasning. Det er utarbeidet en egen veileder for hvordan klimatilpasningsarbeidet kan gjennomføres. Her er det henvisninger til lovkrav og lenker til en rekke eksempler. Veilederen tar for seg klimatilpasning for både planstrategi, kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, temaplan og reguleringsplaner. Veilederen viser også til hvilket ansvar ulike offentlige aktører har i klimatilpasningsarbeidet. Statsforvalteren har også utarbeidet tall for fremtidig temperatur, nedbør og havnivåstigning for ulike steder i Nordland. Disse tallene skal legges til grunn ved planlegging. Statsforvalteren har samlet vår informasjon om klimatilpasning i Nordland: https://www.statsforvalteren.no/Nordland/Samfunnssikkerhet-og-beredskap/klimatilpasning/

Digitaliserte plankart
For å sikre tilfredsstillende medvirkning ved høring av planen, vil vi spesielt oppfordre til at planforslaget oversendes i SOSI-format til plannordland@kartverket.no. På denne måten vil tiltakshaver også få kvalitetssikret digitale kartdata (jf. vår hjemmeside: «Ny kartløsning og bedre kvalitetssikring for bedre arealplaner»).

Samordning av statlige innsigelser i Nordland
Statsforvalteren har i henhold til Kommunal- og moderniseringsdepartementets brev av 22.12.17 ansvar for å samordne innsigelser fra regionale statsetater i Nordland i plansaker. Vi ber om at kommunen setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter, i den grad det dreier seg om arealkonflikter. En slik dialog bør fortrinnsvis skje før saken sendes på offentlig ettersyn. Statsforvalteren kan bidra til å gjennomføre en slik dialog.

Med hilsen

Stein Tage Domaas (e.f.)
underdirektør

Toril Austvik
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Bø kommune Rådhuset 8475 Straumsjøen

NVE
Norges vassdrags- og energidirektorat

Asplan Viak, Stokmarknes
Postboks 204
8450 STOKMARKNES

Vår dato: 25.01.2022
Vår ref.: 202119548-2
Deres ref.: 630978-01

Saksbehandler: Eva Forsgren
efor@nve.no, 93234514

Varsel om oppstart - Detaljregulering - Mårsundvågen - Plan ID 18672020.003 - Bø kommune

Vi viser til varsel om oppstart.

Om NVE
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle veiledning
NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, https://www.nve.no/arealplanlegging/.

På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

NVE sin oppfølging av planarbeidet
Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
seksjonssjef

Eva Forsgren
senioringeniør

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner

Kopimottakerliste:
Bø kommune (Nordland)
Hilde Hammervold
Rune Dahl
STATSFORVALTEREN I NORDLAND

UiT Norges arktiske universitet

Universitetsmuseet
Deres ref.: 630978-01
Vår ref.: 2021/5875
Dato: 25.01.2022

Asplan Viak

Marinarkeologisk vurdering: Varsel om oppstart av detaljregulering for Mårsundvågen, Bø kommune

Vi viser til ovennevnte oversendt til Norges arktiske universitetsmuseum (UM), tidligere Tromsø Museum – Universitetsmuseet, til vurdering angående kulturminner under vann. Vi kan ikke se av UM fikk oversendt melding om oppstart av reguleringsarbeid. Etter kulturminnelovens § 14 er UM rette myndighet for forvaltning av kulturminner under vann i Nord-Norge nord for Rana kommune.

Planforslaget vil legge til rette for fritidsbebyggelse, landskapshotell og småbåthavn. Tiltak i sjø omfatter bygging av molo tilknyttet småbåthavn i nordøst delen av planområdet. Strandlinjen i gjeldende område er preget av fastfjell og rullesteinsfjæra og vi vurdere muligheter for konflikt med eventuelle marine kulturminner som liten. Det finnes heller ingen sjørettet strukturer eller spor etter tidligere bruk i fjæra eller langs strandlinjen. Vi har derfor ingen merknader til planforslaget.

Vi minner tiltakshaver om at dersom en i forbindelse med tiltaket skulle kommer over automatisk vernete kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeid stanses og UM varsles jfr. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Vennlig hilsen

Stephen Wickler
forsker
–
stephen.wickler@uit.no
77 64 50 81
Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Kopi: Kulturminner i Nordland, Nordland fylkeskommune

Nordland FYLKESKOMMUNE

Vår dato:	11.02.2022
Vår referanse:	21/24809- 2
JournalpostId:	21/157316
Deres dato:	06.12.2021
Deres referanse:	630978-01
Org.nr:	964 982 953

Asplan Viak AS
Dagmar Kristiansen
Postboks 24

1301 SANDVIKA

Innspill - Varsel om oppstart av detaljregulering for Mårsundvågen - Bø kommune

Nordland fylkeskommune viser til varsel datert 6.12.2021 om oppstart av privat planarbeid med detaljregulering for Mårsundvågen i Bø kommune. Det er Asplan Viak AS som varsler oppstart på vegne av forslagsstiller Ottar Bergerssen & Sønner AS. Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere et areal mellom Dingelvika og Mårsundvågen til fritidsbebyggelse, landskapshotell, småbåthavn, landbruksområder og friluftsområder.

Kommuneplanens arealdel for Bø 2017-2028 gjelder for planområdet. I arealdelen er landområdet delvis avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse BFR3, samt til LNFR-område, mens sjøområdet er avsatt til Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Frist for innspill til planarbeidet var 24.1.2022. Nordland fylkeskommune må bare beklage at vi grunnet en utfordrende situasjon med dataangrepet ikke har vært i stand til å levere innen fristen.

Med bakgrunn i lov om kulturminner, vegloven, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende innspill til planarbeidet.

Merknader

Forholdet til regionale interesser

Gjeldende Fylkesplan for Nordland 2013-2025, kapittel 8. om Arealpolitikk i Nordland, inneholder tydelige mål for arealpolitikken i perioden. Et hovedmål er at arealforvaltningen i Nordland skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen, og at forvaltningen skal skje på grunnlag av kunnskap og oppdaterte kommuneplaner.
Vi ber om at det tas hensyn til fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer i planarbeidet, og viser spesielt til avsnittene 8.3 om *Naturressurser, kulturminner og landskap*, 8.5 om *Kystsonen* og 8.6 om *Klima og klimatilpasning.*

Planstatus og konsekvensutredning

Kommuneplanens arealdel for Bø er vedtatt 30.11.2017, i Nordlandssammenheng er det en relativt ny arealdel. I østre deler av planområdet der det ifølge figur 5 i planinitiativet vurderes tiltak og inngrep i strandsonen, er arealet avsatt til LNFR-område. Planarbeidet er dermed i strid med

Adresse Postmottak Fylkeshuset 8048 Bodø
Tlf.: 75650000
E-post: post@nfk.no
Besøksadresse Prinsensgate 100
Samfunnsutvikling
Plan, klima og naturressurser
Lill-Anita Horn
Tlf: 75650575

kommuneplanens arealdel, og forutsetningene jf. pbl § 12-3. tredje ledd for å utarbeide privat detaljregulering, om at private forslag til detaljregulering *må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer*, er ikke til stede i fullt monn. Man har likevel rett til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som tas opp i det private forslaget.
I referatet fra oppstartsmøtet er det krysset av for at planarbeidet ikke vil samsvare med overordnet plan, og samtidig at Bø kommune anbefaler oppstart av planarbeidet.

Fylkeskommunen savner kommunens vurdering av og begrunnelse for om planen og tiltaket omfattes av KU-forskriften, og ber om at dette må kommer klart fram når saken sendes på høring. Dette for å unngå saksbehandlingsfeil som i verste fall kan føre til ugyldige vedtak.

Kulturminner
Vi har sjekket nevnte planer mot våre arkiver og kan opplyse at det ikke er kjent en rekke kulturminner i området. Området er imidlertid svært interessant med tanke på mulig bosetning i steinbrukende perioder.

Kulturminner i Nordland vurderer at det er nødvendig med nærmere befaring på stedet før vår endelige uttalelse om planen. Befaringen vil bli gjennomført i løpet av feltsesongen 2022. Pga. de klimatiske forholdene har vi ikke mulighet til å avgi uttalelse innen fristen på 3 måneder, jf. kulturminnelovens § 9 andre ledd. Dersom kommunen ikke kan godta en slik forlengelse av svarfristen, ber vi om å bli skriftlig varslet slik at spørsmålet om forlengelse av fristen kan bli endelig vurdert av Riksantikvaren. Planen kan ikke egengodkjennes før forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart.

Vi gjør oppmerksom på at utgiftene ved befaringen belastes tiltakshaver, jf. kulturminnelovens § 10. Befaringen har en øvre kostnadsramme på inntil kr. 83 773,- (se vedlagte kostnadsoverslag).

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; vi viser til egen uttalelse fra Sametinget.

Fylkesveg
Nordland fylkeskommune eier og forvalter fv. 820, Bøveien. Vegen og dens eiendomsområde er direkte berørt av varslet planarbeid da planområdet går langs fylkesvegen i en distanse på ca. 500 meter.

Vegfaglige interesser i dette planarbeidet er adkomst til planområdet, samt å sikre areal til drift/vedlikehold og en eventuell utvidelse av fylkesvegen. Vi skal ivareta framkommelighet og trafikksikkerhet langs fylkesvegen, hvor nullvisjonen ligger til grunn.

Fv. 820 «Bøveien» har fartsgrense 60 og 80 km/t på planstrekningen og moderat trafikkmengde. Estimert ÅDT (årsdøgntrafikk) er på om lag 440 kjøretøy i døgnet, med 8 % andel lange kjøretøy.

Vi har følgende vegfaglige innspill i denne planfasen:

- I «Rammeplan for behandling av avkjørsler i Nordland» har vegen holdningsklasse «mindre streng». Byggegrensen er i utgangspunktet 50 meter fra senterlinjen på fv. 820, jf. vegloven §§ 29 og 30. I pågående rullering av rammeplanen for avkjørsler og byggegrenser i Nordland vil vegen få holdningsklasse «streng» og den generelle byggegrensen

opprettholdes på 50 meter. Vi kan trolig akseptere en byggegrense ned mot 30 meter i reguleringsplanen da dette vil være på linje med eksisterende bebyggelse langs planstrekningen.

- Avkjørselen må reguleres slik at den er i henhold til vegnormalen, vi viser til Statens vegvesens håndbok N100, dimensjonerende kjøretøy velges ut fra vegens funksjon, trafikkmengde. Geometriske krav, både horisontalt og vertikalt må oppfylles. Siktlinjer og hensynsone frisikt *må* inngå i plankartet, det knyttes bestemmelse til hensynsone frisikt.

- Plangrensen må for hele planområdet legges i senterlinjen av fv. 820 og arealet mellom fylkesvegen og eiendommene reguleres til annen veggrunn.

- Formålsgrensen skal følge eksisterende eiendomsgrenser, men med minimum avstand til skulderkant vei på 3 meter. I den grad at eiendomsgrensen ikke tar med tilhørende skjæringstopp eller fyllingsfot, må formålsgrensen utvides til også å gjelde dette arealet + 1 meter. Drenering langs fylkesvegen og under avkjørselen må ivaretas.

Vi har ingen flere innspill så langt, men vi gjør oppmerksom på at det kan fremkomme andre merknader i den videre planprosessen.

Landskap og strandsone

Nordland fylkeskommune er godt fornøyd med at plankonsulenten er kjent med og benytter kunnskapsgrunnlaget fra prosjektet *Landskapskartlegging av Nordland*.

Det bes om at bygg og andre tiltak i den grad det er mulig, tilrettelegges for på en slik måte at det tilpasses omgivelsene og underordner seg landskapet. Det vil være viktig for å ivareta det åpne landskapspreget nærmest sjøen som en kvalitet i et eventuelt framtidig «landskapshotell». Av samme grunn vil det være viktig å ikke overbelaste dette samme området i strandsonen med for mange enheter og for store volumer.

Det vises særlig til følgende arealpolitiske retningslinjer:

Nr. 8.3. Naturressurser, kulturminner og landskap

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

Nr. 8.5. *Kystsonen*

f) Dersom kommunen finner å tilrettelegge for bruk i 100-metersbeltet / den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmenhetens tilgang og ferdsel.

h) Strandsonen skal bevares som et attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv og naturopplevelse. Viktig naturmangfold skal ivaretas.

Landbruk

Planområdet omfatter LNFR-områder, herunder også dyrka mark. Det er både et nasjonalt og regionalt mål at så lite dyrka mark som mulig skal omdisponeres til andre formål. Det bes om at dette hensyntas i det videre planarbeidet.

Det vises til følgende arealpolitiske retningslinjer:

Nr. 8.3. *Naturressurser, kulturminner og landskap*

h) Den årlige omdisponeringen av dyrket jord i Nordland bør maksimalt være på 400 daa per år.

i) Alternative utbyggingsområder skal vurderes og synliggjøres i planer der dyrket jord eller reinbeiteområder foreslås omdisponert til andre formål. Avsatte byggeområder bør fortettes eller omdisponeres til annen bruk før dyrket jord eller reinbeiteområder omdisponeres.

Det må bemerkes at *Strategi for jordvern i Nordland 2022-2027* som er utarbeidet av Statsforvalteren, er enda mer ambisiøs enn gjeldende fylkesplan. Der er målet ytterligere strammet inn til maksimalt 200 daa i året.

Vannforvaltning

Vannforskriften § 12 kan komme i bruk når det fattes enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst. I reguleringsplansaker er det kommunen som sektormyndighet ifølge plan- og bygningsloven, som er ansvarlig for en slik vurdering. Veiledning til helhetlig vannforvaltning finnes i tilknytning til vannregion Nordland og Jan Mayen, på *Vannportalens* regionale side (https://www.vannportalen.no/vannregioner/nordland/).

På vannportalen finnes også veiledning til bruk av vannforskriftens § 12 (https://www.vannportalen.no/veiledere/veileder-2021-veileder-til-vannforskriften--12/)
Informasjon om miljømål, risiko- og påvirkningsanalyse for aktuelle vannforekomster finnes på *Vann-nett* (https://vann-nett.no/portal/.

Klimahensyn og klimaendringer

All utbygging og inngrep i natur fører til økte klimagassutslipp. Det bes om at det i planarbeid og prosjekt tas grep for å redusere klimagassutslippene mest mulig.
Med forventede klimaendringer vil havnivået stige, og det er forventet økt flomfare. Det bør derfor tas hensyn til klimaendringer i plan, for å bygge et mer robust samfunn.
For mer informasjon om klimapåvirkninger vises til Norsk klimaservicesenters *Klimaprofil for Nordland* (https://klimaservicesenter.no/kss/klimaprofiler/nordland). Denne gir et kortfattet sammendrag av dagens klima, forventede klimaendringer og klimautfordringer. Klimaprofilen er et supplement til *Klimahjelperen* (https://www.dsb.no/globalassets/dokumenter/veiledere-handboker-og-informasjonsmateriell/veiledere/klimahjelperen.pdf).

Vi viser også til Miljødirektoratets veileder om Klimatilpasning (https://www.miljodirektoratet.no/klimatilpasning/), og NVE atlas (atlas.nve.no).
Samt *Kunnskapsbanken* (https://kunnskapsbanken.dsb.no/), en database fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap som setter søkelys på samfunnets sårbarhet og risiko basert på naturhendelser.

Det vises til følgende arealpolitiske retningslinjer:
Kap. 8.6. Klima og klimatilpasning

c) Kommunene skal i nødvendig grad kartlegge og innarbeide potensielle faresoner (flo, flom og skred), som følge av klimaendringer i planleggingen. Det er viktig at det angis bestemmelser som tilpasser arealbruken til konsekvensene av et endret klima.

e) Energibruk og tilrettelegging for nye miljøvennlige energiløsninger, skal være et gjennomgående perspektiv i kommuneplaner og planer som legger til rette for utbygging.

g) Kommunene bør vurdere hvordan blå-grønnstruktur kan bidra til å forebygge flomødeleggelser og overvannsproblemer gjennom aktiv bruk av vannsystemer og grønne områder.

Medvirkning

Om varsel i oppstartsfasen står det i oppstartsmøtereferatet at «annonse på kommunens hjemmeside kommer i tillegg». Fylkeskommunen kunne imidlertid ikke finne at planarbeidet var varslet på kommunens hjemmeside. Kommunens hjemmeside er for mange innbyggere et naturlig førstevalg for å holde seg orientert om pågående planarbeid og andre aktiviteter i egen kommune, og dermed en viktig arena for å sikre at mulighet til medvirkning ivaretas jf. plan- og bygningsloven § 12-8. tredje ledd bl.a. om kunngjøring gjennom elektroniske medier. Vi vil derfor oppfordre kommunen til å ha som rutine å publisere all oppstart av planarbeid på kommunens hjemmeside, uavhengig av om planarbeidet er på kommunens eller privates initiativ.

Digital plandialog

Nordland fylkeskommune registrerer at planomrisset er publisert i Bøs digitale kommunekart, det er positivt.

Vi merker oss imidlertid at planområdet ikke er publisert i Nordlandsatlas, og minner om at fylkeskommunen i samarbeid med Kartverket og Statsforvalteren i Nordland tilbyr kvalitetssikring av planer gjennom blant annet publisering i Nordlandsatlas. Dette gjelder både planavgrensning ved oppstart, planforslag ved høring / offentlig ettersyn og endelig vedtatt plan. Å få planforslagene inn i Nordlandsatlas bidrar til bedre dialog og medvirkning i planarbeidet, og gir god oversikt over arealforvaltningen. Vi ber derfor planleggere og kommuner benytte seg av tjenesten. Det gjøres ved å sende planfila på sosi-format til plannordland@kartverket.no.

Om planveiledning

Fylkeskommunen vil fremover flytte veiledning over til andre arenaer. Det vises derfor til informasjon om planlegging, veiledere m.m., som finnes på www.planlegging.no, samt på fylkeskommunens nettsider www.nfk.no.

Ved behov for veiledning i planspørsmål er dere velkomne til å ta kontakt med NFK på telefon og/eller e-post.

Med vennlig hilsen

Silje Charlotta Wästlund
faggruppeleder plan, klima og naturressurser

Lill-Anita Horn
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Kontaktskjema

Tema	Navn	Tlf.
Kulturminner	Tor-Kristian Storvik	torsto@nfk.no / 75 65 05 29
Vegforvaltning	Torbjørn Moldestad	tormol@nfk.no / 75 65 52 22
Øvrig	Lill-Anita Horn	lilhor@nfk.no / 75 65 05 75

Kopi til:

Bø kommune	Veaveien 50	8475	STRAUMSJØEN
Samediggi	Ávjovárgeaidnu 50	9730	KARASJOK
Sametinget			
Statsforvalteren i Nordland	Postboks 1405	8002	BODØ

Vedlegg:

Budsjett, Mårsundvågen, Bø kommune	DokID 380611

BØ KOMMUNE
Det gode liv i Bø

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/1551-10
Saksbehandler: Andreas Nakkling Andersen

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
55/22	01.09.2022	Formannskapet
		Kommunestyret

Finansiering av felles vannområdekoordinator Lofoten og Vesterålen

Forslag til vedtak
Bø kommune vedtar å bruke 17.000 kr årlig som kommunalt bidrag til finansiering av vannområdekoordinator for Lofoten og Vesterålen i perioden 2021-2022.

Midler tilføres fra driftsfond til tiltaket.

Bakgrunn for saken
Kommunene har et ansvar etter vannforskriften for å jobbe systematisk med forvaltningsplaner og tiltak, med et nasjonalt mål at ingen vannforekomster skal forverre miljøtilstanden samt at de med dårlig tilstand skal forbedres til minst god tilstand. For å få i gang dette arbeidet har fylkeskommunene og statsforvalterne over flere år fordelt statlige tilskuddsmidler til prosjektstillinger som vannområdekoordinatorer. Bø kommune er vertskommune for vannområdekoordinatoren i Vesterålen med 50 % prosjektstilling. Personen som innehar denne er også vannområdekoordinator for Lofoten med 50 % prosjektstilling. Prosjektstillingen har 2 års varighet, og har blitt fornyet for 2021-2022.

Denne finansieringsmodellen er nå under endring, og de fleste steder i landet bidrar nå kommunene med en del av finansieringen. Nordland Fylkeskommune jobber derfor med at kommunene skal bidra med egenandel fra og med 2021. Vesterålen Regionråd har behandlet saken, og støtter forslaget. Hver kommune må behandle saken politisk.

Vurdering
Administrasjonen vurderer det som fornuftig at arbeidet med vannforskriften utføres i et regionalt samarbeid med en felles vannområdekoordinator, og støtter forslaget om å finansiere dette. I innstillingen fra regionrådet er forslaget å bruke innbyggertall som fordelingsnøkkel for kostnadene. Det er lagt opp til videreføring av 50% prosjektstilling som har en årlig kostnad på ca. 400.000 hvorav halvparten fortsatt skal dekkes av fylkeskommunen. Etter tabellen blir Bø kommunes andel av kostnaden ca. 17.000 kr årlig.

Konklusjon
Administrasjonssjefen anbefaler å vedta finansiering av vannområdekoordinator.

Straume 23.08.22

Gunnstein Flø Rasmussen
Administrasjonssjef

Andreas Nakkling Andersen
Teknisk sjef

Vedlegg:
1 Felles vannområdekoordinator Vesterålen og Lofoten.docx
2 Samarbeidsavtale om arbeidet i vannområde Vesterålen 2021-2022.pdf

VESTERÅLEN REGIONRÅD

Arkivsaknr.:	14/202
Dok.nr:	20/668
Arkiv:	FE-029
Saksbehandler:	Bianca Maria Johansen
Dato:	13.11.2020

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
123/20	Vesterålen regionråds arbeidsutvalg	27.11.2020

Felles vannområdekoordinator Vesterålen og Lofoten

Innstilling

1. Vesterålen regionråds arbeidsutvalg støtter forslag til finansiering av vannområdekoordinator.
2. Saken oversendes kommunene for endelig behandling.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Nordland fylkeskommune jobber for å få på plass finansiering av vannområdekoordinatorstillingene i fylket fra og med 2021. Skjønnsmidler fra fylkesmannen kan ikke forventes som grunnlag for spleiselag i årene som kommer da vannforvaltningen har blitt prioritert over flere år allerede. Den vanligste modellen ellers i landet er dessuten at kommuner også bidrar inn i finansieringen av disse stillingene. Fylkeskommunen har derfor gjennomført møter med regionrådene i 2020 for å diskutere og forankre behovet for kommunal egenandel i vannområdene.

Fakta i saken

Om kommunens rolle i vannforvaltningsarbeidet

Kommunene har en særlig viktig rolle i vannforvaltningsarbeidet. De er myndighet med ansvar for å treffe vedtak om gjennomføring av tiltak innen drikkevann og avløp, overvannshåndtering, landbruksforvaltning, arealforvaltning og forurensning. Videre er kommunens arealplanlegging svært viktig for å nå målet om god tilstand i norsk vann. Gjennom arealplanleggingen kan kommunen sette restriksjoner på arealbruken for å ivareta naturmiljøet i og langs vassdrag, innsjøer, fjorder og sjøområder, herunder vannmiljø. Det lokale arbeidet i vannområdene er dessuten et viktig grunnlag for det påfølgende regionale arbeidet, og muliggjør lokal forankring og medvirkning, samt innhenting av lokal og erfaringsbasert kunnskap. Kommunene besitter også ofte førstehåndskunnskap om vannforekomstenes tilstand og påvirkninger.

Om vannområdekoordinator

I Nordland og Jan Mayen vannregion har vi 5 vannområdekoordinatorer fordelt på våre 10 vannområder. Vannområdekoordinatorene i Nordland er ansatt for å følge opp de kommunale ansvarsområdene innenfor vannforvaltningen. Disse stillingene er i dag prosjektstillinger.

Oppgavene til vannområdekoordinator er for eksempel:

- Følge opp de lovpålagte kommunale ansvarsområdene i arbeidet med vannforskriften,
- Veilede kommunene, bidra til god koordinering og samordning på tvers av kommunegrensene der dette er hensiktsmessig
- Bidra til kunnskapsinnhenting
- Sørge for lokal medvirkning og engasjement
- Være bindeledd mellom arbeidet lokalt og regionalt

Erfaringen med vannområdekoordinatorstillingen er at kommunene får den drahjelpen de trenger for å fylle sine forpliktelser etter vannforskriften.

I vannområde Vesterålen er det blant annet innvilget tilskudd til gjennomført prøvetaking i 21 vassdrag (300.000). Samme koordinator for arbeidet i Lofoten og Vesterålen muliggjør et tett samarbeid. Det jobbes nå med utkast felles forskrift for spredt avløp for kommunene i Lofoten og Vesterålen. Her bidrar Miljødirektoratet med kr 400.000. I løpet av 2021 vil vannområdekoordinatorene i Nordland samarbeide om kurs som skal gi kompetanseheving på området spredt avløp både i kommunene og ute blant leverandører av tjenester. Her vil Nordland fylkeskommune bidra med noe av finansieringen.

Om finansiering av vannområdekoordinator

Fylkeskommunen ble gjennom forvaltningsreformen i 2010 utpekt som vannregionmyndighet for Nordland vannregion. Kort fortalt dreier denne oppgaven seg om å ha et prosessansvar der hovedansvaret er å koordinere avbeidet med vannforvaltningen i Nordland vannregion. Med bakgrunn i denne forvaltningsoppgaven har fylkeskommunen siden 2010 fått årlige bevilgninger til arbeidet fra staten ved Miljødirektoratet. Midlene er gitt til både;

- plan- og prosessarbeid i regionen,
- og bidrag til spleiselag for finansiering av vannområdekoordinatorer i vannområdene.

Størrelsen på bevilgningen har variert, men det stort sett positiv kurve på tilskuddene. Se tabell 1 for mer informasjon.

Tabell 1. Informasjon om statlige bevilgninger fra 2010 – 2020.

År	Plan og prosessarbeid	Bidrag til spleiselag i vannområdene	Sum
2010	400 000,-	0,-	400 000,-
2011	425 000,-	250 000,-	675 000,-
2012	425 000,-	325 000,-	750 000,-
2013	425 000,-	450 000,-	875 000,-
2014	435 000,-	685 000,-	1 120 000,-
2015	435 000,-	1 225 000,-	1 660 000,-
2016	500 000,-	2 035 000,-	2 535 000,-
2017	500 000,-	1 600 000,-	2 100 000,-
2018	525 000,-	1 600 000,-	2 125 000,-
2019	510 000,-	1 500 000,-	2 010 000,-
2020	580 000,-	1 600 000,-	2 180 000,-

Fylkesrådet vedtok i 2010 (FR-sak 106/10) at begge bevilgningene skulle stilles til rådighet for det lokale arbeidet i vannområdene. Med bakgrunn i disse midlene har det vært ansatt lokale vannområdekoordinatorer i vannområdene fra og med 2011. I tillegg til finansieringen fra fylkeskommunen har det i perioden 2012-2016 vært bevilget skjønnsmidler fra fylkesmannen.

- I perioden 2012 – 2014 var det også flere steder en kommunal egenandel.

- I tillegg har det blitt brukt noe regionale utviklingsmidler.

I forbindelse med finansieringen av disse stillingene har fylkeskommunen utarbeidet samarbeidsavtaler med vannområdene. Disse samarbeidsavtalene har blitt knyttet over en to årsperiode for å gi mer forutsigbarhet i stillingene. Avtalene blir inngått med en vertskommune i hvert vannområde. I vannområde Vesterålen har Bø kommune status som vertskommune. Tabell 2 gir en status over avtalene for den stillingsperioden vi er inne i nå.

Tabell 2. Status på samarbeidsavtaler

Vannområder	**Status samarbeidsavtaler***
Lofoten	August 2019
Vesterålen	September 2019
Ofoten	November 2019
Nord-Salten, Skjerstadfjorden og Sør-Salten	November 2019
Ranfjorden	September 2019
Rødøy/Lurøy	Januar 2020
Vefsnfjorden/Leirfjorden	September 2020
Bindalsfjorden/Velfjorden	September 2020

*Viser når avtalene ble inngått. Samarbeidsavtalene gjelder for to år.

Økt fokus på vannforvaltningen
I årene fremover forventes det et økt fokus på vannforvaltningen. I Granavolden-plattformen slås det fast at Regjeringen vil «styrke norsk vannforvaltning og følge opp vannforskriften». Gjeldende vannforvaltningsplaner med tilhørende tiltaksprogrammer for årene 2016-2021 skal nå revurderes og oppdateres (rulleres) for planperioden 2022-2027, i samsvar med ny kunnskap, kravene i vannforskriften og nasjonale forventninger. For mer informasjon se vedlegg 1: *Nasjonale føringer for arbeidet med oppdatering av de regionale vannforvaltningsplanene*

Det gjenstår fortsatt betydelige utfordringer for å tette gapet mellom dagens tilstand og oppnåelse av miljømålene som er satt etter vannforskriften. Vannområdekoordinatorrollen vil dermed bli like viktig framover for å få iverksatt tiltak i samarbeid med kommunene slik at de kan ivareta sitt sektoransvar etter vannforskriften. I tillegg skal forvaltningsplanen for hele vannregionen revideres (2022 – 2026). Vannområdekoordinatoren har en nøkkelrolle i dette arbeidet i samarbeid med kommunene.

Forslag til videre finansiering
Nedenfor redegjøres det for et konkret forslag til finansiering fra fylkeskommunen, og forslag til finansieringsnøkkel til medfinansiering fra kommunene i vannområdet.

<u>Forslag til fordeling av midler fra fylkeskommunen</u>

Tabell 3. Bidrag fra fylkeskommunen i 2021-2022.

Vannområder	Antall kommuner	NFK årlig bidrag*	Kommunal egenandel (årlig)**	Stillingsprosent***
Lofoten og Vesterålen	11 kommuner	400.000,-	36.000,-	100%
Ofoten	4 kommuner	250.000,-	37.000,-	50%

Salten	10 kommuner	400.000,-	40.000,-	100%
Ranfjorden og Rødøy/Lurøy	6 kommuner	550.000,-	42.000,-	100%

*Størrelsen på NFK sitt bidrag legger følgende fordelingsnøkkel til grunn: antall kommuner i vannområde(ene).
**Denne oversikten tar utgangspunkt i en lik fordeling av bidrag til stillingene per kommune. NFK anbefaler imidlertid at man også vurdere å legger en fordelingsnøkkel til grunn for den kommunale medfinansieringen. Se for eksempel ant. innbyggere i kommunene, geografisk størrelse på kommunen, registrerte påvirkninger.
*** En 100% stilling utgjør ca 800.000,- og en 50 % stilling utgjør ca 400.000,-.

Forslag til kommunal medfinansiering

Tabell 4. Forslag til kommunal medfinansiering

Bidragsyter	Innbyggertall*	grunnbeløp	Bidrag basert på innb **	Økonomisk bidrag
Andøy kommune	4 663		*30 810,40*	
Bø kommune	2 569		*16 974,46*	
Hadsel kommune	8 061		53 262,41	
Sortland kommune	10 566		69 814,00	
Øksnes kommune	4 410		*29 138,72*	
Nordland fylkeskommune				400 000,-

* pr. 1.1.2020
** kr. 6,61,- pr innbygger

Vurdering
Ved vedtak i AU vil saken oversendes kommunene med følgende forslag til innstilling:

X kommune vedtar å bruke xx.xxx kr som kommunalt bidrag til finansiering av vannområdekoordinator i vannområde Lofoten og Vesterålen i perioden 2021 – 2022.

Nordland FYLKESKOMMUNE

Vår dato: 31.10.2021
Vår referanse: 21/22599- 1
JournalpostId: 21/136419
Deres dato:
Deres referanse:
Org.nr: 964 982 953

Bø kommune
Veaveien 50

8475 STRAUMSJØEN

Samarbeidsavtale om arbeidet i vannområde Vesterålen 2021-2022

DEL 1 – Generell del

1

Bakgrunn og formål

1.1. Avtaleparter

Bø kommune, org.nr. 942570619 (heretter benevnt kommunen)

og

Nordland fylkeskommune, org.nr. 964982953 (heretter benevnt fylkeskommunen)

1.2. Bakgrunn for samarbeidet

Fylkestinget i Nordland vedtok i desember 2015 Regional plan for vannforvaltning for vannregion Nordland og Jan Mayen (2016 - 2021) med tilhørende tiltaksprogram og handlingsprogram (FT-sak 179-2015). Den regionale planen er utarbeidet i henhold til forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften). Fylkeskommunen er vannregionmyndighet (VRM) og har ansvaret for å koordinere arbeidet med oppfølgingen av vannforskriften.

Regional plan for vannforvaltning er sektorovergripende og skal bidra til å styre og samordne både vannforvaltning og arealbruk på tvers av kommune- og fylkesgrenser. Planen fastsetter miljømål og tidspunkt for når disse skal nås. Regionalt tiltaksprogram gir en overordnet oversikt over alle foreslåtte tiltak som må gjennomføres for å oppnå god tilstand i vannforekomstene enten innen 2021, eller ved et senere tidspunkt dersom det er gitt utsatt frist. Tiltakene er utarbeidet på bakgrunn av tverrsektorielle tiltaksanalyser, og berører i stor grad også kommunen som sektormyndighet.

Kommunene har ansvar for gjennomføring av tiltak innenfor en rekke områder, som landbruk, avløp og drikkevann. God medvirkning og et godt samarbeid på tvers av ulike sektorer blir viktig for å finne gode og

Adresse: Postmottak Tlf.: 75650000
Fylkeshuset E-post: post@nfk.no
8048 Bodø

Besøksadresse: Prinsensgate 100

Samfunnsutvikling
Plan, klima og naturressurser
Lars Ekker
Tlf: 75650594

nødvendige tiltak. Det er også viktig at gjennomføring av tiltak er best mulig koordinert og samordnet mellom kommunene.

Gjeldende vannforvaltningsplan med tilhørende tiltaksprogram og handlingsprogram oppdateres (rulleres) nå for planperioden 2022-2027, i samsvar med ny kunnskap, kravene i vannforskriften og nasjonale forventninger. Forvaltningsplanen skal vedtas i fylkestinget i desember 2021, og vil godkjennes nasjonalt våren 2022.

1.3. Formål

Formålet med avtalen er å legge til rette for at arbeidet med vannforskriften blir implementert på best mulig måte i Nordland. Fylkeskommunen er opptatt av at arbeidet i vannområdene gis de nødvendige rammer slik at man får på plass en harmonisert og stabil koordinering i vannområdene. Lokale koordinatorer kan bidra til nettopp dette. Slike stillinger vil også kunne bidra til å forankre planen lokalt, samt å drive kompetanseheving for kommunene i vannområdet.

2
Organisering

2.1. Forankring

Avtalen skal forankres politisk i kommunen og fylkeskommunen. Administrativt skal avtalen følges opp av rådmann/kommunaldirektør i kommunen og faggruppeleder plan, klima og naturressurser i fylkeskommunen.

2.2. Kontaktpersoner

Kommunen og fylkeskommunen skal utnevne hver sin kontaktperson for oppfølging av avtalen mellom partene. Disse skal også ha ansvar for å holde rådmann/kommunaldirektør og fagleder plan, klima og naturressurser oppdatert om samarbeidet. Oversikt over kontaktpersoner beskrives i «Vedlegg 3». Endringer meldes umiddelbart til samarbeidsparten.

2.3. Møtevirksomhet

For å ivareta intensjonene i avtalen avholdes det samarbeidsmøter mellom kommunen og fylkeskommunen etter behov, med minst ett møte i året. Dersom begge parter er enige kan møter holdes i form av telefonmøte / videokonferanse.

2.4. Organisering

Arbeidet i vannområdene skal organiseres slik at berørte kommuner, og regionale og statlige sektormyndigheter sikres nødvendig deltagelse.

Arbeidet med vannforskriften legger opp til god og bred medvirkning. Ulike brukergrupper, interesse-organisasjoner og andre interesserte skal derfor ha mulighet til å delta i det lokale arbeidet.

3

Fordeling av ansvar og oppgaver

3.1. Partenes forpliktelser

Fylkeskommunen forplikter seg til å:

- Gi veiledning og rådgivning om arbeidet etter vannforskriften.
- Ved behov delta på møter og samlinger i vannområdet knyttet til implementering av Regional plan for vannforvaltning.
- Bidra til at nasjonalt, regionalt og lokalt arbeidet etter vannforskriften er best mulig samkjørt og koordinert.
- Bidra med årlig tilskudd til finansiering av vannområdekoordinator.

Kommunen forplikter seg til å:

- Ha ansatt eller engasjert vannområdekoordinator.
- I samarbeid med de andre kommunene i vannområde, bidra til en hensiktsmessig organisering, slik at vannområdekoordinator har tilstrekkelig mulighet og myndighet til å være pådriver i det tverrsektorielle og grensekryssende arbeidet. Vannområdekoordinators arbeidsoppgaver er skissert i vedlegg 1.
- Delta i møter og samlinger med kommuner, regionale sektormyndigheter, fylkesmann og fylkeskommune knyttet til vannområdearbeidet.
- Rapportere i henhold til avtalte tidsfrister:
    - Rapportering på oppfølging av samarbeidsavtale: høsten 2022
        - Innhold i rapportering følger av vedlegg 2
    - Revisorbekreftet regnskap knyttet til denne avtalen: høsten 2022
        - Oppgavene knyttes til kommunens eget prosjektregnskap

3.2. Konsekvenser ved manglende oppfyllelse

Partene skal informere hverandre snarest mulig hvis forpliktelsene i avtalen ikke kan innfris.
Hvis kommunen ikke innfrir kravene som er satt, kan det bli aktuelt å kreve tilbakebetalt hele eller deler av utbetalt tilskudd

4

Finansiering

Fylkeskommunen bevilger inntil 400.000, - til Bø kommune til finansiering av lokal vannområdekoordinator i vannområde Vesterålen. Midlene utbetales over en to-årsperiode. 200.000,- av disse utbetales ved inngåelse av avtalen. Det resterende beløp utbetales etter halvveisrapportering.

5

Varighet, opphør

Avtalen trer i kraft fra 26.10.2021. Avtalen gjelder for to år, men kan sies opp skriftlig med 3 måneders varsel.

Dersom partene er enige, kan avtalen endres i avtaleperioden. Behov for endringer skal drøftes dersom en av avtalepartnerne ber om det.

Skal avtalen eller deler av avtalen revideres skal dette forankres på politisk nivå.

Alminnelige misligholdsbeføyelser kan gjøres gjeldende.

6

Prosessuelt

Tvister skal forsøkes løst i minnelighet.

Eventuell uenighet om forståelsen av denne avtalen skal behandles og avklares av administrativ ledelse i fylkeskommunen og kommunen.

Eventuelle rettslige tvister med utspring i denne avtale, skal løses ved de alminnelige domstoler med Salten tingrett som verneting.

7

Andre bestemmelser

Avtalen og tiltak som gjennomføres i regi av avtalen, skal profileres som et konkret samarbeid mellom avtalepartene.

Avtalen utstedes i to eksemplarer, ett til hver av partene**.**

DEL II – Spesifikk del for vannområde Vesterålen

1. Status og utfordringer i vannområde Vesterålen

Tabell 1 gir en oversikt over miljøutfordringene i vannområde Vesterålen

Vannområde Vesterålen	
Kommuner	Miljøutfordringer
Andøy Bø Hadsel Sortland Øksnes Kvæfjord (Troms)	Landbruksforurensning Kloakk/spredte avløp Redusert eller endret vannføring og vannstand Havner (Fysisk inngrep og/eller forurensning) Vandrings-/ gjennomstrømnings-hinder Påvirkning fra oppdrett Miljøgifter i bunnsedimenter Plastforurensning Fremmede arter (pukkellaks)

Nedenfor følger en beskrivelse av de viktigste arbeidsfeltene for 2021 – 2022.

1.1 Organisering av arbeidet.

- **Organisering av arbeidet**

  Vannområdekoordinator skal jobbe for at utnevning av styringsgruppe for vannområdet samt formalisering av samarbeidet mellom kommunene i vannområdet kommer på plass i løpet av 2021.

  I Vesterålen vannområde er det det foretatt inndeling i grupper for å sikre bedre forankring av arbeidet og for å sikre nødvendig samhandling og fremdrift. Koordinator rapporterer til Bø kommune og Vesterålen regionråd. Regionrådet representerer vannområdet i VRU. I og med at Vesterålen og Lofoten har samme koordinator har man mulighet til å samordne arbeidet der man har felles utfordringer. Der koordinator er med på regionale og nasjonale samlinger som er relevante for arbeidet i begge områdene fordeles kostnadene mellom de to vannområdene.

- **Forankring av arbeidet på alle nivåer.**

  - Kunnskaps- og informasjonsdeling.
  - Følge opp nettside og informasjon gjennom ulike medier.
  - Involvering av kommunene på administrativt og politisk nivå.
  - Kurs for saksbehandlere i kommunene om bruken av vann-nett.
  - Kontakt md interesseorganisasjoner og andre interesserte

- **Samhandling og avklaring på tvers av sektorer og aktører**
    - Bruke eksisterende fag- og interessegrupper innen vann- og avløp og jordbruk.
    - Etablere faggruppe innen arealforvaltning.
    - Følge opp undersøkelser i Straumevassdraget,
    - Følge opp konkrete henvendelser fra grunneiere, allmennheten og interesseorganisasjoner.

- **Samhandling med andre vannområder.**
    - Videreføre samarbeidet med Vannområde Lofoten.
    - Samarbeide om faglige utredninger og møter med de andre vannområdene.

2. Prioriterte områder og resultatmål

- Bistå i arbeidet med rullering av forvaltningsplanen 2021.
- Bidra til koordinering av tiltaksgjennomføring.
- Veiledning og kursing i kommunene etter behov.
- Videreføre samarbeidet med Driftsassistanse-nord om kompetanseheving i kommunene innen vann og avløp.
- Søke om midler til overvåking og problemkartlegging samt koordinere overvåking årlig.
- Styrke organiseringen av arbeidet i vannområdene
- Bidra samarbeid og medvirkning i vannområde
- Andre viktige fokusområder
    - Bistå kommunene med koblingen mellom vannforskriften og arealplanlegging.
    - Utarbeide rutiner for oppdatering av tiltak i vann-nett
    - Sikre forankring av frist for måloppnåelse med kommunene.
    - Videreføre samarbeid mellom kommunene i Vesterålen og Lofoten om fokus på spredt avløp.
    - Implementering av nye utfordringer i vannarbeidet lokalt (plastforsøpling)

Fylkeskommunal oppfølging og støtte

Fylkeskommunens generelle forpliktelser overfor kommunen er nedfelt i avtalens pkt. 3.1.

Som økonomisk støtte for arbeidet i henhold til krav og forpliktelser nedfelt i avtalens generelle del (del I) gis kr. 200.000,- pr. år for toårsperioden 2020-2021. Støtten gis til Bø kommune i sin rolle som vertskommune/ oppdragsgiver for vannområdekoordinator.

Sted og dato Nordland fylkeskommune	Sted og dato Bø kommune
fylkesråd kultur, miljø og folkehelse	ordfører

VEDLEGG 1: Oppgaver for lokal vannområdekoordinator i perioden 2021-2022.

a. Daglig ledelse og koordinering av arbeidet i vannområdet/vannområdene.

b. I samarbeid med fylkeskommunen, statsforvaltningen og vannregionutvalget bidra til gjennomføring av forvaltningsplan, tiltaksprogram og handlingsprogram.

   - Representere vannområdene i relevante regionale utvalg.
   - Bidra til kvalitetssikring av kommunale tiltak og virkemidler.
   - Gjennomgå hvor langt kommunene har kommet i tiltaksgjennomføringen, om tiltakene er tilstrekkelige for å nå miljømålene eller om det må gjennomføres andre og eller mer omfattende tiltak.

c. Avholde veiledningsmøter med kommunene i vannområdet/vannområdene.

   - Avholde kurs i vann-nett for saksbehandlere og planleggere i kommunene.

d. Bidra til koordinering av tiltaksgjennomføring på tvers av kommunegrenser.

e. Bidra til hensiktsmessig organisering av vannområdene (se utvalg, faggrupper, etc.).

f. I samarbeid med fylkeskommunen bidra til informasjon om arbeidet og konsekvensene av den regionale planen for kommunene.

g. Samarbeid med deltakere i lokale utvalg og grupper, grunneiere og lokalbefolkning.

h. Bidra til at kommunene får gjennomført og samordnet nødvendig problemkartlegging der dette trengs. Eksempelvis kartlegging av spredte avløp.

i. Bidra til samordning og gjennomføring av overvåking innen kommunenes sektoransvar.

j. I samarbeid med statsforvaltningen bidra til å oppdatere karakteriseringen innen de kommunale områdene.

VEDLEGG 2: Mal for rapportering

Innhold i rapporteringen vil følge av arbeidsoppgavene redegjort i vedlegg 1, og prioriterte områder og resultat mål i del 2 (Spesifikk del for Vesterålen vannområde).

VEDLEGG 3 – Kontaktpersoner

For kommunen

Navn	Andreas Andersen
Stilling	Teknisk sjef
Adresse	Rådhuset, Veaveien 50, 8475 STRAUMSJØEN
Mailadresse	andreas.andersen@bo.kommune.no
Telefon	97 17 35 97/76 11 43 37

For fylkeskommunen

Navn	Lars Ekker
Stilling	Rådgiver vannforvaltning
Adresse	Nordland fylkeskommune, Fylkeshuset, 8048 Bodø
Mailadresse	larekk@nfk.no
Telefon	41479514

BØ KOMMUNE
Det gode liv i Bø

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2021/898-19
Saksbehandler: Nadja Kustova

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
56/22	01.09.2022	Formannskapet

Klage på vedtak i formannskapets sak 32/22 – dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og byggeforbudet i strandsonen

Forslag til vedtak
Bø kommune finner ikke grunn til å ta klagene til følge.
Saken oversendes Statsforvalteren i Nordland for behandling, jf. forvaltningsloven § 33.

Bakgrunn for saken
Formannskapet vedtok i sak 32/2022 i møte den 05.05.22 å gi dispensasjon fra arealformål i arealplan, dispensasjon fra byggeforbud i 100-meters beltet, samt at avgjørelse av byggesak ble delegert rådmannen. Underretning om vedtak ble sendt ut 09.05.22.

Den 26.05.22 sendte Forum for Natur og Friluftsliv i Nordland (FNF) klage på vedtaket. FNF er et samarbeidsnettverk mellom natur- og friluftslivsorganisasjoner, og klager med tilslutning fra Vesterålen Turlag, Naturvernforbundet i Nordland og Norges Jeger- og Fiskerforbund i Nordland. FNF Nordland anfører at vedtak om dispensasjon strider mot vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2, da hensynene tilsidesettes i vesentlig grad. FNF Nordland mener vedtaket må omgjøres til avslag av søknad.

Klagen er levert rettidig. Klager vurderes å representere interesser som berøres av vedtaket, og anses å ha rettslig klageinteresse. Klagen tas derfor til behandling.

Før behandlingen ble klagen forelagt tiltakshaver, som fikk anledning til å gi uttalelse i saken.

Det vises til vedlegg hvor klagen, tiltakshavers uttalelse og sakens dokumenter kan leses i sin helhet.

Gjennomgang
Tiltakshavers uttalelser angående tidligere gitte tillatelser
I sin uttalelse har tiltakshaveren følgende punkter:

1. *28/2106 var underlagt LNF-formålet i tidligere plan. Det ble innvilget dispensasjon til fradeling av fritidstomt i vedtak datert 22.10.2009. Tomten ble fradelt 22.06.2010 til fritidsformål innen treårsfristen. Det er videre tidligere gitt rammetillatelse ved vedtak datert 13.11.2009, hvorav det ble vedtatt dispensasjon fra pbl. § 1-8 og*

kommunens arealdel. Vurderingen står seg tilsvarende i dag og det foreligger ingen realitetsforskjell ved å sammenligne de vurderingsgrunnlag som lå til grunn i 2009, kommunens arealplan og plan- og bygningslovens bestemmelser.

Administrasjonens kommentar:
Tiltakshaveren gjør oppmerksom på at det i 2009 og 2010 ble gitt dispensasjoner både for å fradele tomten som fritidstomt og for å oppføre fritidsboligen. Tiltakshaveren påstår at forholdene er de samme i dag og dispensasjon for å oppføre fritidsboligen skal vurderes på samme måte, og det er grunnen dispensasjonen kan innvilges.

Kommunens administrasjon motsetter seg denne påstanden. Både regelverket, regionale og nasjonale retningslinjer har forandret seg siden 2009 og forholdene er ikke de samme. Etter dagens regler skal det gis avslag på den omsøkte dispensasjonen.

Administrasjonen vil understreke at Nordland Fylkeskommune kartla friluftslivsområder i samarbeid med kommuner og friluftsråd i 2012-2014. I listen ble Fjærvollstranden registrert som et viktig friluftslivsområde, noe som skal tillegges stor vekt i kommunal arealforvaltning, se Fylkeskommunens høringsuttalelse på s. 2.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen av 2014 stadfestet krav om strengere dispensasjonspraksis i strandsonen. Det ble også gjort mindre endringer i ordlyden til pbl. § 1-8 i pbl. § 19-2 som satte terskelen for dispensasjon i strandsonen høyere enn det var i 2009.

I tillegg til dette ble det vedtatt en ny arealstrategi i Bø kommune 2020 - 2024 som fastsetter hovedformål med arealplanen: "*Å tilrettelegge for vekst og utvikling uten at det går på bekostning av verdifulle områder for (...) natur og friluftsliv - en bærekraftig arealbruk*", samt følgende delmål: "*Sikre områder for friluftsliv, Forsiktig forvaltning og vern av kommunens verdifulle landskap, differensiert byggeforbud i strandsonen*". Dette tilsier at dispensasjonssak om bygging i strandsonen må vurderes strengere i dag enn i 2009.

I arealplanen som var gjeldende i 2009 var det angitt 50 meters byggeforbud i strandlinjen, mot 100 meter i arealplanen som ble vedtatt i 2017. Tidligere gitte dispensasjon ga tillatelse til oppføring 40 meter fra strandsonen, hvor det ble sett på som fordelaktig at hytten ble plassert mot en bergknaus heller enn ute på et jorde (utenfor 50-meterslinjen). Etter dagens arealplan ville også den alternative plasseringen falle innenfor byggeforbudet. Dette taler også for at vurderingene etter dagens arealplan er forskjellige fra datidens.

Regelverket, samt lokale, regionale og nasjonale retningslinjer har vært forandret betydelig siden 2009. Tiltakshaverens anførsel om at forholdene er de samme kan ikke føre frem. Dispensasjonen gitt i 2009 kan ikke automatisk overføres til dagens situasjon og dispensasjonssøknaden må vurderes med utgangspunkt i dagens regler og regelverk.

2. *Fradelingen av tomten innebar at arealplanformålet for tomten ble endret fra LNF til fritidsformål. Kommunen, så vel som tiltakshaver, er av den oppfatning at*

rammetillatelse gitt 12.11.2010 fortsatt er gyldig ettersom formålet for tomten ble varig endret ved fradeling. Dette innebærer også en varig dispensasjon fra byggeforbudet innenfor rammene av vedtaket. Dette ble bekreftet av saksbehandler i kommunen per. e-post i 27. august 2021. Kommunens underretning og konstatering i e-posten er i alle tilfelle å anse som et bindende tilsagn.

Det bemerkes for øvrig at treårsfrist som følger av plan- og bygningsloven § 21-9 første ledd ikke er absolutt. Dette vil bero på en konkret helhetsvurdering av den aktuelle saken.

Påstander:

1. Tiltakshaveren påstår at ved dispensasjon for fradelingen ble formålet for tomten varig endret fra LNFR til fritidsformål.

Administrasjonens kommentar:
Fradelingen av tomten til fritidsformål betyr ikke at arealbruksformålet endres fra LNFR til fritidsbolig for alltid. Til tross for fradelingen forblir tomten regulert til LNFR-formålet i arealplanen, og alle nye tiltak som er i strid med LNFR-formålet vil kreve dispensasjon. Fradelingen til fritidsformål har kun betydning for byggesøknaden, dersom den sendes kort tid etterpå, fordi den kan da få en forenklet behandling. For mer detaljer forklaring se mangelbrevet av 04.02.2022. Se bl.a utdraget fra Planjuss 1/2007 s. 16 som er sitert i mangelbrevet.

Det at det ble gitt en dispensasjon for å fradele tomten til fritidsformål i 2009 har ingen betydning for saken i dag og kan ikke vektlegges.

2. Tiltakshaveren påstår at rammetillatelsen av 12.11.2010 er gyldig i dag fordi formålet med tomten ble varig endret ved fradelingen, og det innebærer også en varig dispensasjon fra byggeforbudet innenfor rammene av vedtaket.

Administrasjonens kommentar:
Det forklares detaljert i punkt 1 at dispensasjon ved fradelingen ikke gir grunnlag for å anse tomten varig endret til fritidsformål. Man kan derfor se bort fra anførselen om at rammetillatelsen er fortsatt gyldig fordi arealbruksformålet var varig endret.

3. Tiltakshaveren påstår at fristen på 3 år i pbl. § 21-9 ikke er absolutt og beror på en konkret vurdering i saken. Dette anføres for å begrunne at dispensasjon fra 22.10.2009 og rammetillatelse fra 12.11.2010 er fortsatt gyldige.

Administrasjonens kommentar:
Tiltakshaverens påstand er ubegrunnet og har ingen hjemmel i loven, og skal dermed sees bort fra.

Ordlyden i plan- og bygningsloven § 21-9 første ledd er veldig klar, og åpner ikke for en konkret vurdering av fristen:

"Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. ***Fristene kan ikke forlenges****".*

Det samme følger av forarbeidene til pbl. § 21-9, Ot.prp.nr.45 (2007-2008) s. 324: «*Bestemmelsen innebærer lovfesting av at "fristene er absolutte og at varigheten av rammetillatelsen «ikke kan forlenges», jf. første ledd fjerde punktum. Dette er en kodifisering av gjeldende rett."*

Tiltaket ble ikke satt i gang innen 3 år. Rammetillatelsen for fritidsboligen var foreldet i 12.11.2013.

4. Det er påstand om at saksbehandler i kommunen per. e-post i 27. august 2021 bekrefter at dispensasjon av 2010 var fortsatt gyldig. Kommunens underretning og konstatering i e-posten er i alle tilfelle å anse som et bindende tilsagn.

Det er beklagelig at saksbehandlerens uttalelse i en e-post av 27.08.2021 var feilaktig, men allikevel er dette en handling uten rettsvirkning. Dette er ikke et enkeltvedtak og dermed ikke rettslig bindende. Uttalelsen ville få rettsvirkninger hvis det kom i form av enkeltvedtak, altså en rammetillatelse og/eller dispensasjonsvedtak, se forvaltningsloven § 2 bokstav b. Anførselen om e-post skal dermed ikke vektlegges i vurderingen av saken, og ikke er å anse som en rettslig bindende uttalelse.

5. Tiltakshaveren nevner for øvrig at avslag på dispensasjon vil føre betydelig økonomisk tap for tiltakshaveren. Kommunens administrasjon har flere merknader til dette:

Tiltakshaver Vegard Steffensen hadde plikt til å undersøke underliggende forhold ved kjøp av eiendommen, samt måtte selgeren opplyse om de rettslige forholdene på tomten. Hvis dette ble gjort på ordentlig vis, ville det vært avdekket at rammetillatelsen ikke varer lenger enn 3 år, og var foreldet på kjøpstidspunktet, samt at dispensasjon ved fradelingen av tomten ikke betyr varig endring av arealformålet. Kommunen skal ikke i sin vurdering legge vekt på at tiltakshaveren hadde feil forventninger ved privat kjøp av tomten.

Det er også viktig å understreke at overføringen av tomten til Vegard Steffensen fortsatt ikke er tinglyst, og han er derfor ikke er hjemmelshaver til tomten. For det første, gir det grunn til å avslå byggesøknaden pga manglende rettigheter jf. pbl. § 21-6. For det andre, gjør manglende tinglysning overføringen av tomten til en ren privat avtalerettslig sak, der Steffensen fortsatt kan heve kjøpet eller få erstatning.

Kommunen tar derfor ikke hensyn til tiltakshavers privatøkonomi og konsekvenser av avslaget i saken.

Angående momenter i dispensasjonsvurderingen
Når det gjelder selve dispensasjonsvurderingen, står kommunen fast ved sin tidligere argumentasjon i saksframlegget av 10.03.2022. Administrasjonen anser det likevel nyttig å kommentere noen av argumentene til tiltakshaveren.

1. Tiltakets plassering og synlighet:

Tiltakshaveren skriver: "*Tomten ligger i tilknytning til allerede opparbeidet vei, og fritidsboligen er tiltenkt oppført på motsatt side av tilkomstveien til stranden. Veien utgjør et naturlig skille mellom stranden, tomten og omsøkt bebyggelse. Dette innebærer at det vil være tilnærmet fri sikt i alle retninger i den delen av området hvor det er naturlig å ferdes.*"

Det vises til også formannskapets vilkår i punkt C om at bygningen skal søkes plassert mest mulig skjermet fra omgivelsene. For å samsvare vilkåret planlegger tiltakshaveren å trekke bebyggelsen nærmere Rophaugen. En voll/høyde på andre siden av veien vil da gjøre fritidsboligen mindre synlig fra stranden og fri sikt fra bebyggelse til stranden vil øke med 50-100 meter. En slik tilpasning vil hensynta de momenter som gjelder tiltakets plassering og som problematiseres i kommunens administrative vedtak, bl.a. av hensyn til tiltakets synlighet.

Administrasjonens kommentar:
Det er veldig bra at tiltakshaveren er bevisst på problemet med tiltakets synlighet, og er villig til å tilpasse tiltaket etter behovet. Det er likevel ikke presentert kart av den nye plasseringen eller noen digitale bilder/modeller som viser at tiltaket blir mindre synlig fra stranden etter tilpasningen. Tiltakets synlighet er et tungtveiende moment i denne saken, og var vektlagt i kommunens og fylkeskommunens vurdering i veldig stor grad tidligere. Det er derfor veldig viktig å komme med synlige bevis for å styrke påstanden om at tiltaket blir så lite synlig at det ikke virker inn på naturopplevelsen.. Slik saken er belyst nå er det vanskelig å se om det blir noen reelle endringer dersom tiltaket flyttes slik det er beskrevet.

Tidligere befaring viste at det ikke skulle mye til for at tiltaket var godt synlig fra stranden, se bildene i administrasjonens saksframlegg til formannskapsmøte 05.05.2022. Man kunne se tomten, og steinen som ligger på tomten fra de aller fleste plasser på stranden. Administrasjonen mener derfor at enda med de foreslåtte endringer blir tiltaket fortsatt synlig fra stranden, og skjerme utsikten utover fjellrekken, noe som innebærer store negative konsekvenser for naturopplevelsen.

2. Tiltakshaveren skriver at tiltaket blir estetisk utformet, og tiltapasses terrenget og omgivelsene.

Administrasjonens kommentar:
Estetiske egenskaper tillegges mindre vekt når tiltaket i seg selv har omfattende negative virkninger for opplevelsen av området.

3. Tiltakshaveren stiller seg positiv til at det anlegges snuplass eller parkeringsplasser på tomten 28/106 for bruk til allmennheten.

Administrasjonens kommentar:
Det at tiltakshaveren er villig til å etablere en parkeringsplass kan ikke vektlegges i stor grad. Infrastruktur er det minst problematiske i denne saken. Hovedfokuset må fortsatt ligge på fritidsboligen fordi den har mest av de negative konsekvensene. Parkeringsplassen vil ikke forandre tilgjengeligheten i så stor grad at denne fordelen overveier alle de ulempene ved oppføringen av tiltaket. For flere detaljer se saksframlegget til formannskapsmøte 05.05.2022.

4. Denne saken ikke skaper presedens for lignende saker, da saken er unik pga historikken i saksgangen

Administrasjonens kommentar:
Innvilget dispensasjon i denne saken normaliserer dispensasjoner i viktige friluftslivsområder nært sjøen. Detter er en veldig uheldig lokal arealforvaltning, fordi det er i strid med nasjonale føringer om streng behandling av dispensasjoner, særlig i strandsonen i områder med stor verdi for friluftslivet.

5. Tiltaket ikke innebærer et stort terrenginngrep

Administrasjonens kommentar:
Det er ikke tvil om at bygging av en fritidsbolig på ca. 100 m^2 er et varende terrenginngrep i strandsonen. Anførselen skal ikke vektlegges.

Administrasjonen står for øvrig for vurderingene gjort i saksframlegget tidligere, til formannskapsmøte 05.05.2022.

Oppsummering
Anførslene om at tidligere gitte tillatelser er fortsatt gyldige bygger på en feil oppfatning av plan- og bygningsloven og kan ikke vektlegges. Tiltakshaver er fortsatt ikke hjemmelshaver til tomten, og hans eventuelle økonomiske tap er ikke et relevant moment for dispensasjonsvurderingen. Tidligere byggesaksbehandler kom ikke med en rettslig bindende uttalelse. Å innvilge dispensasjon i en sak som denne innebærer veldig uforutsigbar forvaltningspraksis, fordi den går på tvers av eksisterende regelverk og lokale, regionale og nasjonale retningslinjer.

Vurdering
Som gjennomgangen over viser, er momentene i det vesentligste allerede belyst og gjennomgått i saksframlegget til behandlingen i formannskapet den 05.05.2022. Rådmannens innstilling var å gi avslag, men etter behandling i formannskapet ble det fattet følgende vedtak:

a. Det gis dispensasjon fra LNF-arealformålet i kommunens arealplan.
b. Det gis dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet.
c. Avgjørelse av byggetillatelsen delegeres til rådmannen. Bygningen søkes plassert mest mulig skjermet fra omgivelsene og med minimal bruk av jordbruksareal, jfr. Tidligere vedtak.

Konklusjon
Administrasjonssjefen kan ikke se at det i klagesaken har fremkommet vesentlige nye opplysninger som skulle tilsi at formannskapet ville fattet et annet vedtak.

Administrasjonssjefen anbefaler derfor at klagen av 26.05.2022 ikke tas til følge og saken oversendes Statsforvalteren i Nordland for endelig behandling.

Straume 23.08.22

Gunnstein Fløe Rasmussen
Administrasjonssjef

Andreas Nakkling Andersen
Teknisk sjef

Vedlegg:
1 Klage på vedtak i Bø formannskap i sak 32 22.pdf
2 30 06 2022 Bemerkninger sak 32 22.pdf
3 Saksprotokoll Dispensasjon - 28/106
4 Saksframlegg - dispensasjon 28106
5 Mangelbrev gnr/bnr 28/106
6 Søknad om dispensasjon .pdf
7 1_Skjema.pdf
8 5_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_28_37-fradeling-69_09.pdf
9 11_KART_Situasjonsplan_Situasjonsplan .pdf
10 12_ANKO_Avkjoerselsplan_Situasjonsplan .pdf
11 13_TEGN_TegningNyFasade_C1 - MA527 FASADER rev01.pdf
12 14_TEGN_TegningNyPlan_C3 - MA527 PLAN loft rev01.pdf
13 15_TEGN_TegningNyPlan_C2 - MA527 PLAN 1etg rev01.pdf
14 16_TEGN_TegningNyttSnitt_Steffensen_Terrengsnitt 30_09_21.pdf
15 Uttalelse - vedr. begrunnelse for dispensasjon gnr 28 bnr 106 - Bø kommune.pdf
16 Uttalelse søknad om dispensasjon gnr/bnr 28/106

Naturvernforbundet i Nordland | NJFF Nordland | Den Norske Turistforening

Bø kommune
Rådhuset, Veaveien 50,
8475 Straumsjøen

Fauske, 26.05.2022

Denne klagen sendes på vegne av Vesterålen Turlag, Naturvernforbundet i Nordland og Norges Jeger- og Fiskerforbund i Nordland.

Klage på vedtak om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, samt byggeforbudet i strandsonen, GNR./BNR. 28/108

Vedtak i Bø formannskap i sak 32/22.

Forum for Natur og Friluftsliv i Nordland (FNF Nordland) viser til vedtak i Bø formannskap av 05.05.22, sak 32/22. Det ble her gitt dispensasjon fra LNFR-arealformålet, samt gitt dispensasjon fra bygging i strandsonen for ny fritidsbolig på gnr./bnr. 28/106 i Vikranveien. Videre ble avgjørelse av byggetillatelse delegert til kommunedirektøren. Vedtaket ble fattet til tross for at Nordland fylkeskommune i sin uttalelse stiller seg klart negativ til en slik dispensasjon.

FNF Nordland, med tilslutning fra Vesterålen Turlag, Naturvernforbundet i Nordland og Norges Jeger- og Fiskerforbund Nordland, vil med dette påklage vedtaket.

Det er i denne saken gitt dispensasjon fra LNFR-arealformålet i arealplanen jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a) og arealplanens bestemmelse 4.1 bokstav a). Det er i tillegg gitt dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. pbl. § 1-8 og KPA punkt 1.16.

Jfr. Nordland fylkeskommune skal vilkårene for å gi dispensasjon fra Plan- og bygningsloven være strenge. Det skal ikke være en kurant sak å fravike plan ved dispensasjon, og arealforvaltningen i kommunen skal være forutsigbar, basert på kunnskap og oppdaterte planer, og skje etter avveining av ulike interesser. Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller lovens formålsbestemmelse, kan ikke bli vesentlig tilsidesatt.

FNF Nordland viser til Vesterålen Turlags uttalelse til arealplanen i 2017, der turlaget oppfordrer Bø kommune om å sikre allmennhetens adkomst til marka, fjæra og andre attraktive friluftsområder. Her har Bø fantastiske muligheter, men disse mulighetene står under press. FNF Nordland slutter seg til Vesterålen Turlag og mener at det er viktig at bebyggelse langs strandsonen må skje i henhold til allerede vedtatt arealplan.

Enkelte områder har særskilt allmenn interesse, hvor det slett ikke bør være mulig å fravike fra arealplan eller 100-metersregel. FNF Nordland mener at saken i Vikran omfatter et område som bør

beskyttes spesielt. Den planlagte fritidsboligen skal oppføres inntil ei av Bøs fineste, lengste og mest besøkte kvitstrender, Fjærvollsanden, med bare 50 m til sjø i sør-vest og 77 m mot selve stranda i sør. Fjærvollsanden er mye besøkt om sommeren, spesielt av barnefamilier. Disse vil nå kunne føle ubehag ved at hyttebeboere kan iaktta hver bevegelse på strand og sjø.
Fjærvollsanden ligger som en lagune opp mot svært gode jordbruksområder som driftes aktivt. Bygginga vil dermed også kunne innvirke negativt på matjord/beitearealer, som vi som samfunn har en særskilt forpliktelse til å ivareta.

FNF Nordland mener saka er av prinsipiell karakter og at vedtaket danner presedens for lignende saker i ettertid. Man kan ikke fravike arealplanen og bygging i strandsonen uten videre.

For at kommunen skal kunne innvilge dispensasjon fra arealformålet og byggeforbudet i strandsonen, må følgende to vilkår være oppfylt:

- Hensynene bak bestemmelsen det skal dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

I dette tilfellet vil en dispensasjon fra LNFR-arealformålet tilsidesette hensynet bak arealformålet i vesentlig grad fordi:

1. man ønsker å bevare områder med verdi for landbruk, natur og friluftsliv.
2. man ønsker ikke å begrense allmennhetens mulighet til å ferdes fritt i naturen og.
3. man ønsker vern av jordressurser.

Videre veier ulempene ved å gjennomføre tiltaket mye tyngre enn fordelene, da det her er snakk om en enkelt eiers private interesser opp mot viktige allmenne hensyn.

Konklusjon
Dispensasjonene i den aktuelle saka strider imot pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a) og arealplanens bestemmelse 4.1. bokstav a), samt pbl. § 1-8 og KPA punkt 1.16.

FNF Nordland, med tilslutning fra Vesterålen Turlag, Naturvernforbundet i Nordland og Norges Jeger- og Fiskerforbund Nordland, mener derfor at vedtaket må oppheves og at det ikke tillates oppføring av fritidsbolig på gnr./bnr. 28/108 i Bø kommune. Vedtaket påklages.

Vennlig hilsen

Forum for natur og friluftsliv Nordland

Jens Egil Pedersen
Styreleder

Gisle Sæterhaug
Koordinator

Kopi (per e-post):

Nordland fylkeskommune
Statsforvalteren i Nordland

Codex
ADVOKAT

Bø kommune
Veaveien 50
8475 Straumsjøen

Att: post@boe.kommune.no

Vår ref.:	**Deres ref.:**	**Oslo,**
54716	2021/898-16	30.06.2022

Ansvarlig advokat: Maren Kristine Brokke

Uttalelse ifbm. klage på vedtak i sak 32/22

Det vises til brev av 13.06.2022 med orientering om formannskapets forestående behandling av mottatt klage i sak den 29.09.2022.

Det er ønskelig fra tiltakshavers side å inngi bemerkninger til klagen samt tilføye bemerkninger i anledning saken på bakgrunn av formannskapets behandling av saken den 05.05.2022 og vedtak datert 09.05.2022.

Innledningsvis er det behov bemerke det at dagens tomt gnr. 28 bnr. 106 også var underlagt LNF-formålet i tidligere arealplan. Det ble innvilget dispensasjon til fradeling av fritidstomt i vedtak datert 22.10.2009. Tomten ble fradelt 22.06.2010 til fritidsformål innen treårsfristen. Det er videre tidligere gitt rammetillatelse ved vedtak datert 13.11.2009, hvorav det ble vedtatt dispensasjon fra pbl. § 1-8 og kommunens arealdel.

Vurderingen står seg tilsvarende i dag og det foreligger ingen realitetsforskjell ved å sammenligne de vurderingsgrunnlag som lå til grunn i 2009, kommunens arealplan og plan- og bygningslovens bestemmelser.

Fradelingen av tomten innebar at arealplanformålet for tomten ble endret fra LNF til fritidsformål. Kommunen, så vel som tiltakshaver, er av den oppfatning at rammetillatelse gitt 12.11.2010 fortsatt er gyldig ettersom formålet for tomten ble varig endret ved fradeling. Dette innebærer også en varig dispensasjon fra byggeforbudet innenfor rammene av vedtaket. Dette ble bekreftet av saksbehandler i kommunen per. e-post i 27. august 2021. Kommunens underretning og konstatering i e-posten er i alle tilfelle å anse som et bindende tilsagn.

Det bemerkes for øvrig at treårsfrist som følger av plan- og bygningsloven § 21-9 første ledd ikke er absolutt. Dette vil bero på en konkret helhetsvurdering av den aktuelle saken.

Ytterligere bemerkninger og kommentarer til klage datert 26.05.2022

Det er av Forum for Natur og Friluftsliv i Nordland (FNF Nordland) inngitt klage på vedtak om dispensasjon fra LNF-arealformålet i arealplanen og dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet for ny fritidsbolig på gnr. 28 bnr. 106.

Tiltakshaver er ikke enig i de innvendinger mot vedtaket som er fremsatt i klagen. Tiltaket vil hverken hindre allmenhetens adkomst til området eller forringe Vikran som et friluftsareal. Det er uriktig at fritidsboligen er planlagt oppført «inntil» Fjærvollstranden. Tomten ligger i tilknytning til allerede opparbeidet vei, og fritidsboligen er tiltenkt oppført på motsatt side av tilkomstveien til stranden. Veien utgjør et naturlig skille mellom stranden, tomten og omsøkt bebyggelse. Dette innebærer at det vil være tilnærmet fri sikt i alle retninger i den delen av området hvor det er naturlig å ferdes.

Naturopplevelsen i Vikran vil ikke forringes av det omsøkte tiltaket og området vil bevare sin særegne karakter og sitt kulturlandskap. Som tidligere redegjort for vil tiltaket estetisk sett godt kunne tilpasses terrenget og omgivelsene. Tiltakshaver har videre stilt seg positiv til å justere tiltaket og tilrettelegge for allmennheten slik at allmennhetens bruk av området ivaretas – og ytterligere forbedres, sammenlignet med i dag.

Tiltakshaver er positiv til å tilpasse tiltaket for å imøtekomme de retningslinjer som følger i fylkesplanen pkt. nr. 8.5 f-g. Det følger videre av formannskapets vedtak pkt. C at bygningen skal søkes plassert mest mulig skjermet fra omgivelsene og med minimal bruk av jordbruksareal. Dette i tråd med de retningslinjer som følger i fylkesplanen. De tilpasninger som tiltakshaver anser formålstjenlige for å imøtekomme lokale og regionale vilkår/retningslinjer er bl.a.:

- Tiltakshaver stiller seg positiv til at det anlegges snuplass eller parkeringsplasser på tomten 28/106 for bruk til allmennheten.
- Hensynta tiltakets plassering ved å trekke bebyggelsen nærmere Rophaugen. En voll/høyde på andre siden av veien vil da gjøre fritidsboligen mindre synlig fra stranden og fri sikt fra bebyggelse til stranden vil øke med 50-100 meter. En slik tilpasning vil hensynta de momenter som gjelder tiltakets plassering og som problematiseres i kommunens administrative vedtak, bl.a. av hensyn til tiltakets synlighet.

Det er fremhevet i kommunens administrative vedtak at tiltaket vil medføre omfattende byggeaktivitet og støy, dette til sjenanse for områdets naturopplevelse. Tiltakshaver kan ikke se at forbigående byggeaktivitet er relevant i saken. En nødvendig forutsetning for ethvert byggetiltak er naturlig nok at noe byggeaktivitet må påregnes, i en begrenset periode. Det er imidlertid ikke noe særegent ved dette tiltaket som gjør at vanlig byggeaktivitet innenfor normalen må påregnes. Det bemerkes videre at denne type arbeider i hovedsak vil utføres innenfor normal arbeidstid, slik at dette ikke vil prege området i nevneverdig grad.

At det skal gjennomføres omfattende terrenginngrep er ikke riktig. Terrenginngrepene vil være minimale. Anleggelse av avløpsledning ut i sjø vil videre ikke på noen måte skjerme allmenheten fra ferdsel i området eller ødelegge en del av landskapet. Det vil kun medgå dager til gravearbeid ifbm. sjøledning og det berørte området vil etter kort tid tilbakeføres til opprinnelig stand.

Tomten er en naturtomt og slik skal tomten også bevares. Tomten skal følgelig ikke inngjerdes eller på annen måte arronderes på en slik måte at fritidsbebyggelsen medfører privatisering av området. Det er som tidligere belyst annen bebyggelse i området og det anses svært tvilsomt at det omsøkte tiltaket, som må karakteriseres som beskjedent, skal ha privatiserende effekt slik som beskrevet i klagen. At besøkende skal føle ubehag ved tiltakshavers bruk av fritidsboligen eller føle seg beglodd ansees ikke som en reell problemstilling eller konsekvens av tiltaket.

Det foreligger ingen risiko for at vedtaket skal ha en presedensskapende effekt for lignende saker i ettertid. Først og fremst så er denne saken svært konkret og særegen sett hen til historikken i saksgangen og de hensyn som gjør seg gjeldende for innvilgelse av tiltaket. Tomten er som kjent alt godkjent fradelt til fritidsformål, og det er allerede innvilget dispensasjon for det omsøkte tiltaket. Det er ingen andre eksisterende tomter til fritidsformål i det aktuelle LNF-området, og saken er følgelig å anse som enkeltstående. Gitte dispensasjoner og vedtak er ikke av allmenn karakter og det foreligger ikke overføringsverdi som gjør at det foreligger grunnlag for å hensynta eventuelle presedensvirkninger.

Det bemerkes for øvrig at tiltakshaver er kjent med tomtens tilgrensende kulturminner og at disse ikke vil skades i forbindelse med anleggsperioden. Tiltakshaver er videre kjent med den aktsomhet- og meldeplikt som følger av kulturminneloven § 8 andre ledd for det tilfellet at ukjente fornminner avdekkes i tilknytning til anleggsarbeider.

Avslutningsvis vises det til at tiltakshaver vil lide et betydelig økonomisk tap for det tilfellet at tomten ikke kan bebygges. Tomten vil ikke kun utnyttes i samsvar med det formål som lå til grunn på tidspunktet for fradelingen og vil i realiteten karakteriseres som verdiløs. Sett hen til ovennevnte redegjørelse fremstår dette svært urimelig for tiltakshaver. Av hensyn til forutsigbarhet i forvaltningen, historikken i saken og tilsagn som er gitt, vil et vedtak som hindrer bebyggelse til fritidsformål slå svært ufordelaktig ut for tiltakshaver.

Med vennlig hilsen
Codex Advokat Oslo AS

Maren Kristine Brokke
Advokat

Direkte tlf: +47 45478857
E-mail: maren.kristine.brokke@codex.no

Formannskapets behandling av sak 32/2022 i møte den 05.05.2022:

Forslag fremsatt i møte

Sture Pedersen

Forslag

a. Det gis dispensasjon fra LNF-arealformålet i kommunens arealplan.
b. Det gis dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet.
c. Avgjørelse av byggetillatelsen delegeres til rådmannen. Bygningen søkes plassert mest mulig skjermet fra omgivelsene og med minimal bruk av jordbruksareal, jfr. tidligere vedtak.

Begrunnelse:

Forutsigbarhet i forvaltningen

- Det aktuelle området saken gjelder var også i tidligere arealplan avsatt til LNF område.
- 28.11.03 gav Bø kommune søker konsesjon for erverv av 28/106 til fritidsformål.
- Bø kommune vedtok 21.10.09 og 12.11.09 dispensasjoner og rammetillatelse.
- 8.12.09 stadfestet Fylkesmannen kommunens vedtak om dispensasjon
- 19.05.10 stadfestet Fylkesmannen kommunens vedtak om rammetillatelse, dette etter mottatt klage.
- I kommunens vedtak fra 2009 fremgår at området må fradeles innen tre år. Det står ikke noe om at bygningen må oppføres innen 3 års fristen.
- Kommunens saksbehandler pr. august 2021, har i e-post til søker opplyst at fradelingsvedtaket fra 2009 fortsatt gjelder og at man på denne eiendommen har en varig dispensasjon fra byggeforbudet og fra LNFR innenfor rammene av vedtaket.

Behandling

Ref. innstillingen.

Ved alternativ votering.

Forslag fra Sture Pedersen vedtatt mot en stemme.

Vedtak

a. Det gis dispensasjon fra LNF-arealformålet i kommunens arealplan.

b. Det gis dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet.

c. Avgjørelse av byggetillatelsen delegeres til rådmannen. Bygningen søkes plassert mest mulig skjermet fra omgivelsene og med minimal bruk av jordbruksareal, jfr. tidligere vedtak.

BØ KOMMUNE
Det gode liv i Bø

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2021/898-10
Saksbehandler: Nadja Kustova

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg

Saksframlegg - dispensasjon 28/106

1. Forslag til vedtak

Det gis avslag til oppføring av fritidsbolig på gnr./bnr. 28/106.
Det gis ikke dispensasjon fra LNF-arealformålet arealplanen jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a) og arealplanens bestemmelse 4.1. bokstav a).
Det gis ikke dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbelte jf. Pbl. § 1-8 og KPA punkt 1.16

2. Bakgrunn for saken

Tiltakshaveren Vegard Steffensen ønsker følgende:

1. Bygge en ny fritidsbolig på eiendommen (97,4 kvm BRA, 110,4 kvm BYA)
2. Dispensasjon fra arealformålet LNF i gjeldende kommuneplanen jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a) og arealplanens bestemmelse 4.1. bokstav a).
3. Dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbelte jf. Pbl. § 1-8 og KPA punkt 1.16

Saken ble sendt på høring først, de berørte myndighetene har kommet med sine innspill angående sakens forhold. **Fylkeskommunen stiller seg negativt** til dispensasjonen fra arealformålet og fra byggeforbudet i 100-meters belte (se vedlegg).

3. Rettslig situasjon

3.1. LNFR - arealformål

Pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a
I gjeldende kommuneplan er eiendommen med gnr./bnr. 28/106 regulert til LNFR-formålet som areal for ***nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet*** basert på gårdens ressursgrunnlag jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 5 bokstav a).

Planbestemmelse 4.1. a) - LNFR-formål
I bestemmelser til kommuneplanens arealdel følger opp lovens formulering. Det slås fast at:

"*Det tillates å føre opp **nødvendige bygninger** (...) som skal tjene til næringsmessig reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs innenfor 100-metersbeltet så lenge det ikke medfører vesentlige negative konsekvenser for biologisk mangfold, landskap, natur, miljø og friluftsliv*".

Det foregår ingen gårdsdrift på eiendommen, og det er klart at en fritidsbolig ikke er en nødvendig bygning for gårdstilknyttet næringsvirksomhet.

Konklusjon: tiltaket er i strid med pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a) og arealplanens bestemmelse 4.1. bokstav a).

3.2. Byggeforbud i 100- metersbeltet jf. pbl. § 1-8

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8 andre ledd gir uttrykk for byggeforbud i 100-metersbeltet:

"Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann."

Søknaden gjelder en ny fritidsbolig noe som er klart ikke en fasadeendring. Tiltaket skal plasseres nærmere sjøen enn 100 meter på begge sider, og er i strid med byggeforbudet.

Pbl. § 1-8 tredje ledd går ut på at arealplanen kan åpne for en byggegrense nærmere enn 100 meter fra sjøen. Detter er ikke tilfellet på 28/106, det betyr at byggegrensen er fortsatt 100 meter, og det er forbudt å bygge nærmere enn det. Fritidsboligen planlegges å bli plassert nærmere sjøen enn100 meter både på sør-vestsiden siden og sørsiden (mot Fjærvollstranden). Tiltaket er i strid med pbl. § 1-8.

Bilde nr. 1

Pbl. § 1-8 er videreført til Kommuneplanens arealdel punkt 1.16. Der slås det fast at:

"*Byggetiltak bortsett fra fasadeendringer kan, dersom ikke annet er angitt i reguleringsplan, ikke settes i verk nærmere sjøen enn følgende avstander fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann:*

- *Spredt fritidsbebyggelse i LNFR-områder: angitt særskilt for hvert område*

- *Naust kan oppføres i flomålet* "

Det omsøkte tiltaket er ikke en fasadeendring, det finnes ikke en reguleringsplan for området som åpner for fritidsboliger, og området er heller ikke regulert til underformålet "spredt fritidsbebyggelse". Tiltaket er dermed i strid med både med pbl. § 1-8 og med bestemmelsen 1.16 i Kommuneplanens arealdel.

Oppsummering:

1. Tiltaket er i strid med LNF-arealformålet i arealplanen jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a) og arealplanens bestemmelse 4.1. bokstav a).
2. Tiltaket er i strid med byggeforbudet i strandsonen jf. Pbl. § 1-8 og KPA punkt 1.16

Det er derfor nødvendig med dispensasjon fra arealformålet og byggeforbudet for å gjennomføre tiltaket. Begrunnelse for dispensasjonene finnes i søknaden. Begrunnelsene for begge dispensasjonene er vedlagt.

4. Dispensasjon

4.1. Generelle vilkår for dispensasjon

Begge vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2 må være oppfylt for at dispensasjonen kan gis:

1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

4.2. Vilkår 1 - Hensyn

4.2.1. Hensynene bak LNF-arealformålet

1. Forarbeidene til plan- og bygningsloven[1]: "Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift"
2. Bevaring av områder med verdi for landbruk, natur og friluftsliv
3. Ikke begrense allmennhetens mulighet til å ferdes fritt i naturen
4. Vern av jordressurser

Dispensasjon fra LNF-arealformålet tilsidesetter hensyn bak arealformålet i vesentlig grad av følgende grunner:

Tiltakets karakter:
Det klart at fritidsboligen har hverken tilknytning til landbruk eller forbedrer mulighetene for friluftsliv, og er dermed klart i strid med formålet som området er avsatt til, og hensynene bak bestemmelse blir tilsidesatt

Tiltakets plassering:

[1] Ot.prp.nr.32 (2007-08) s. 216

Det må tas i betraktning at fritidsboligen søkes om å bli plassert ca. 75 meter fra Fjærvollstranden, som er et veldig unikt og populært friluftssted i Bø både blant lokalbefolkningen og besøkende. Tiltaket kommer til å virke veldig negativt inn på naturopplevelsen på stedet, da fritidsboligen blir synlig både på vei til stranden og ved opphold på stranden.

Tiltaket forringer utsikt

Fritidsboligen søkes om å bli plassert nært Vikranveien, slik det er vist på situasjonskartet (se vedlagt dokument, samt bilde nr. 1). På det aktuelle stedet er det et veldig spektakulært åpent landskap, med 180 graders utsikt mot havet og Søbergsfjellet, Nattmålstinden, Hesthagtinden, Gjødalstinden, Vardetiden, samt andre fjelltopper. Det er et unikt landskap av stor verdi for friluftsliv og naturopplevelse. Den omsøkte fritidsboligen kommer skjerme en stor del av utsikten og virke negativt inn på naturopplevelsen.

I dispensasjonssøknaden anføres det at tiltaket er plassert nært bergknausen, som utgjør en naturlig skille mellom tomt, bebyggelse og strandlinje, og dermed naturopplevelsen ikke forringes. Det foreligger likevel ingen synlig bevis på at dette stemmer. Bø kommune har foretatt seg en befaring på stedet for å undersøke om det tiltakshaveren påstår stemmer.

På den aktuelle eiendommen ble det satt pinner, som avgrenser areal på ca. 110 kvm. Dette tilsvarer arealet til den omsøkte fritidsboligen, og i vår vurdering legger vi til grunn at pinnene markerer fritidsboligens plassering. På bilde nr. 3 er det synlig hvor nært veien fritidsboligen skal stå, noe som bekrefter at fritidsboligen er veldig synlig når man er på vei til stranden, og ikke passer inn i landskapet. I søknaden og fasadetegningene er mønehøyde satt til 5 meter. Det er åpenbart at utsikten blir forringet, og besøkende ikke får den samme opplevelsen av uberørt natur slik man gjør det i dag.

Bilde nr. 2 Utsikten mot fjelltoppene

Bilde nr. 3 Plassering i forhold til veien

Tiltaket er synlig fra stranden

Det ligger en stor stein på eiendommen, innen det arealet der fritidsboligen ønskes å bli plassert. Steinen er estimert å være ca. 150 cm høy. Bildene 4 – 7 er tatt fra Fjærvollstranden. På bildene vises det at steinen på 150 cm er veldig synlig når man er på stranden, uansett hvor man er. Det betyr at fritidsboligen blir veldig synlig fra stranden, ikke passer inn i landskapet og medfører negative irreversible konsekvenser for den unike naturopplevelsen en få på Fjærvollstranden i dag.

Bilde nr. 4 Tiltakets synlighet fra nord-siden av stranden 1

Bilde nr. 5 Tiltakets synlighet fra nord-siden av stranden 2

Bilde nr.6 Tiltakets synlighet fra sør-siden av stranden 1

Bilde nr.7 Tiltakets synlighet fra sør-siden av stranden 2

Besøkende er synlige for dem som oppholder seg i fritidsboligen

Et annet viktig moment er at man ser også det meste av stranden når man står på området avgrenset til bygging, se bildene nr. 8 og 9 Det betyr at fra fritidsboligen vil man alltid kunne se folk som oppholder seg på stranden.

Fjærvollstranden er veldig populær, særlig på sommeren, både for friluftsaktiviteter og bading, noe som forutsetter at man er ofte lett kledd. Plassering av fritidsboligen så nært stranden kan føre til stor ubehag for besøkende, fordi man kan til enhver tid bli observert av dem som oppholder seg i fritidsboligen. Et slikt ubehag kommer klart til å virke veldig negativt inn på naturopplevelsen.

Bilde nr. 8 Utsikten fra eiendommen 1

Bilde nr. 9 Utsikten fra eiendommen 2

Annen bebyggelse
Det anføres også i dispensasjonssøknaden at det finnes andre bygninger i området og oppføring av fritidsboligen ikke vil føre til fortetting av bebyggelse, da den beholder spredt karakter.

Det er viktig å bemerke at eksisterende bebyggelse ligger lenger borte fra stranden, og dermed ikke har samme innvirkning på naturopplevelsen. Nærmeste hus som er vist på bilde nr 5 er på 80 kvm og står ca. 120 meter fra stranden og er ikke synlig når man oppholder seg på stranden. Den omsøkte boligen derimot vil plasseres ca. 75 meter fra stranden og er dermed mye mer synlig. Argumentet om at bebyggelsen beholder spredt karakter har da ikke så mye å si, når fritidsboligen er plassert så nært stranden.

Bilde nr. 10 Annen bebyggelse

Konklusjon: Dispensasjonen tilsidesetter hensynene bak LNF-formålet i vesentlig grad.

4.2.2. Hensynene bak byggeforbudet pbl. § 1-8:

Pbl. § 1-8 første ledd:
1. Hensyn til natur- og kulturmiljø
2. friluftsliv
3. landskap
4. andre allmenne interesser
5. Hindre privatisering av strandsonen

Omfattende byggearbeid og terrenginngrep

Hensynene tilsidesettes i vesentlig grad. Fritidsboligen planlegges å bli plassert ca 70 meter fra Fjærvollstranden. Oppføring fritidsboligen forutsetter omfattende byggeaktivitet med medfølgende støy, som kan ødelegge naturopplevelsen i området.

Tiltaket også forutsetter at en ny utløpsrør graves inn i bakken og føres ned til sjøen. Det vil si at det kreves et terrenginngrep i et sårbart sjønært område. Også skal det tas hensyn til at gravearbeidene vil klart skjerme allmennhetens adgang til å ferdes i området, og vil ødelegge en del av landskapet.

Privatiserende tiltak
Tiltaket har negative virkninger på friluftslivsmuligheter i området. Det blir mindre attraktivt å ta en tur til stranden og oppholde seg der over lengre tid, når en privat fritidsbolig står så nært og er alltid synlig, samt at man blir bevisst på at man er også hele tiden synlig for dem som oppholder seg i fritidsboligen. Tiltaket får derfor et sterkt privatiserende preg.

Naturmangfoldet
Ifølge artskart finnes fugleartene *Riparia riparia (truet og rødlistet), Tringa totanus (nær truet og rødlistet)* i området, noe som tilsier at tiltaket kan få negative konsekvenser for naturmiljø og naturmangfold på stedet.

Friluftsliv og allmenne interesser
Slik det er forklart i punktet om LNFR-formålet, medfører tiltaket omfattende negative konsekvenser for friluftsliv og allmenne interesser når det kommer til naturopplevelse ved turen til og oppholdet på stranden.

Strid med nasjonale retningslinjer
På det aktuelle området er byggegrensen på 100 m. Å tillate tiltaket vil innebære stort avvik fra den vedtatte arealplanen og lovregelen om byggeforbud i strandsonen. En slik dispensasjon fra byggeforbudet er i strid med retningslinjene som fremgår av forarbeidene Ot.prp.nr.32. (2007–08) s. 244 om at det er ***"nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen***". Å åpne for dispensasjon for bygging av en privat fritidsbolig i et så verdifullt området vil åpenbart være i strid med retningslinjer om streng dispensasjonspraksis.

Konklusjon: Hensynene bak § 1-8 tilsidesettes i vesentlig grad.

4.2.3. Nasjonale føringer:

Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning i av strandsonen langs sjøen for sone 3: "Utbygging skal bare tillates etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold. I områder uten press vil det være enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort".

Det er lite byggepress i det aktuelle området, noe som senker terskelen for dispensasjon. Lokale forhold som det gjøres rede for ovenfor tilsier likevel at det ikke skal gis dispensasjon i dette tilfellet, da det er mange viktig interesser som berøres negativt av tiltaket.

4.2.4. Formålsbestemmelse jf. pbl. § 1-1:

Pbl. § 1-1 (4) gir uttrykk for formålet om at "planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet (...)". Det presiseres i forarbeidene at "i forutsigbarhet ligger for det første at spillereglene for planprosessen er klare og at de følges" samt at "de respekteres og håndheves og ikke fravikes vilkårlig".

Dispensasjon i dette tilfelle vil innebære uforutsigbar anvendelse av arealplanen og lovbestemmelser. Det fremgår veldig tydelig av lovbestemmelsen og planbestemmelser at områdene avsatt til LNFR-område jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a ikke kan nedbygges med fritidsboliger.

Dispensasjon for bygging av en fritidsbolig i umiddelbar nærhet til Fjærvollstranden vil føre til at innbyggere som faktisk innretter seg etter normer i arealplanen blir satt i dårligere posisjon, enn de som tør å søke om tiltak som går på tvers av både arealplanen og lovregler. En slik dispensasjon vil dermed være i strid med formålet om åpenhet og forutsigbarhet ved arealforvaltningen jf. pbl. § 1-1.

Å tillate tiltak som er i så stor grad i strid med arealplan og plan- og bygningsloven kan skape mistillit til både kommunens administrasjon og lokal politikk, samt uheldig presedens for vilkårlig fravikelse fra eksisterende rettslige normer i kommunen. Hensynet bak formålsbestemmelsen i pbl. § 1-1 (4) tilsidesettes i vesentlig grad ved dispensasjon.

4.2.5. Bø kommune planstrategi 2020-2024

I arealstrategien fastsettes hovedformål med arealplanen: "Å tilrettelegge for ***vekst og utvikling uten at det går på bekostning av verdifulle områder for (...) natur og friluftsliv*** - en bærekraftig arealbruk"

Det er ikke tvilsomt at Fjærvollstranden er et verdifullt område for natur og friluftsliv. Betydelig reduksjon av utsikten og tiltakets privatiserende karakter tilsier at bygging av fritidsboligen kommer til å skje på bekostning av området. Det skal også vektlegges at dispensasjonen søkes for oppføring av en privat fritidsbolig. Det vil si at tiltaket medfører ingen positiv utvikling til kommunen, slik f.eks. næring eller enebolig for helårsbruk gjør. Å åpne for dispensasjon i dette tilfellet vil innebære strid ikke bare med nasjonale retningslinjer og regler, men også det som er vedtatt internt i kommunen.

I strategiens delmål nevnes følgende:

- "Sikre områder for friluftsliv
- Forsiktig forvaltning og vern av kommunens verdifulle landskap
- Differensiert byggeforbud i strandsonen"

Dispensasjonen i denne saken vil gå imot disse delmål, da tiltaket virker negativt inn på friluftslivet, er lite preget av forsiktighet ved forvaltning av et verdifullt landskap, og medfører alvorlig brudd på byggeforbudet i strandsonen.

Tiltaket er i strid med kommunal planstrategi. Det at det kreves et så betydelig fravik for at tiltaket realiseres tilsier at dispensasjonen skal avslås.

4.2.6. Tidligere dispensasjon ved fradeling

Administrasjonen ble gjort oppmerksom på at det ble gitt dispensasjonen som ved fradeling av fritidstomt den 22.10.2009. Tidligere saksbehandler i administrasjonen ga en uttalelse i forhåndskonferansen om at denne dispensasjonen fortsatt var gjeldende. Etter at søknaden var mottatt ble det gjort en grundigere vurdering av dette, hvor administrasjonen kom fram til at dette dessverre var feil.

Ansvarlig søker hevder at den opprinnelige dispensasjonen gir rett til å oppføre fritidsbolig på eiendommen. Det er riktig at en slik fradelingstillatelse skaper en berettiget forventning om at etterfølgende søknad om oppføring av fritidsbolig blir godkjent. Dette gjelder likevel kun kort tid etter fradelingstillatelsen er gitt og i hvert fall innen foreldelsesfristen på 3 år jf. pbl. § 21-9. I denne saken ble fradelingstillatelse foreldet den 22.10.2012, og søknaden om fritidsbolig ble mottatt den 09.11.2021, altså 9 år etter foreldelsesfristen hadde gått ut.

Et annet moment som vektlegges er at dispensasjonen i 2009 ble gitt fra datidens arealplan, som hadde bestemmelse om 50 meter byggeforbud i strandsonen, hvor det også ble satt som vilkår at bygget ikke skulle komme nærmere sjøen enn 40 meter. I tillegg ble det satt vilkår om plassering mot bergknausen. Det nasjonale regelverket om byggeforbud i strandsonen er vesentlig skjerpet siden den gang, og i dagens arealplan fra 2017 er grensen satt til lovens 100 meter fra sjø.

På grunn av dette gir ikke fradelingstillatelsen grunnlag til å innvilge søknaden om fritidsbolig. Tiltakshaverens advokat var enig i dette.

Administrasjonen beklager feil fra kommunens side i uttalelse i forhåndskonferansen, og de ulemper og forventninger det har skapt for søker

4.3. Vilkår 2 – Fordeler og ulemper

Fordeler:

1. Det benyttes en allerede bebygd tomt med eksisterende infrastruktur i form av vei
2. Tiltaket søkes på et sted med et relativt lite byggepress.

Ulemper:

1. Betydelig tilsidesettelse av hensyn bak arealplanen og lovbestemmelser
2. Uforutsigbar anvendelse av arealplanen og lovbestemmelser
3. Strid med kommunens planstrategi 2020-2024
4. Store negative konsekvenser for naturopplevelsen
5. Privatiserende tiltak i strandsone
6. Fritidsboligen er for privat bruk og medbringer ingen vekst eller positiv utvikling til kommunen

Det foreligger ikke overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Vilkårene for dispensasjon jf. § 19-2 er ikke oppfylt.

5. Konklusjon og videre prosess

Hensynene bak arealplanen og lovbestemmelsene tilsidesettes i veldig stor grad, og det foreligger ikke en klar overvekt over fordelene. Administrasjonen stiller seg negativt til dispensasjonen fra LNF-arealformålet jf. arealplanen og byggeforbudet i 100-metersbelte jf. § 1-8.

Berørte myndigheter fraråder dispensasjonen sterkt. Administrasjonen bemerker at så stor strid med arealplanen og loven vil veldig sannsynlig føre til at saken blir senere påklaget av Statsforvalteren.

Straume 27.04.2022

Gundar Jakobsen Rådmann	Andreas Nakkling Andersen Teknisk sjef

Vedlegg:

1 Uttalelse - vedr. begrunnelse for dispensasjon gnr 28 bnr 106 - Bø kommune.pdf
2 Uttalelse søknad om dispensasjon gnr/bnr 28/106
3 11_KART_Situasjonsplan_Situasjonsplan .pdf
4 12_ANKO_Avkjoerselsplan_Situasjonsplan .pdf
5 13_TEGN_TegningNyFasade_C1 - MA527 FASADER rev01.pdf
6 14_TEGN_TegningNyPlan_C3 - MA527 PLAN loft rev01.pdf
7 15_TEGN_TegningNyPlan_C2 - MA527 PLAN 1etg rev01.pdf
8 16_TEGN_TegningNyttSnitt_Steffensen_Terrengsnitt 30_09_21.pdf
9 1_Skjema.pdf
10 Søknad om dispensasjon .pdf
11 Disp for avstand til strandlinje 2009.pdf

BØ KOMMUNE
Det gode liv i Bø

Teknisk etat

«MOTTAKERNAVN»
«Adresse»

«Postnr» «Poststed»

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
«Ref»	2021/898-2	TEK/NAKU	04.02.2022

Mangelbrev

Søknaden om oppføring av en fritidsbolig på eiendommen med gnr./bnr. 28/106 mangler søknad om dispensasjon fra byggeforbud i 100-metersbelte og dispensasjon fra arealbruksformålet LNFR jf. Kommuneplanens arealdel 2017-2028.

Begrunnelse

Ansvarlig søker påstår dispensasjonen som ble gitt ved fradeling av fritidstomt den 22.10.2009 gir rett til å oppføre fritidsbolig på eiendommen. Ansvarlig søker har rett i at en slik fradelingstillatelse skaper en berettiget forventning om at etterfølgende søknad om oppføring av fritidsbolig blir godkjent.

Dette gjelder likevel kun kort tid etter fradelingstillatelsen er gitt og i hvert fall innen foreldelsesfristen på 3 år jf. pbl. § 21-9. I denne saken ble fradelingstillatelse foreldet den 22.10.2012, og søknaden om fritidsbolig ble mottatt den 09.11.2021, altså 9 år etter foreldelsesfristen hadde gått ut. På grunn av dette gir ikke fradelingstillatelsen grunnlag til å innvilge søknaden om fritidsbolig.

I sin argumentasjon tar Bø kommune utgangspunkt i uttalelsen på s. 16 i Planjuss 1/2007. Denne gjelder 1985-loven, så bestemmelsene er ulike fra de som er i dag, men rettstilstanden er imidlertid den samme. Under spørsmål og svar sier Kommunal- og distriktsdepartementets følgende:

"Spørsmål: Er det nødvendig å søke om å dispensere for fradeling når det er gitt dispensasjon for bygging i LNFR-område?

Svar: Det følger av loven at deling og bygging er atskilte saker som blir behandlet og avgjort etter egne søknadar og dels egne reglar, jf. pbl. § 20-1. Søknadar om deling, bygging og dispensasjon kan bli fremmet og avgjort samtidig.

Dersom det først bare blir søkt om og gitt tillatelse (dispensasjon) til deling for byggetomt i et LNFR-område er det klart at en senere søknad om bygging også må bli avgjort ved dispensasjon. Dersom byggesøknaden likevel kommer kort tid etter deling og forholdene ikke er endret, vil det med hensyn til dispensasjon være mye av den samme vurderingen. Det må kunne gi grunnlag for en forenklet behandling av den siste dispensasjonen siden vurderingene i stor grad er de samme. Det går fram av plan- og bygningsloven § 21-9 at en tillatelse gjelder

i 3 år. Det gjelder også for oppmålingen. Plan- og bygningsloven har ikke hjemmel for å gi planbestemmelser i arealdel av kommuneplan om saksbehandlingen eller om dispensasjon."

Departementets uttalelse gir en klar retningslinje om at man fortsatt må søke om dispensasjon for å bygge en fritidsbolig i LNFR-område, men søknaden kan behandles enklere hvis den fremmes kort tid etter at fradelingstillatelsen er gitt. Dette er fordi forholdene rundt eiendommen og i kommunen kan forandre seg. Hvis det har gått lang tid må det foretas en ny vurdering.

I denne saken er det viktig å ta i betraktning at det ble vedtatt en ny kommuneplanens arealdel i 2017, byggegrense ble satt til 100 meter fra sjø, i motsetning til 50 meter som var på tidspunktet da fradelingstillatelse ble gitt. Regionale og statlige retningslinjer for strandsoneforvaltning har også forandret seg siden 2009. Dette tilsier at det er behov for en ny grundig vurdering av om dispensasjonen skal gis.

Søknaden om oppføring av fritidsbolig er dermed ikke komplett uten søknad om dispensasjon fra byggeforbud i 100-metersbelte og LNFR-formålet jf. Kommuneplanens arealdel 2017-2028. Søkeren begrunne godt at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt for begge dispensasjonene.

Med vennlig hilsen

Nadja Kustova
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur

Bø kommune
Veaveien 50
8475 Straumsjøen

Att: post@boe.kommune.no

Vår ref.:	Deres ref.:	Oslo,
54716	2021/898-2 TEK/NKAU	09.02.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON - SØKNAD OM OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG PÅ EIENDOMMEN GNR. 28 BNR. 106 I BØ KOMMUNE

1 Grunnlag for søknad

Det vises til kommunens mangelbrev datert 04.02.2022. Ved søknad om oppføring av fritidsbolig på eiendommen gnr. 28 bnr. 106, foreligger krav om søknad om dispensasjon fra byggeforbud i 100-metersbeltet og dispensasjon fra arealbruksformålet LNFR.

Det ble gitt dispensasjon til fradeling av den aktuelle tomten til fritidsbebyggelse den 22.10.2009 og det ble gitt dispensasjon fra kommunens arealplan og plan- og bygningsloven § 1-8 til oppføring av fritidsbolig på tomten den 13.11.2009.

Det ble vedtatt ny arealplan i Bø kommune den 30.11.16. Av hensyn til tid medgått etter at dispensasjon ble innvilget må inneværende byggesøknad komplementeres med søknad om dispensasjon fra byggeforbud i 100-metersbeltet og dispensasjon fra arealbruksformålet LNFR

Utsnitt plankart.

Av reguleringsplanen punkt. 4.1 går det frem:

> 4.1 LNFR-områder (§§ 1-8, 11-9 nr. 5a og 11-11 nr. 4)
> a) Det tillates å føre opp nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til næringsmessig reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs innenfor 100-metersbeltet så lenge det ikke medfører vesentlige negative konsekvenser for biologisk mangfold, landskap, natur, miljø og friluftsliv.

Plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd regulerer forbud mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Det fremgår av arealdelplanen punkt 1.16

> 1.16 Byggegrenser langs sjø §§ 1-8 og 11-9
> Byggetiltak bortsett fra fasadeendringer kan, dersom ikke annet er angitt i reguleringsplan, ikke settes i verk nærmere sjøen enn følgende avstander fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann:
>
> - Spredt fritidsbebyggelse i LNFR-områder: angitt særskilt for hvert område
> - Naust kan oppføres i flomålet

2 Rettslig utgangspunkt pbl. § 19-2

Kommunens adgang til å gi dispensasjon reguleres i pbl. § 19-2, der det fremgår at;

> *"Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*
>
> *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*
>
> *Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet…"*

Som det fremgår av lovens ordlyd, vil vurderingen av hvorvidt vilkårene er oppfylt for å gi dispensasjon bero på to forhold. For det første må ikke hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra bli vesentlig tilsidesatt ved eventuell dispensasjon. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, hvilket innebærer at det må foretas en interesseavveining. Vilkårene er kumulative, hvilket innebærer at kommunen ikke kan gi dispensasjon dersom kun et av forholdene anses sannsynliggjort.

For at dispensasjon kan gis kreves det tilsvarende at hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1 ikke blir vesentlig tilsidesatt.

> *"Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner."*

3 Rettslig vurdering

Det er søkt om oppføring av fritidsbolig på tomt fradelt i 2009 med formål om fritidsbebyggelse. Det omsøkte tiltaket er beliggende innenfor 100-metersbeletet og i område avsatt til LNFR-formål. Det omsøkte tiltaket er beliggende i et område med lite arealpress.

3.1 Dispensasjon fra byggeforbud i 100-metersbeltet

I vurderingen av om fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 er det i utgangspunktet fordeler og ulemper for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser som skal avveies, jf. pbl. § 1-8 første ledd.

Da ikke annen byggegrense til sjø er fast satt i kommunens arealplan for tomten jf. plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd, følger det av bestemmelsens annet ledd og planbestemmelsen punkt. 1.16 at byggegrensen er regulert for å være 100 meter fra sjø.

Ved vurderingen av søknad om dispensasjon fra byggeforbud i 100-metersbeltet skal det sees hen til hvordan området ser ut i dag og om det omsøkte tiltaket vil påvirke landskapet eller omgivelsene.

Det omsøkte tiltaket vil ikke innebære en realitetsendring på hverken landskap, omgivelser, allmenne interesser, friluftsliv eller naturmiljø. Estetisk sett vil fritidsboligen godt tilpasse seg terrenget og fremstå lite sjenerende. Fritidsboligen vil i sin størrelse og utforming ikke være inngripende i landskapet og tomten vil fortsatt bevare inntrykket av å være en naturtomt. Tiltakets samlede areal og volum vil være begrenset og vurderes som lite.

Fritidsboligen vil oppføres i nærhet til bergknaus mot sjø, og bergknausen utgjør et naturlig skille mellom tomt, bebyggelse og strandlinje. I forbindelse med søknadsprosessen i 2009 ble det tillagt vekt at allmenhetens bruk i dette området i hovedsak foregår innenfor «Friområdet FR 8». Dette er tilsvarende aktuelt å vektlegge i dag av hensyn til allmenne interesser og bruken av området.

Topografien er uforandret, og bergknausen utgjør et naturlig skille mot strandlinjen slik at det omsøkte tiltaket ikke vil gi inntrykk av privatisering av strandsonen eller omkringliggende areal i nærhet til sjø. Den naturlige traséen som følger langs strandlinjen vil ikke påvirkes av tiltaket, og tiltaket vil skjermes fra sjøsiden av den beskrevne bergknausen. Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet kan ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt da naturlige rekreasjonsområder og ferdsel langs sjø vil her være mellom bergknausen og sjø.

I forbindelse med søknadsprosessen i 2009 gjeldende fradeling og byggesøknad, ble tomtens plassering og oppføring av fritidsboligen grundig vurdert. Plasseringen ble ansett som særskilt egnet, av hensyn til omkringliggende areal. Hvis tomtegrensen skulle strekkes lenger fra sjø, ville tomtegrensen beskjære dyrket mark. Fritidsboligens plassering i nærhet til bergknaus ble ansett som en estetisk bedre løsning sammenlignet med om fritidsboligen ble plassert på et jorde. Alternative løsninger ble følgelig vurdert og dette er hensyn som tilsvarende står seg i dag.

Av hensyn til naturmangfoldloven vises det til tilsvarende argumentasjon, ved at tiltaket ikke vil innebære en realitetsendring. Oppføring en fritidsbolig på tomten ikke vil påføre naturmangfoldet noen merbelastning.

Det argumenteres for at fordelene ved å innvilge dispensasjon er av vesentlig fordel for tiltakshaver. Tomten vil ved en gjennomføring av tiltaket utnyttes på en tilfredsstillende måte, selv om fritidsboligen vil oppføres innenfor 100-metersbeltet.

3.2 Dispensasjon fra arealbruksformål

Ved vurderingen må det sees hen til om oppføring av fritidsboligen på eiendommen 28/106, innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hensynene som arealplanen er ment å ivareta og om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene.

LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel skal i hovedsak sikre allmenne ferdsels- og friluftsinteresser, samt landskaps- og jordbrukshensyn.

Det omsøkte tiltaket vil ikke innebære uønsket fragmentering, nedbygging av området, uheldig omdisponering av landbruksområder eller nedbygging av grøntstruktur. Området er allerede bestående av noe bebyggelse og bestående av spredt boligbebyggelse. Den omsøkte fritidsboligen er tiltenkt oppført i nærhet til vei og tiltaket krever følgelig minimalt med inngrep eller opparbeidelse av terrenget. Fritidsboligen er omsøkt oppført i nærhet av bergknaus som ikke kan utnyttes til jordbruksformål og tiltaket vil ikke negativt påvirke omkringliggende dyrket areal.

Det er generelt sett ønskelig å begrense hvilke type bebyggelse som kan oppføres i et LNFR-område og sikre en kontrollert og hensiktsmessig utvikling av områdene. Videre er det ikke ønskelig med en fortetting av LNFR-områder. Området er i dag bestående av noe spredt boligbebyggelse, med store avstander, og tiltaket er beliggende i et område med lite arealpress. Det er videre klart at tiltaket ikke medføre en reell eller faktisk fortetting eller uhensiktsmessig utvikling i området.

Tiltaket vil ikke forhindre eller påvirke tur- og rekreasjonsområder i området. Tiltaket vil ikke innebære en nedbygging av eksisterende tur- og rekreasjonsområde eller medføre en realitetsendring for allmenhetens bruk av området. Tiltaket vil videre passe godt inn i landskapet, både estetisk og funksjonelt.

Vi kan heller ikke se at tiltakene medfører noen nevneverdige ulemper for omgivelsene. All den tid området i liten grad er bebygd, vil det heller ikke bli større belastning på området.

Det foreligger etter vårt syn ingen momenter som tilsier at hensynene bak LNFR-formålet i kommuneplanen blir vesentlig tilsidesatt.

4 Oppsummering

Basert på det ovennevnte mener tiltakshaver at vilkårene for å gi dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Hverken hensynene bak arealplanen eller pbl. § 1-8 vil bli vesentlig tilsidesatt. Videre vil fordelene ved en dispensasjon være større enn ulempene, da denne side mener at dispensasjonene vil medføre få eller ingen ulemper, og det er flere prinsipielle positive forhold som taler for dispensasjon.

Det vises til at kommunen kan sette vilkår ved dispensasjonsvedtaket jf. plan -og bygningsloven § 19-2 første ledd, så fremt kommunen anser dette hensiktsmessig. Tiltakshaver er blant annet positiv til at det kan anlegges snuplass eller parkeringsplasser tomten 28/106 for til bruk til allmennheten for å sikre allmennheten større tilgang til området.

Med vennlig hilsen
Codex Advokat Oslo AS

Maren Kristine Brokke
Advokat

Direkte tlf: +47 45478857
E-mail: maren.kristine.brokke@codex.no

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1

09.11.2021 14:26:23 AR454297652

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
28	106	0	0

Kommune Bø

Adresse , 8470 Bø I Vesterålen
Vikran

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller *ikke* kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: 161 Hytter, sommerhus og fritidsbygg

Formål: Fritidsbolig

TILTAKSHAVER

Navn: Vegard Steffensen

Telefon: 91863926

E-postadresse: vegard.steffensen@vkbb.no

Adresse: Røsslyngveien 34, 8402 SORTLAND

ANSVARLIG SØKER

Navn: K A Karlsen Bygg As

Telefon: 90804747

E-postadresse: knut@ka-karlsen.no

Adresse: Vesterålsgt. 92, 8400 SORTLAND

Organisasjonsnummer: 974422743

Kontaktperson

Navn: Knut Arne Karlsen

Telefon: 99513826

E-postadresse: knut@ka-karlsen.no

09.11.2021 14:26:23 AR454297652

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Nei

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:
Søknad om oppføring av fritidsbolig

REDEGJØRELSE:
Oppføring av ny fritidsbolig. Det forventes at tidligere dispensasjoner som er gitt i forbindelse med deling av tomten. Fremdeles er gyldig.
Nabo har kvittert på at han ikke har merknader til Tiltaket.
Søknad om utslippstillatelse sendes fra Rørlegger Jonny Valle as

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Det søkes om dispensasjon fra Kommunens arealplan og byggegrense mot sjø

Begrunnelse:

Det er i forbindelse med opprettelse av grunneiendommen innvilget dispensasjon. Det forventes at denne dispensasjon fremdeles er gyldig. Søknad og vedtak følger vedlagt.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	KP201718
Reguleringsformål:	LNFR- område
Andre relevante krav	2 parkeringsplasser a 18 m2
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Totalt bruksareal (T-BRA)
Grad av utnytting iht. gjeldende plan	100 m²

BEBYGGELSEN

	Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan		100 m²
	Areal eksisterende bebyggelse		0 m²
-	Areal som skal rives		0 m²
+	Areal ny bebyggelse		97,4 m²
+	Parkeringsareal		0 m²
=	Sum areal	**167**	97,4 m²

09.11.2021 14:26:23 AR4542976S2
09.11.2021 14:26:23 AR4542976S2

09.11.2021 14:26:23 AR4542976S2

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting	97,4 m²

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	Nei
Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket?	Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:	
Flom (TEK § 7-2)	Nei
Skred (TEK § 7-3)	Nei
Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn):	Nei

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst?	Ja
Veitype:	Kommunal vei
Er tillatelse gitt for kommunal vei?	Nei

VANNFORSYNING

Tilknytning	Offentlig vannverk
Beskrivelse	
Krysser vanntilførsel annens grunn?	Ja
Foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?	Ja

AVLØP

Tilknytning	Privat avløpsanlegg
Skal det installeres vannklosett	Ja
Foreligger utslippstillatelse	Nei
Krysser avløpsanlegg annens grunn?	Ja
Foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?	Ja

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng?	Ja

09.11.2021 14:26:23 AR4542976S2

Løfteinnretninger

168

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei
Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei

09.11.2021 14:26:23 AR454297652

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Nei

☑ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

KNUT ARNE KARLSEN på vegne av K A KARLSEN BYGG AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

09.11.2021 14:26:23 AR454297652

Filvedlegg:

Situasjonsplan .pdf
C1 - MA527 FASADER rev01.pdf
C3 - MA527 PLAN loft rev01.pdf
C2 - MA527 PLAN 1etg rev01.pdf
Steffensen_Terrengsnitt 30_09_21.pdf
28_37-fradeling-69_09.pdf
Tiltakshavers_samtykke_d057b7c9-9a62-4a98-add5-e5dd95553836.pdf
Situasjonsplan .pdf
Erklæring om rettighet i fast eiendom - signert.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-20211014-1017.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-20211014-1231.pdf
kvittering for nabovarsel.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_K A KARLSEN BYGG AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_K A KARLSEN BYGG AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_TOM HENRIKSEN MASKIN.pdf
75967 Ansvarserklæring RF.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_RUSÅNES FABRIKKER AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_TOM HENRIKSEN MASKIN.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_VALLE VVS BYGG AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_VALLE VVS BYGG AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_SINUS ELECTRO AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_SINUS ELECTRO AS.pdf
Ansvarsrett - UTF . Innv. sanitæranlegg-Valle.pdf
Ansvarsrett - UTF - Utv. avløp og renseanlegg -Valle.pdf
Nabovarsel-20211014-1017.pdf
Nabovarsel-20211014-1231.pdf

BØ KOMMUNE

Plan- og ressursetaten
Teknisk avdeling
Rådhuset
8475 STRAUMSJØEN

Nils Erik Klaussen
Fjærvoll
8470 BØ I VESTERÅLEN

22.10.2009

Saksnr.	Løpenr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Deres ref
09/00232	005249/09	/L33/	PL/TEK/JF	

Utvalgsnr: **0063/09**
Sakstittel: **SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM, FJÆRVOL GNR/BNR 28/37**

MELDING OM VEDTAK

Fra møtet i Hovedutvalg for Plan- og Ressurs den 21.10.2009.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2, dispenserer Bø kommune fra Pbl § 1-8 og kommuneplanens arealdel fra følgende forhold:
Fradeling av fritidstomt nærmere sjøen enn 50 meter.
Fradeling av fritidstomt større enn 1 dekar.

Med hjemmel i Pbl § 93, jamfør § 63, godkjennes søknad om tillatelse til fradeling av en fritidstomt på 2,4 dekar fra eiendommen gnr 28 bnr 37 fra Nils E. Klaussen datert den 20.02.09.

Denne tillatelsen må ikke ses på som en forhåndsgodkjenning av innlevert byggesøknad.

Tillatelsen faller bort dersom delingen ikke gjennomføres innen 3 år.

Vedtaket kan påklages gjennom Bø kommune til Fylkesmannen i Nordland innen 3 uker.
Det henvises til Pbl § 15, samt forvaltningslovens bestemmelser.

B-sak 69/2009

Disp.gebyr kr. 5.170,-
Beh.gebyr " 1.680,-

Godkjent 21.10.09
Sendt 27.10.09

Rett utskrift:
Tove Jakobsen
Førstesekr.

Tel: 76 11 42 00
Fax: 76 11 43 87
E-post: post@boe.kommune.no
Hjemmeside: Http://www.boe.kommune.no

Saksprotokoll

Utvalg:	**Hovedutvalg for Plan- og Ressurs**
Møtedato:	**24.09.2009**
Sak:	**0047/09**

Resultat:

Arkivsak:	**09/00232**
Tittel:	**SAKSPROTOKOLL: SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM, F... GNR/BNR 28/37 SØKER: NILS E. KLAUSSEN - KJØPER: GØRAN SOMMERSETH**

Behandling:

Saken ble trukket, se godkjenning av saksliste.

Vedtak:

.

Postadresse: 8475 STRAUMSJØEN

Besøksadresse: STRAUMSJØEN

Telefon: 76 11 43 05
Telefaks: 76 11 43 87

BØ KOMMUNE

Plan- og ressursetaten
Teknisk avdeling
Rådhuset
8475 STRAUMSJØEN

Nils Erik Klaussen
Fjærvoll
8470 BØ I VESTERÅLEN

30.04.2009

Saksnr.	Løpenr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Deres ref
09/00232	002112/09	/L33/	PL/TEK/JF	

Utvalgsnr: **0016/09**
Sakstittel: **SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM, FJÆRVOL GNR/BNR 28/37**

MELDING OM VEDTAK

Fra møtet i Hovedutvalg for kultur og oppvekst den 16.04.2009.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Friluftsnemnda har ingen innvendinger mot deling av gnr/bnr 28/37 som omsøkt.

Det forutsettes at allmennhetens rett til fri ferdsel i området ivaretas i henhold til Lov om Friluftsliv. Det understrekes at det ikke skal gjøres tiltak som kan være til hinder for ferdsel til og i området FR8 da dette er et viktig område som brukes av allmennheten for friluftsliv og rekreasjon.

Rett utskrift 20.04.09

Oddveig Olaisen
Oddveig Olaisen
førstesekretær

Tel: 76 11 42 00
Fax: 76 11 43 87
E-post: post@boe.kommune.no
Hjemmeside: Http://www.boe.kommune.no

SAKSFRAMLEGG

01.04.2009

Saksbehandler:	Kine Johnsen	Arkiv: GNR 28/37
Arkivsaksnr.:	09/00232	

UTTALELSE FRA FRILUFSNEMNDA SØKNAD DELING GNR/BNR 28/37
SØKER: NILS E. KLAUSSEN - KJØPER: GØRAN SOMMERSETH

Forslag til vedtak:

Friluftsnemnda har ingen innvendinger mot deling av gnr/bnr 28/37 som omsøkt.

Det forutsettes at allmennhetens rett til fri ferdsel i området ivaretas i henhold til Lov om Friluftsliv. Det understrekes at det ikke skal gjøres tiltak som kan være til hinder for ferdsel til og i området FR8 da dette er et viktig område som brukes av allmennheten for friluftsliv og rekreasjon.

Saksutredning:

Den 20.02.09 søker Nils E. Klaussen om tillatelse til å fradele en parsell på 2,4 dekar fra sin eiendom gnr 28 bnr 37 på Fjærvoll. Kjøper er Gøran Sommerseth som i første omgang tenker å benytte tomta til oppføring av fritidsbolig. Søkeren sier at på sikt kan det bli aktuelt å omgjøre planlagte bygning til bolig. Sommerseth søker samtidig om rammetillatelse for fritidsboligen. Der fremkommer det at bygningen tenkes plassert 40 meter fra sjøen. Søkeren sier at er gjort for å få til en gunstig plassering mellom en haug/knaus og eksisterende vei. Haugen vil gi skjerming og le for vær og vind.

I kommuneplanens arealdel ligger området som LNF med tillatt spredt utbygging 50 meter fra sjøen. Bygningen havner dermed 10 meter innenfor byggeforbudssonen, noe som medfører at dispensasjon må vurderes. Det er uheldig for friluftslivet at bygninger plasseres nærmere strandsonen enn hva arealplanen har skissert da det kan være til hinder for fri ferdsel i strandsonen. I dette tilfellet vil det sannsynligvis ha liten betydning om bygningen plasseres 40 eller 50 meter unna, men det bør understrekes at det her foreligger praktiske grunner for plasseringen. 50 meters-grensen bør i så stor grad som mulig opprettholdes.

Søker opplyser også at han og to andre eiere i området allerede har tilrettelagt vei og parkering slik at allmennheten kan benytte seg av badestranden på området FR8. Dette er positivt. Tiltaket vil ikke legge noen begrensninger for allmennhetens bruk av området ifølge Klaussen. Dette er svært viktig da Fjærvollstranden og området rundt er viktige friluftsområder i Bø og flittig brukt både av bøfjerdinger og tilreisende.

Vedlegg: Brev om høringsuttalelse ligger på mappe.

Kine Anette Johnsen
Kultursjef

BØ KOMMUNE

Plan- og ressursetaten
Landbrukskontoret

Rådhuset
8475 STRAUMSJØEN

Nils Erik Klaussen
Fjærvoll

8470 BØ I VESTERÅLEN

Vår ref.	Arkivkode	Deres ref.	Dato
09/00232-005/TA	GNR 28/37		23.03.2009

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

Saken er behandlet som saksnr HKO 0001/09.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i jordloven gir Bø kommune samtykke til fradeling av 2,4 daa tomt til fritidsformål fra gnr. 28 bnr. 37 i Bø, jfr. §§ 1 og 12.

Delingen må være rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, jfr. § 12, 6. ledd.

Med vennlig hilsen

Tor Andersen
Jordbrukssjef

Tel: 76 11 42 00 Fax: 76 11 43 61 E-post: post@boe.kommune.no
Hjemmeside: Http://www.boe.kommune.no

BØ KOMMUNE

Plan- og ressursetaten
Teknisk avdeling
Rådhuset
8475 STRAUMSJØEN

Fylkesmannen i Nordland
Kommunalavdelinga
Molovn. 10
8002 BODØ

13.11.2009

Saksnr.	Løpenr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Deres ref
09/00232	005742/09	/L33/	PL/TEK/JF	

Utvalgsnr: 0069/09
Sakstittel: KLAGE PÅ PLANUTVALGETS VEDTAK I SAK 63/09, FJÆRVOLL GNR/BNR 28/37. SØKER OM FRADELING AV TOMT: NILS E. KLAUSSEN. KJØPER: GØRAN SOMMERSETH

MELDING OM VEDTAK

Fra møtet i Hovedutvalg for Plan- og Ressurs den 12.11.2009.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Planutvalget viser til klage på vedtak i sak 63/09 fra Magnus Kristoffersen datert den 6.11.09.

Det synes ikke å fremkomme noe i klagen som gir grunnlag for omgjøring av vedtaket i sak 63/09.

Sakens dokumenter oversendes dermed til Fylkesmannen i Nordland for videre behandling i samsvar med Forvaltningslovens § 33.

Rett utskrift:

Anne-Lise W. Robertsen

Anne-Lise W. Robertsen
Førstesekr.

Tel: 76 11 42 00
Fax: 76 11 43 87
E-post: post@boe.kommune.no
Hjemmeside: Http://www.boe.kommune.no

BØ KOMMUNE

Plan- og ressursetaten
Teknisk avdeling
Rådhuset
8475 STRAUMSJØEN

13.11.2009

Saksnr.	Løpenr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Deres ref
09/00232	005742/09	/L33/	PL/TEK/JF	

Utvalgsnr: 0069/09
Sakstittel: KLAGE PÅ PLANUTVALGETS VEDTAK I SAK 63/09, FJÆRVOLL GNR/BNR 28/37. SØKER OM FRADELING AV TOMT: NILS E. KLAUSSEN. KJØPER: GØRAN SOMMERSETH

MELDING OM VEDTAK

Fra møtet i Hovedutvalg for Plan- og Ressurs den 12.11.2009.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Planutvalget viser til klage på vedtak i sak 63/09 fra Magnus Kristoffersen datert den 6.11.09.

Det synes ikke å fremkomme noe i klagen som gir grunnlag for omgjøring av vedtaket i sak 63/09.

Sakens dokumenter oversendes dermed til Fylkesmannen i Nordland for videre behandling i samsvar med Forvaltningslovens § 33.

Rett utskrift:

Tove Jakobsen

Tove Jakobsen
Førstesekr.

Tel: 76 11 42 00
Fax: 76 11 43 87

E-post: post@boe.kommune.no
Hjemmeside: Http://www.boe.kommune.no

BØ KOMMUNE
Sentraladministrasjonen
Løpenr. 5653/09 | Gnr. | Bnr.
16 NOV. 2009
Arkivsak: 09/00232 | Dok.nr. 18
Ark.kode P
Ark.kode S B-69/2009
Kassasjonsår | Arkiv

Bø kommune

8475 Straumsjøen

Sortland, 6. november 2009

Klage på vedtak om fradeling av tomt – sak 63/09

Jeg viser til HUPR-protokoll av 21.10.2009, sak 63/09. Det fremgår at det er dispensert fra Pbl § 1-8 og kommuneplanens arealdel, og at det er vedtatt fradeling av 2,4 dekar fra gnr 28 bnr 37. Jeg viser også til mine merknader i tidligere korrespondanse med Bø kommune om planlagt oppføring av bygg på denne tomten. Denne dispensasjonen fra Pbl § 1-8 og kommunens arealdel (50 meter fra flomål og 1 dekar for fritidseiendommer), vil få stor innvirkning på planlagt bygningsmasse og plassering av denne. Sak 63 og sak 64 må derfor sees i sammenheng. Jeg klager på vedtaket.

For at det skal gis dispensasjon, jf Pbl § 19.2, må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette kravet mener jeg ikke er oppfylt, og vedtaket om å gi dispensasjon må derfor omgjøres. I saksfremlegget, som gjelder søknad om tiltak for oppføring av fritidsbolig (sak 64/09), er det spesielt lagt vekt på at en naturlig allmenn ferdsel vil foregå mellom sjøen og Rophaugen, og at det dermed er en fordel å plassere bygget nærmere sjøen. Det er ingen fordel for ferdselen i strandsonen å plassere bygget nærmere Rophaugen, det er derimot en ulempe. Dersom bygget plasseres lenger fra sjøen vil det være valgfritt å gå på den ene eller andre siden av Rophaugen.

Det blir også hevdet i kommunens saksfremlegg at det gir en bedre estetikk om bygget legges inntil en bergknaus (Rophaugen). Slik jeg ser det gir det en dårligere estetikk i forhold til omgivelsene at bygget blir lagt på en forhøyning ved Rophaugen. Jeg mener det derimot vil være en fordel i forhold til det estetiske om bygningsmassen blir plassert lenger inn på jordet, og ikke minst lavere i terrenget.

Det at det dispenseres fra kravet om størrelse på fritidseiendom på 1 dekar er også uheldig, fordi det muliggjør større bygningsmasse og dermed en større negativ påvirkning på miljøet. Jeg viser til Pbl § 19.2 tredje avsnitt. "*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet*". Området ved Fjærvollsanda benyttes flittig av Bøs innbyggere og turister. Dersom ikke størrelsen og beliggenheten på den planlagte bygningsmassen reduseres betraktelig, vil det få negativ innvirkning på miljøet i dette området.

På bakgrunn av det ovennevnte mener jeg det er helt klart at lovens krav, om at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, ikke er tilfredsstilt. Vedtaket om dispensasjon må derfor omgjøres.

I en tidligere utgave av saksfremlegget fra kommunen (sak 47/09 møteinnkalling til møte 24.09.2009) er det blant annet argumentert med at alternativet til å tillate byggeområde til 30 meter fra flomål er å beskjære dyrka mark. Jeg mener at hvis en ikke vil beskjære dyrka mark, så er alternativet å bygge mindre bygg på tomta. Hvis ikke dette er akseptabelt for utbyggeren, må det bety at tomta ikke er egnet for den planlagte bygningsmassen.

Med vennlig hilsen

Magnus Kristoffersen

SAKSFRAMLEGG

12.11.2009

Saksbehandler:	Johan Fredriksen	Arkiv: GNR 28/37
Arkivsaksnr.:	09/00232	

KLAGE PÅ PLANUTVALGETS VEDTAK I SAK 63/09, FJÆRVOLL GNR/BNR 28/37
SØKER OM FRADELING AV TOMT: NILS E. KLAUSSEN
KJØPER: GØRAN SOMMERSETH

Forslag til vedtak:
Planutvalget viser til klage på vedtak i sak 63/09 fra Magnus Kristoffersen datert den 6.11.09.

Det syncs ikke å fremkomme noe i klagen som gir grunnlag for omgjøring av vedtaket i sak 63/09.

Sakens dokumenter oversendes dermed til Fylkesmannen i Nordland for videre behandling i samsvar med Forvaltningslovens § 33.

Saksutredning:
I møte den 21.10.09 fattet Planutvalget følgende vedtak:

"Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2, dispenserer Bø kommune fra Pbl § 1-8 og kommuneplanens arealdel fra følgende forhold:
Fradeling av fritidstomt nærmere sjøen enn 50 meter.
Fradeling av fritidstomt større enn 1 dekar.

Med hjemmel i Pbl § 93, jamfør § 63, godkjennes søknad om tillatelse til fradeling av en fritidstomt på 2,4 dekar fra eiendommen gnr 28 bnr 37 fra Nils E. Klaussen datert den 20.02.09.

Denne tillatelsen må ikke ses på som en forhåndsgodkjenning av innlevert byggesøknad.

Tillatelsen faller bort dersom delingen ikke gjennomføres innen 3 år.

Vedtaket kan påklages gjennom Bø kommune til Fylkesmannen i Nordland innen 3 uker.
Det henvises til Pbl § 15, samt forvaltningslovens bestemmelser."

Klage:
Magnus Kristoffersen som har sin fritidsbolig vel 100 meter nordøst for omsøkte tomt klager i brev av 6.11.09 på vedtaket i sak 63/09.
Kristoffersen uttaler:
Dispensasjonen fra Pbl § 1-8 og kommuneplanens arealdel for tomt nærmere sjøen enn 50 meter og tomt større enn 1 dekar vil få stor innvirkning på planlagt bygningsmasse og plassering av denne på tomten. Sak 63 og sak 64 må derfor ses i sammenheng.
Kommentar:

Det er Klaussen som søker om fradeling, mens det er Sommerseth som søker om byggetillatelse. Byggesøknaden er så langt ikke behandlet. Selv om Sommerseth ønsker å bygge nærmere sjøen enn 50 meter, så vil den omsøkte tomta kunne bebygges innenfor rammen av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Jeg mener derfor at byggesøknaden ikke bør legges til grunn for å avslå delingssøknaden.

Kristoffersen mener at fordelene med tiltaket ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. I saksfremlegget som gjelder søknad om tiltak for oppføring av fritidsbolig (sak 64/09), er det spesielt lagt vekt på at en naturlig allmenn ferdsel vil foregå mellom sjøen og Rophaugen, og at det dermed er en fordel å plassere bygget nærmere sjøen. Det er ingen fordel for ferdselen i strandsonen å plassere bygget nærmere Rophaugen, det er derimot en ulempe. Dersom bygget plasseres lenger vekk fra sjøen vil det være valgfritt å gå på den ene eller andre siden av Rophaugen.

Kommentar:
Igjen henvises det til en sak som foreløpig ikke er behandlet i kommunen. I administrasjonens saksfremlegg er imidlertid plasseringen av omsøkte tiltak vurdert på en annen måte både med hensyn til estetikk og ferdsel enn det Kristoffersen gjør.
Den omsøkte tomta ligger på bondens innmark. Allmennheten kan derfor ikke fritt velge hvilken side av Rophaugen de skal ferdes på uten grunneierens tillatelse. Det blir i så fall når marka er frosset eller snølagt.

Kristoffersen sier det gir en dårligere estetikk i forhold til omgivelsene at bygget blir lagt på en forhøyning ved Rophaugen enn ute på jordet.

Kommentar:
Området øst for Rophaugen er ganske flatt, og hele den omsøkte tomta har omtrent samme høyde.

Området ved Fjærvollsanden benyttes flittig av Bøs innbyggere og turister. Dersom ikke størrelsen og beliggenheten på den planlagte bygningsmassen reduseres betraktelig, vil det få negativ innvirkning på miljøet i dette området i følge Kristoffersen.

Kommentar:
Kommunen har i sin arealplan avsatt det området ved Fjærvollsanda som benyttes av allmennheten til friområde, FR8. Dette området berøres ikke av omsøkte tiltak.

Videre sier Kristoffersen at kommunen har argumentert med at alternativet til å tillate byggeområde til 30 meter fra flomålet er å beskjære dyrka mark. Kristoffersen mener at dersom en ikke vil beskjære dyrka mark, så er alternativet å bygge mindre bygg på tomta. Hvis ikke dette er akseptabelt for utbyggeren, må det bety at tomta ikke er egnet for den planlagte bygningsmassen.

Kommentar:
Det vurderes fortsatt slik at jo lenger bort fra stranda byggverk plasseres, jo mer vil de legge beslag på dyrka mark.

Vurdering:
Klagen fra Magnus Kristoffersen synes ikke å tilføre saken opplysninger som kommunen ikke kjente til i forbindelse med behandling av sak 63/09.
Det foreslås derfor ikke at klagen tas til følge

Straumsjøen den 12.11.2009

Trond Robertsen
Plan- og ressurssjef

BØ KOMMUNE

Plan- og ressursetaten
Teknisk avdeling
Rådhuset
8475 STRAUMSJØEN

Nils Erik Klaussen
Fjærvoll
8470 BØ I VESTERÅLEN

22.10.2009

Saksnr.	Løpenr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Deres ref
09/00232	005249/09	/I.33/	PL/TEK/JF	

Utvalgsnr: **0063/09**
Sakstittel: **SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM, FJÆRVOL GNR/BNR 28/37**

MELDING OM VEDTAK

Fra møtet i Hovedutvalg for Plan- og Ressurs den 21.10.2009.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2, dispenserer Bø kommune fra Pbl § 1-8 og kommuneplanens arealdel fra følgende forhold:
Fradeling av fritidstomt nærmere sjøen enn 50 meter.
Fradeling av fritidstomt større enn 1 dekar.

Med hjemmel i Pbl § 93, jamfør § 63, godkjennes søknad om tillatelse til fradeling av en fritidstomt på 2,4 dekar fra eiendommen gnr 28 bnr 37 fra Nils E. Klaussen datert den 20.02.09.

Denne tillatelsen må ikke ses på som en forhåndsgodkjenning av innlevert byggesøknad.

Tillatelsen faller bort dersom delingen ikke gjennomføres innen 3 år.

Vedtaket kan påklages gjennom Bø kommune til Fylkesmannen i Nordland innen 3 uker.
Det henvises til Pbl § 15, samt forvaltningslovens bestemmelser.

Rett utskrift:

Tove Jakobsen
Førstesekr.

Tel: 76 11 42 00
Fax: 76 11 43 87
E-post: post@boe.kommune.no
Hjemmeside: Http://www.boe.kommune.no

SAKSFRAMLEGG

07.09.2009

Saksbehandler:	Johan Fredriksen	Arkiv: GNR 28/37
Arkivsaksnr.:	09/00232	

SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM, FJÆRVOLL GNR/BNR 28/37
SØKER: NILS E. KLAUSSEN - KJØPER: GØRAN SOMMERSETH

Forslag til vedtak:
Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2, dispenserer Bø kommune fra Pbl § 1-8 og kommuneplanens arealdel fra følgende forhold:
Fradeling av fritidstomt nærmere sjøen enn 50 meter.
Fradeling av fritidstomt større enn 1 dekar.

Med hjemmel i Pbl § 93, jamfør § 63, godkjennes søknad om tillatelse til fradeling av en fritidstomt på 2,4 dekar fra eiendommen gnr 28 bnr 37 fra Nils E. Klaussen datert den 20.02.09.

Denne tillatelsen må ikke ses på som en forhåndsgodkjenning av innlevert byggesøknad.

Tillatelsen faller bort dersom delingen ikke gjennomføres innen 3 år.

Vedtaket kan påklages gjennom Bø kommune til Fylkesmannen i Nordland innen 3 uker.
Det henvises til Pbl § 15, samt forvaltningslovens bestemmelser.

Saksutredning:
Den 20.02.09 søker Nils E. Klaussen om tillatelse til å fradele en fritidstomt på 2,4 dekar fra sin eiendom gnr 28 bnr 37 på Fjærvoll.
I kommuneplanens arealdel er området avsatt ti LNF, med åpning for spredt utbygging 50 meter fra sjøen. Fritidstomter skal ikke overstige ett dekar.
I søknaden er tomtegrensa mot sjøen trukket 30 meter fra denne, mens motsatt grense er trukket 85 meter fra sjøen. Dette tilsier at bygning på tomten kan plasseres 50 meter fra sjøen, mens den ifølge situasjonsplanen har en avstand på 35-40 meter. Vurdering av dette forholdet må gjøres i forbindelse med behandling av byggesøknaden som allerede foreligger. Til denne søknaden er det knyttet merknader til fra annen hytteeier i området.

Høring:
Søknaden har vært ute på høring. I den forbindelse ble det opplyst om at tiltakshaver hadde søkt om tillatelse til å føre opp fritidsbolig på tomta 40 meter fra sjøen. Følgende innspill er gitt:

Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredete samiske kulturminner i området hvor tiltaket planlegges. Da tiltaket har relativ beskjeden karakter har Sametinget derfor ingen merknader til søknaden.

Jordbrukssjefen har i brev av 23.03.09 gitt samtykke til søknaden om deling.

Nordland fylkeskommune har sjekket søknaden mot sine arkiver og i tillegg gjort mindre undersøkelser på stedet. Søknaden synes ikke å være i konflikt med verneverdige kulturminner. Det vises likevel til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom tiltakshaver under markarbeidet skulle støte på fornminner. Det er uklart om ytterligere uttalelse kan forventes.

Friluftsnemnda har ingen innvendinger mot deling av gnr 28 bnr 37 som omsøkt.
Det forutsettes at allmennhetens rett til fri ferdsel i området ivaretas i henhold til Lov om friluftsliv.
Det understrekes at det ikke skal gjøres tiltak som kan være til hinder for ferdsel til og i området FR8 da dette er et viktig område som brukes av allmennheten for friluftsliv og rekreasjon.

Vurdering:
Plan- og bygningslovens § 1-8 setter forbud mot bygging og fradeling i 100- metersbeltet langs sjøen. Kommuneplanens arealdel åpner imidlertid for spredt utbygging 50 meter fra sjøen i området langs RV 820 fra Ramberg og til Hesthagen, noe jeg tolker slik at det også må være tillatt å fradele tomter i samme avstand fra sjøen.
Tomta søkes imidlertid plassert 30 meter fra sjøen, noe som tilsier at dispensasjon må vurderes.
Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
Dersom tomta trekkes lenger vekk fra sjøen enn omsøkt vil den beskjære dyrka mark. Ved at tomtegrensa legges mot eksisterende bergknaus ca 30 meter fra sjøen kan tiltenkte bygning plasseres ved bergknausen, og få en bedre estetikk i forhold til om bygningen plasseres ute på jordet. Bergknausen kan være et mer naturlig skille mellom strandlinja og byggeområde enn arealplanens krav om 50 meter akkurat her.
Fordelene ved en slik plassering vurderes klart større enn de ulempene denne plasseringen gir. Hensynet bak byggeforbudet i strandsonen kan ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt da en naturlig vandring i strandsonen her vil være mellom bergknausen og sjøen. Allmennhetens bruk i dette området foregår i hovedsak innenfor Friområdet FR8.

Arealplanen setter en øvre størrelse på fritidstomter til 1 dekar. Flere dispensasjoner fra dette kravet er imidlertid allerede innvilget.

Vedlegg: situasjonsplan

Straumsjøen den 9.09.2009

Trond Robertsen
Plan- og ressurssjef

SAKSFRAMLEGG

07.09.2009

Saksbehandler:	Johan Fredriksen	Arkiv: GNR 28/37
Arkivsaksnr.:	09/00232	

SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM, FJÆRVOLL GNR/BNR 28/37
SØKER: NILS E. KLAUSSEN - KJØPER: GØRAN SOMMERSETH

Forslag til vedtak:
Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2, dispenserer Bø kommune fra Pbl § 1-8 og kommuneplanens arealdel fra følgende forhold:
Fradeling av fritidstomt nærmere sjøen enn 50 meter.
Fradeling av fritidstomt større enn 1 dekar.

Med hjemmel i Pbl § 93, jamfør § 63, godkjennes søknad om tillatelse til fradeling av en fritidstomt på 2,4 dekar fra eiendommen gnr 28 bnr 37 fra Nils E. Klaussen datert den 20.02.09.

Denne tillatelsen må ikke ses på som en forhåndsgodkjenning av innlevert byggesøknad.

Tillatelsen faller bort dersom delingen ikke gjennomføres innen 3 år.

Vedtaket kan påklages gjennom Bø kommune til Fylkesmannen i Nordland innen 3 uker.
Det henvises til Pbl § 15, samt forvaltningslovens bestemmelser.

Saksutredning:
Den 20.02.09 søker Nils E. Klaussen om tillatelse til å fradele en fritidstomt på 2,4 dekar fra sin eiendom gnr 28 bnr 37 på Fjærvoll.
I kommuneplanens arealdel er området avsatt ti LNF, med åpning for spredt utbygging 50 meter fra sjøen. Fritidstomter skal ikke overstige ett dekar.
I søknaden er tomtegrensa mot sjøen trukket 30 meter fra denne, mens motsatt grense er trukket 85 meter fra sjøen. Dette tilsier at bygning på tomten kan plasseres 50 meter fra sjøen, mens den ifølge situasjonsplanen har en avstand på 35-40 meter. Vurdering av dette forholdet må gjøres i forbindelse med behandling av byggesøknaden som allerede foreligger. Til denne søknaden er det knyttet merknader til fra annen hytteeier i området.

Høring:
Søknaden har vært ute på høring. I den forbindelse ble det opplyst om at tiltakshaver hadde søkt om tillatelse til å føre opp fritidsbolig på tomta 40 meter fra sjøen. Følgende innspill er gitt:

Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredete samiske kulturminner i området hvor tiltaket planlegges. Da tiltaket har relativ beskjeden karakter har Sametinget derfor ingen merknader til søknaden.

Jordbrukssjefen har i brev av 23.03.09 gitt samtykke til søknaden om deling.

Nordland fylkeskommune har sjekket søknaden mot sine arkiver og i tillegg gjort mindre undersøkelser på stedet. Søknaden synes ikke å være i konflikt med verneverdige kulturminner. Det vises likevel til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom tiltakshaver under markarbeidet skulle støte på fornminner. Det er uklart om ytterligere uttalelse kan forventes.

Friluftsnemnda har ingen innvendinger mot deling av gnr 28 bnr 37 som omsøkt.
Det forutsettes at allmennhetens rett til fri ferdsel i området ivaretas i henhold til Lov om friluftsliv.
Det understrekes at det ikke skal gjøres tiltak som kan være til hinder for ferdsel til og i området FR8 da dette er et viktig område som brukes av allmennheten for friluftsliv og rekreasjon.

Vurdering:
Plan- og bygningslovens § 1-8 setter forbud mot bygging og fradeling i 100- metersbeltet langs sjøen. Kommuneplanens arealdel åpner imidlertid for spredt utbygging 50 meter fra sjøen i området langs RV 820 fra Ramberg og til Hesthagen, noe jeg tolker slik at det også må være tillatt å fradele tomter i samme avstand fra sjøen.
Tomta søkes imidlertid plassert 30 meter fra sjøen, noe som tilsier at dispensasjon må vurderes.
Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
Dersom tomta trekkes lenger vekk fra sjøen enn omsøkt vil den beskjære dyrka mark. Ved at tomtegrensa legges mot eksisterende bergknaus ca 30 meter fra sjøen kan tiltenkte bygning plasseres ved bergknausen, og få en bedre estetikk i forhold til om bygningen plasseres ute på jordet. Bergknausen kan være et mer naturlig skille mellom strandlinja og byggeområde enn arealplanens krav om 50 meter akkurat her.
Fordelene ved en slik plassering vurderes klart større enn de ulempene denne plasseringen gir. Hensynet bak byggeforbudet i strandsonen kan ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt da en naturlig vandring i strandsonen her vil være mellom bergknausen og sjøen. Allmennhetens bruk i dette området foregår i hovedsak innenfor Friområdet FR8.

Arealplanen setter en øvre størrelse på fritidstomter til 1 dekar. Flere dispensasjoner fra dette kravet er imidlertid allerede innvilget.

Vedlegg: situasjonsplan

Straumsjøen den 9.09.2009

Trond Robertsen

Trond Robertsen
Plan- og ressurssjef

Fra: Johan Fredriksen/Boe Kommune
Til: post@nkf.no

Dato: Tirsdag, september 08, 2009 09:57
Emne: Uttalelse gnr 28 bnr 37 på Fjærvoll i Bø kommune

Hei

Viser til vedlagte uttalelser.

I Fylkeskommunens brev av 2.04.09 heter det at den planfaglige uttalelsen vil foreligge senere i eget brev. Ser ikke noe om dette i brev av 15.07.09.

Er derfor usikker på om Fylkeskommunens brev av 15.07.09 er endeløig, eller om vi skal vente på en ytterligere uttalelse i saken. (Fylkesmannen har ikke gitt uttalelse)

Ønsker rask tilbakemelding på dette.

Med vennlig hilsen

Johan Fredriksen
Bø kommune

Adresse: Rådhuset, 8475 Straumsjøen
E-post: johan.fredriksen@boe.kommune.no
Telefon: 76114305/91823902

Vedlegg:
20090908095517215.pdf

BØ KOMMUNE

Plan- og ressursetaten
Teknisk avdeling
Rådhuset
8475 STRAUMSJØEN

Fylkesmannen i Nordland, Miljøvernavdelinga, Moloveien 10, 8002 Bodø
Nordland fylkeskommune, Kulturavdelingen, Fylkeshuset, 8002 Bodø
Sametinget, Avjovargeaidnu 50, 9730 Karasjok

19.03.2009

Saksnr.	Løpenr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Deres ref
09/00232	001360/09	/L33/	PL/TEK/JF	

SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM, FJÆRVOL GNR/BNR 28/37
SØKER: NILS E. KLAUSSEN - KJØPER: GØRAN SOMMERSETH

Den 20.02.09 søker Nils E. Klaussen om tillatelse til å fradele en parsell på 2,4 dekar fra sin eiendom gnr 28 bnr 37 på Fjærvoll. Kjøper er Gøran Sommerseth som i første omgang tenker å benytte tomta til oppføring av fritidsbolig. Søkeren sier at på sikt kan det bli aktuelt å omgjøre planlagte bygning til bolig.
Sommerseth søker samtidig om rammetillatelse for fritidsboligen. Der fremkommer det at bygningen tenkes plassert 40 meter fra sjøen. Søkeren sier at er gjort for å få til en gunstig plassering mellom en haug/knaus og eksisterende vei. Haugen vil gi skjerming og le for vær og vind.

I kommuneplanens arealdel ligger området som LNF med tillatt spredt utbygging 50 meter fra sjøen. Bygningen havner dermed 10 meter innenfor byggeforbudssonen, noe som medfører at dispensasjon må vurderes.
Klaussen som selv driver landbruk i området sier at omsøkte areal er udyrket. Han opplyser også at han og to andre eiere i området allerede har tilrettelagt vei og parkering slik at allmennheten kan benytte seg av badestranden på området FR8. Tiltaket vil ikke legge noen begrensninger for allmennhetens bruk av området ifølge Klaussen.

Området er allerede bebygd med en del andre boliger, fritidsboliger og andre bygg, selv om de ligger noe lenger fra flomålet enn det omsøkte. Om bygningene plasseres 40 eller 50 meter fra sjøen i dette området tror jeg ikke gjør den store forskjellen.

Eventuelle merknader til søknaden imøteses innen 4 uker.

Med vennlig hilsen

Johan Fredriksen
avdelingsingeniør

Tel: 76 11 42 00
Fax: 76 11 43 87
E-post: post@boe.kommune.no
Hjemmeside: Http://www.boe.kommune.no

BØ KOMMUNE

Plan- og ressursetaten
Teknisk avdeling
Rådhuset
8475 STRAUMSJØEN

Nils Erik Klaussen
Fjærvoll

8470 BØ I VESTERÅLEN

16.04.2009

Saksnr.	Løpenr.	Arkivkode	Avd/Sck/Saksb	Deres ref
09/00232	001835/09	/L33/	PL/TEK/JF	

SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM, FJÆRVOL GNR/BNR 28/37
SØKER: NILS E. KLAUSSEN - KJØPER: GØRAN SOMMERSETH

Vedlagt følger kopi av Fylkeskommunens brev datert den 02.04.09 hvor det opplyses å være en rekke kjente kulturminner i omsøkte område.

Som det fremgår av brevet kan kommunen ikke fatte vedtak i saken før forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart.

Med vennlig hilsen

Johan Fredriksen
Avdelingsingeniør

Kopi: Gøran Sommerseth, Styregt. 3, 3080 Holmestrand

Tel: 76 11 42 00
Fax: 76 11 43 87
E-post: post@boe.kommune.no
Hjemmeside: Http://www.boe.kommune.no

Fylkesmannen i Nordland

Saksbehandler, innvalgstelefon og e-post:
Anita Røberg Berntsen, 75531620
abe@fmno.no

Vår dato
08.12.2009
Deres dato
13.11.2009

Vår referanse
2009/2428
Deres referanse
09/00232

Vår arkivkode
421.3

Bø kommune
Rådhuset
8475 Straumsjøen

BØ KOMMUNE
Sentraladministrasjonen
Løpe nr. 6220/09 | Gnr. | Saksb.
10 DES. 2009
Arkivsak 09/00232 | Dok.nr 22
Arkkode P
Arkkode S B - 69/2009 ?
Kassasjonsfr. | Avskr.

Klagebehandling – Dispensasjon og tillatelse til deling, gnr. 28 bnr. 37, Fjærvoll, Bø – Stadfesting av kommunens vedtak

Fylkesmannen viser til kommunens oversendelse av 13.11.09.

Etter en gjennomgang og vurdering av opplysningene i saken treffer Fylkesmannen følgende vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9, jf. rundskriv T-8/86 fra Miljøverndepartementet og Kommunaldepartementet og rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet, stadfester Fylkesmannen kommunens vedtak av 12.11.09.

Begrunnelse:

Fylkesmannen tiltrer kommunens begrunnelse for at det i denne saken kan innvilges dispensasjon for plassering at tomta nærmere havet enn 50 meter. Pbl. § 1-8 angir at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og andre allmenne interesser. Ved at det legges til rette for at fremtidig bebyggelsen kan tilpasses terrenget og plasseres opp mot Rophaugen anser Fylkesmannen at det tas det særlig hensyn til natur- og kulturmiljøet i området. Forholdet til friluftsliv og allmenne interesser i området berøres i liten grad. En viss reduksjon i allmennhetens adkomstmuligheter vil uansett være påregnelig i områder hvor det er avklart i overordnet plan at det kan tillates fritids- og boligbebyggelse. Fylkesmannen kan heller ikke se at vedtaket om dispensasjon fra øvre arealgrense er i strid med plan- og bygningsloven.

Bakgrunn for klagen:

Nils E. Klaussen fremmet den 20.02.09 søknad om deling av eiendommen gnr. 28 bnr. 37. Størrelsen på omsøkte parsell er oppgitt til 2,4 da, og skal i første omgang benyttes til oppføring av fritidshus. Parsellen opplyses å ligge mellom 30 og 85 meter fra sjøen. Det foreligger samtykke fra kommunens landbruksmyndighet og kommunens friluftsnemd har ingen innvendinger til søknaden.

I møte den 21.10.09 i sak 63/09 ble følgende vedtak fattet av Planutvalget:

"Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2, dispenserer Bø kommune fra Pbl § 1-8 og kommuneplanens arealdel fra følgende forhold:
Fradeling av fritidstomt nærmere sjøen enn 50 meter.
Fradeling av fritidstomt større enn 1 dekar.

Med hjemmel i Pbl § 93, jamfør § 63, godkjennes søknad om tillatelse til fradeling av en fritidstomt på 2,4 dekar fra eiendommen gnr 28 bnr 37 fra Nils E. Klaussen datert den 20.02.09."

I brev av 06.11.09 ble vedtaket påklaget av Magnus Kristoffersen, som eier fritidseiendommen gnr. 28 bnr. 72.

Det faste utvalg for plansaker behandlet klagen i møte den 12.11.09 i sak 69/09.
"Planutvalget viser til klage på vedtak i sak 63/09 fra Magnus Kristoffersen datert den 06.11.09.

Det synes ikke å fremkomme noe i klagen som gir grunnlag for omgjøring av vedtaket i sak 63/09.

Sakens dokumenter oversendes dermed til Fylkesmannen i Nordland for videre behandling i samsvar med Forvaltningslovens § 33."

Fylkesmannens lovforståelse, vurdering og forståelse av faktum i saken:

Fylkesmannen forutsetter at klageren er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke fullstendig saksreferat. Vår avgjørelse bygger på de opplysninger som er framkommet i det skriftlige materialet som er oversendt fra kommunen, så vel kommunens egne opplysninger som de opplysninger klager har framlagt.

Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunkter som klageren legger fram, og vi kan også ta opp forhold som ikke er berørt i klagen. Der Fylkesmannen er klageinstans for vedtak truffet av en kommune, skal det legges vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningslovens § 34 annet ledd.

Plan- og bygningsloven er delvis endret med virkning fra 1. juli 2009, ved at ny lov delvis er trådt i kraft samtidig som deler av den gamle loven fortsatt gjelder. Vi skiller mellom lovene ved at gammel lov i det følgende benevnes som pbl. 85 og ny lov bare pbl. For øvrig vil vi gå inn på overgangsbestemmelser m.v. der dette er nødvendig.

Fylkesmannen bemerker:

Aktuelle område ligger innenfor kommuneplan for Bø kommune, arealdel, vedtatt 26.06.06. Omsøkte tomt ligger innenfor område BH2 Kleppelv - Føre og er lagt ut til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) hvor spredt bolig- og hyttebebyggelse tillates på bestemte vilkår.

Kommuneplanens arealdel fastsetter i henhold til pbl. § 11-6 første ledd fremtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Etter § 11-6 annet ledd må tiltak etter § 1-6 ikke være i strid med planens arealformål og gjeldende bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

Med tiltak etter loven menes i henhold til pbl. § 1-6 første ledd, jf. samordningsforskriften § 2, oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. pbl.85 § 93.

Iverksetting av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, kan i henhold til pbl. § 1-6 annet ledd, jf. samordningsforskriften § 2, bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. pbl.85 kap. XVI. Dette gjelder også for tiltak hvor det i henhold til pbl.85 § 93 annet ledd ikke er nødvendig med tillatelse.

Deling er nevnt i pbl.85 § 93 første ledd bokstav h), og kommuneplanens arealdel er bindende for tiltaket.

Det følger av pbl. § 1-8 at det i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak etter § 1-6 første ledd, enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

I § 1 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, angående byggeforbud langs sjø, vann og vassdrag, angis det at fritidsbebyggelse ikke skal etableres nærmere havet enn 50 meter.

En tillatelse til omsøkte deling forutsetter dispensasjon fra både pbl. § 1-8 og fra kommuneplanens byggegrense på 50 meter fra havet.

Kommuneplanen angir også at det ved spredt fritidsbebyggelse kan tillates fradelt tomter på inntil 1 da. Omsøkte tomt oppgis til 2,4 da og forutsetter dispensasjon også fra denne bestemmelsen for å kunne tillates.

Kommunen mottok søknaden før ny plan- og bygningslov trådte delvis i kraft. Dispensasjonssaken skal derfor behandles etter § 7 i pbl. 85. Dette følger av § 13 i FOR 2009-06-15 nr 669: Forskrift om samvirke mellom bestemmelsene i plan- og bygningsloven 14.juni 1985 nr. 77 og bestemmelsene i plan- og bygningsloven 27. juni 2008 nr. 71. Kommunen har behandlet dispensasjonsforholdene etter pbl. 2008 § 19-2. Feilen antas imidlertid ikke å ha hatt innvirkning på vedtaket da den nye bestemmelsen antas å være en innskjerping i forhold til § 7 i pbl. § 85.

I medhold av pbl. 85 § 7 kan kommunen gi dispensasjon dersom det foreligger "særlige grunner". Uttrykket særlige grunner må ses i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven og kommuneplanens arealdel. De hensyn som ligger bak bestemmelsene, må veies opp mot de hensyn som anføres i dispensasjonssøknaden, og i den etterfølgende klage. Foreligger det overvekt av hensyn som taler for dispensasjon er vilkåret oppfylt, og dispensasjon kan gis.

Bakgrunnen for at det i 100-metersbeltet langs sjøen er lovfestet et generelt forbud mot bygging og deling, er at slike områder normalt bør holdes fritt for bebyggelse av hensyn til allmennhetens adgang til disse områdene.

I forarbeidene til ny plan- og bygningslov fremheves det at det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning, og det er derfor nødvendig men en streng praksis ved behandlingen av dispensasjonssaker i 100-metersbeltet lang sjøen. Tanken er videre at det store flertall av utbyggingssaker og delingssaker ikke skal skje gjennom at det innvilges dispensasjon, men at områdene reguleres til denne typen aktivitet. Gjennom reguleringsplan vil man i større grad kunne ivareta de hensyn som bestemmelsene er satt til å verne.

Fylkesmannen bemerker at det bør utvises varsomhet med å dispensere for deling i et område som fra lovgiver og plangivers side er gitt et spesielt vern. Det bemerkes også at kommuneplanen skal ivareta helheten i arealdisponeringen, ikke enkeltinteresser hver for seg. Det generelle hensynet til å bevare planen som informasjons og beslutningsgrunnlag taler imot å dispensere fra planen.

Spørsmålet blir etter dette om det foreligger slike "særlige grunner" i denne saken som gir grunnlag for å dispensere fra pbl. § 1-8 og kommuneplanens arealdel for deling nærmere enn 50 meter fra havet, og for overskridelse av tillatt tomtestørrelse på 1 da.

Avstand til havet:

Kommunen anfører følgende som begrunnelse for dispensasjon for deling nærmere havet enn 50 meter: "Dersom tomta trekkes lengre vekk fra sjøen enn omsøkt vil den beskjære dyrka mark. Ved at tomtegrensa legges mot eksisterende bergknaus ca 30 m fra sjøen kan tiltenkte bygning plasseres ved bergknausen, og få en bedre estetikk i forhold til om bygningen plasseres ute på jordet. Bergknausen kan være et mer naturlig skille mellom strandlinja og byggeområdet enn arealplanens krav om 50 meter akkurat her.

Fordelene ved en slik plassering vurderes klart større enn de ulempene denne plasseringen gir. Hensynet bak byggeforbudet i strandsonen kan ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt da en naturlig vandring her vil være mellom bergknausen og sjøen. Allmennhetens bruk i dette området foregår i hovedsak innenfor Friområdet FR 8."

Klager anfører at dispensasjonen fra pbl. § 1-8 og bestemmelsene i kommuneplanens arealdel vil få stor innvirkning på den planlagt bygningsmasse og plasseringen av denne. Han mener delingssaken og byggesaken må ses i sammenheng. Klager viser til at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Han mener dette kravet ikke er oppfylt og at vedtaket om å gi dispensasjon må omgjøres. Han viser til at kommunen i byggesaken har lagt spesielt vekt på at en naturlig allmenn ferdsel vil foregå mellom sjøen og Rophaugen, og at det dermed er en fordel å plassere bygget nærmere sjøen. Klager mener dette er en ulempe. Dersom bygget plasseres lengre fra sjøen vil det være valgfritt å gå på den ene eller andre siden av Rophaugen.

Kommunen anfører i sin forberedende klagebehandling at det henvises til en sak som på dette tidspunkt ikke er behandlet i kommunen. Administrasjonen vurderer imidlertid plasseringen av omsøkte tiltak på en annen måte både med hensyn til estetikk og ferdsel enn det klager gjør. Omsøkte tomt ligger på bondens innmark. Allmennheten kan derfor ikke fritt velge hvilken side av Rophaugen de skal ferdes på uten grunneierens tillatelse. Det blir i så fall når marka er frosset eller snølagt.

Klager er også uenig i kommunens vurdering av at det gir en bedre estetikk om bygget legges inntil en bergknaus. Klager mener det gir en dårligere estetikk i forhold til

omgivelsene at bygget blir lagt på en forhøyning ved Rophaugen. Han mener det vil være en fordel om bygningsmassen blir plassert lengre inn på jordet og ikke minst lavere i terrenget.

Kommunen kommenterer dette med at området øst for Rophaugen er ganske flatt, og hele den omsøkte tomta har omtrent samme høyde.

Fylkesmannen tiltrer kommunens begrunnelse for at det i denne saken kan innvilges dispensasjon for plassering at tomta nærmere havet enn 50 meter. Pbl. § 1-8 angir at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og andre allmenne interesser. Ved at det legges til rette for at fremtidig bebyggelsen kan tilpasses terrenget og plasseres opp mot Rophaugen anser Fylkesmannen at det tas det særlig hensyn til natur- og kulturmiljøet i området. Forholdet til friluftsliv og allmenne interesser i området berøres i liten grad. En viss reduksjon i allmennhetens adkomstmuligheter vil uansett være påregnelig i områder hvor det er avklart i overordnet plan at det kan tillates fritids- og boligbebyggelse.

Tomtestørrelsen:

Kommunen begrunner dispensasjon fra arealgrensen på 1 da på følgende måte: "Arealplanen setter en øvre størrelse på fritidstomter til 1 dekar. Flere dispensasjoner fra dette kravet er imidlertid allerede innvilget."

I telefonsamtale med saksbehandler Johan Fredriksen den 03.12.09 ble det opplyst at kommunen også har lagt vekt på at det forligger samtykke til fradeling av 2,4 da fra kommunens landbruksmyndighet. Det ble også opplyst at det ikke foreligger noe sterkt utbyggingspress i kommunen når det gjelder oppføring av fritidsboliger. De ser også en tendens til at de fritidsboligene som søkes oppført er større, og har høyere standard, enn tidligere. Bebyggelsen, (fritidsbolig, garasje og bod) som nå er godkjent oppført på denne tomten har et samlet BRA på 340 m^2.

Klager mener dispensasjon for fradeling av tomt større enn 1 da også er uheldig fordi det muliggjør en større bygningsmasse og dermed en større negativ påvirkning på miljøet. Han viser til pbl. § 19-2 tredje ledd: "Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet." Han viser til at området ved Fjærvollsanda benyttes flittig av Bøs innbyggere og turister. Dersom ikke størrelsen og beliggenheten på den planlagte bygningsmassen reduseres betraktelig, vil det få negativ innvirkning på miljøet i dette området.

Kommunen kommenterer dette med at de i sin arealplan har avsatt det området ved Fjærvollsanda som benyttes av allmennheten til friområde, FR8. Dette området berøres ikke av omsøkte tiltak.

Klager viser også til at hvis en ikke vil beskjære dyrka mark, så er alternativet å bygge mindre bygg på tomta. Dersom dette ikke er akseptabelt for utbyggeren må dette bety at tomta ikke er egnet for den planlagte bygningsmassen.

Kommunen vurderer det fortsatt slik at jo lengre bort fra stranda byggverket plasseres, jo mer vil de legge beslag på dyrka mark.

Fylkesmannen bemerker at tomta ligger i et LNF område hvor spredt fritidsbebyggelse kan tillates. Det foreligger samtykke etter jordloven, og kommunens friluftsnemnd har ingen

merknader til omsøkte deling, verken mht. tomtens størrelse eller plassering. Statlige og regionale høringsinstanser har ikke hatt merknader til søknaden.

Fylkesmannen kan ikke se at det i denne saken er noen direkte sammenheng mellom en tomtestørrelse på 2,4 da og størrelsen på bebyggelsen som senere er godkjent oppført. Kommuneplan for Bø angir ingen øvre arealbegrensninger for bebyggelse pr. tomt. Bebyggelsens størrelse kan begrenses noe i medholdt av pbl. 85 § 69 ved at det bla. skal avsettes tilstrekkelig areal for oppholdssted i det fri, lekeplass, avkjørsel og parkering for biler m.m. I denne saken vil kravene til uteoppholdsareal m.m. for øvrig også være oppfylt dersom tomten er kun 1 da.

Fylkesmannen kan ikke se at vedtaket om dispensasjon fra øvre arealgrense er i strid med plan- og bygningsloven. Kommunen legger avgjørende vekt på at det tidligere er gitt dispensasjoner som har danne presedens for senere søknader. Fylkesmannen vil imidlertid bemerke at ikke alle avgjørelser danner presedens, kun der hvor saksforholdet kan sammenliknes direkte.

Kommunens saksbehandling:

Fylkesmannen finner at det foreligger noen avvik ved behandlingen av saken. Søker har ikke levert begrunnet søknad om dispensasjon. Det fremgår heller ikke av søknadsskjemaet at det søkes dispensasjon fra kommuneplan.

Kommunen har ikke oversendt gjenpart av nabovarsel. Dersom naboer ikke er varslet om at det søkes dispensasjon kan dette også være et avvik. Det følger både av § 7 i pbl. 85 og § 19-1 at søker skal levere grunngitt søknad om dispensasjon og at naboer skal varsles om dette. Kommunen skulle i denne saken ha etterspurt begrunnet søknad om dispensasjon, samt vurdert om det var nødvendig med nabovarsling.

Kommunen har i sin saksforberedelse angitt hvilke grunner som taler for dispensasjon og vurdert disse. Søknaden er også sendt på høring til berørte statlige og regionale myndigheter slik loven krever. Disse har ikke hatt merknader til saken.

Naboer og andre med rettslig klageinteresse synes å være kjent med at en tillatelse til deling forutsetter dispensasjon i og med at klage er mottatt.

Fylkesmannen finner at det er grunn til å regne med at feilene i behandlingsmåten ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. Forvaltningsloven § 41.

Oppsummering og konklusjon:

Fylkesmannen kan i den foreliggende sak ikke se at vedtaket er i strid med plan- og bygningsloven.

Vi finner ut fra dette ikke grunnlag for å foreta noen endring av vedtaket.

Klagen tas ikke til følge.

Avgjørelsen kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Klager (og tiltakshaver) er underrettet ved gjenpart av dette brev.

Med hilsen

Roar Arne Kvitvik (e.f.)
avdelingsdirektør

Tor Sande
kontorsjef

Kopi til:
Nils-Erik Klaussen, Fjærvoll, 8470 Bø
Magnus Kristoffersen, Liljeveien 1, 8400 Sortland

Nordland
FYLKESKOMMUNE
Kulturminner i Nordland

Vår dato: 02.04.2009
Vår referanse: 09/9619

Deres dato:
Deres referanse: 09/00232

Org.nr: 964 982 953

Bø kommune

Rådhuset
8475 STRAUMSJØEN

Varsel om befaring - Fradeling av parsell til fritidsbolig/bolig, Gbnr 28/37, Bø kommune

På grunn av ferieavvikling gjør vi oppmerksom på at uttalelsen til søknaden kun gjelder kulturminnefaglige vurderinger. Den planfaglige uttalelsen vil foreligge senere i eget brev.

Fylkeskommunen er myndighet for å ivareta *kulturminner* i arealplanleggingen, i henhold til Lov om kulturminner av 1978 og Plan- og bygningsloven av 1985.

Vi har sjekket nevnte tiltak mot våre arkiver og kan opplyse at det er kjent en rekke kulturminner i området.

Det er derfor nødvendig med nærmere befaring på stedet før vår endelige uttalelse. Befaringen vil bli gjennomført i løpet av våren/forsommeren 2009. Pga de klimatiske forholdene har vi ikke mulighet til å avgi uttalelse innen fristen på 3 måneder, jf. kulturminnelovens § 9 andre ledd. Dersom kommunen ikke kan godta en slik forlengelse av svarfristen, ber vi om å bli skriftlig varslet slik at spørsmålet om forlengelse av fristen kan bli endelig vurdert av Riksantikvaren. *Det kan ikke fattes vedtak i saken før forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart.* Befaringen vil bli koordinert med Sametinget.

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; vi viser til egen uttalelse fra Sametinget.

Med vennlig hilsen

for Egil Murud
kulturvernsjef

Tor-Kristian Storvik
arkeolog

Kopi til:

Plan og miljø	Fylkeshuset	8048	BODØ
Sametinget	Ávjovárgeaidnu 50	9730	KARASJOK

Adresse	Postmottak Fylkeshuset 8048 Bodø	Dir.: Tlf: 75 65 05 20 Faks:	Saksbehandler: Enhet: E-post:	Tor-Kristian Storvik Kulturminner i Nordland post@nfk.no
Besøksadresse	Prinsens gt. 100			

Nordland
FYLKESKOMMUNE
Kulturminner i Nordland

Vår dato: 15.07.2009
Vår referanse: 09/20939

Deres dato:
Deres referanse:

Org.nr: 964 982 953

Bø kommune

Rådhuset
8475 STRAUMSJØEN

BØ KOMMUNE
Teknisk avdeling
Løpenr. 3890/09 | Grad | Saksb.
27 JULI 2009
Arkivsak 09/00232 | Dok.nr. 12
28/37
Avskr.

Uttalelse etter befaring, fradelingssak, gbnr 28/37, Fjærvoll, Bø kommune

Fylkeskommunen er myndighet for å ivareta *kulturminner* i arealplanleggingen, i henhold til Lov om kulturminner av 1978 og Plan- og bygningsloven av 1985.

Vi har sjekket nevnte planer mot våre arkiver og gjort mindre undersøkelser på stedet. Planen synes ikke å være i konflikt med verneverdige kulturminner. Vi vil likevel fremme følgende **merknad**:

Fylkeskommunen viser til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

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

Med vennlig hilsen

for Egil Murud
kulturvernsjef

Tor-Kristian Storvik
arkeolog

Kopi til:
Sametinget Ávjovárgeaidnu 50 9730 KARASJOK

Adresse Postmottak, Fylkeshuset, 8048 Bodø
Besøksadresse Prinsens gt. 100
Dir.:
Tlf: 75 65 05 20
Faks:
Saksbehandler: Tor-Kristian Storvik
Enhet: Kulturminner i Nordland
E-post: post@nfk.no

SÁMEDIGGE SAMETINGET

BØ KOMMUNE
Teknisk avdeling
Løpe nr. 3979/09 | Arkiv | Saksp.
10 AUG. 2009
Arkivkode 09/00232 | Dok.nr. 13
Arkivkode P
Arkivkode S 28/37
Klassifisering | Avskr.

Bø kommune
Rådhuset

8475 STRAUMSJØEN

Åvjovárgeaidnu 50
9730 Kárášjohka/Karasjok
Telefávnnå +47 78 47 40 00
Telefáksa +47 78 47 40 90
samediggi@samediggi.no
www.samediggi.no
NO 974 760 347

ÁSSJEGIEHTADALLE /SAKSBEHANDLER	DUÁ SIEV./DERES REF.	MUÁ SIEV./VÅR REF.	BVE./DATO
Arne Håkon Thomassen, +47 75 77 56 81 arne.hakon.thomassen@samediggi.no	09/00232	09/1566 - 4	03.08.2009

Fradeling av grunneiendom gnr/bnr. 28/37 på Fjærvoll i Bø kommune

Det vises til Deres brev av 19.3.2009. Sametinget beklager sterkt den svært sene tilbakemeldingen.

Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredete samiske kulturminner i det aktuelle området hvor tiltak planlegges. Da tiltaket har relativ beskjeden karakter har Sametinget derfor ingen merknader til søknaden.

Skulle det imidlertid under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget, jf. Lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8. Vi forutsetter at dette pålegget formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi viser for øvrig til egen uttalelse fra Nordland fylkeskommune, Kulturetaten, Kulturminner i Nordland.

Varrudagáj/Med hilsen

Arne Håkon Thomassen
seniorrådgiver

Linda van der Spa
rådgiver

Kopiija / Kopi til:
Nordland fylkeskommune Kulturetaten 8048 BODØ

☐ **Rekvisisjon av kartforretning**

☒ **Søknad om deling av grunneiendom**

jf. kap. 2 og 3 i delingsloven av 23. juni 1978 med tilhørende forskrifter og § 93 1. ledd h) jf. §§ 63 og 66 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985.

Til oppmålingsmyndigheten i: Bø KOMMUNE, VESTERÅLEN

J.nr.

BØ KOMMUNE
Teknisk avdeling
Løpe nr 957/09 | Gnad | Bruksb.
20 FEB. 2009
Arkivkode: 09/00232 | Dok.nr.
Ark.kode P
Ark.kode S: 28/37
Kassasjonsår | Avskr

Rekvisisjonen/søknaden gjelder

Skriv ikke her

Eiendom før deling	Gnr.: 28	Bnr.: 37	Festenr.	Seksjonsnr.
	Bruksnavn/adresse			
Det rekvireres/ søkes om	Kartforretning over:			
	☐ **A** – hele grunneiendommen uten deling		☐ **D** Grensepåvisning etter målebrev	
	☐ **B** – festegrunn		☐ **E** Deling av grunneiendom med kartforretning over parsell	
	☐ **C** – enkelte grenselinjer, grensejusteringer			
	☐ Annet:			
Deling iht. pbl § 63	☐ Reguleringsplan	☐ Bebyggelsesplan	☐ Godkjent tomtedelingsplan	☐ Privat forslag
Søknad om dispensasj.	– jf. pbl § 7, fra bestemmelser i:		☐ vedtektt	☐ reguleringsplan
	☐ plan- og bygn.lov	☐ forskrift	☐ kommuneplan	☐ bebyggelsesplan

Arealoppgave i dag *(for landbrukdmyndigheten og Statistisk Sentralbyrå)*

Eiendommen FØR deling/bortfesting	1 Fulldyrka areal	2 Overflate-dyrka areal	3 Produktiv barskog	4 Produktiv lauvskog	5 Annet skogareal	6 Myr	7 Annet ubebygd areal	8 Bebygd areal	9 Sum areal	10 Dyrkbart (2 – 7)
Gnr., bnr., festenr. 28 / 37		8000					6672		14672	
Areal som ønskes fradelt/bortfestet (i alt)							2387 ~~3927~~		2387 ~~3927~~	

* jf. 7 – beskriv arealet: FLATT KYSTOMRÅDE, UDYRKET MARK

Andre opplysninger og underskrift

Andre opplysninger (f.eks. andre rettighets-havere av betydning)			
Hjemmels-haver(e)	Navn: Nils R. KLAUSSEN	Adresse/telefon: TJÆRVOLL 8470 BØ	41632370
Underskrift	Sted: Bø i Vest.	Dato: 20/2-09	Underskrift: Nils R. Klaussen

Nr. 705801 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-2004

PPLYSNINGER TIL REKVISISJON/SØKNAD – fylles ut av søker

et må legges ved kart/orienterende riss og andre dokumenter som viser grenser og naboforhold. Nabooppgaven nedenfor å fylls ut. Ved søknad om deling må det legges ved gjenpart av nabovarsel og kvittering for at varsel er gitt/sendt.

	Bnr.	Fnstenr.	Eiers/festers navn og adresse

Skriv ikke her!

arsell(er) det es søkt fradeling for

				Gnr./bnr.
	☐ Selvstendig bruksenhet	☐ Tilleggsareal til:		
Parsellen/ parsellene skal benytts til	☐ Bolighus		☐ Landbruk/fiske	
	☒ Fritidshus		☐ Naturvern	
	☐ Industri/bergverk		☐ Off. friluftsområde	
	☐ Varehandel/bank/forsikring/hotell/restaurant		☐ Off. veg	
	☐ Off. virksomhet		☐ Annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg	
Atkomst pbl § 66.1 og vegloven §§ 40–43	☐ Riks-/fylkesveg	☐ Kommunal veg	☐ Privat veg	
	☐ Ny avkjørsel fra off. veg		☐ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel	
	☐ Avkjørsels-tillatelse gitt	☐ Søknad om avkj.-tillatelse vedlegges	☐ Atkomst sikret ifølge vedlagte dokument	
Vann-forsyning pbl § 65	☐ Offentlig vannverk		☐ Privat fellesvannverk Tilknytningstillatelse vedlegges	
	☐ Annet:			
Avløp pbl § 66.2	☐ Off. avløpsanlegg	☐ Privat enkeltanlegg ☐ Privat fellesanlegg	– spesifiser	
	☐ Utslippe-tillatelse gitt	☐ Søknad om utslipps-tillatelse vedlegges	☐ Avløp sikret ifølge vedlagte dokument	

Spesifikasjon av parsellene det søkes om fradeling for

Par-sell nr.	Areal ca m²	Parsell skal benyttes til	Navn og adresse på ev. kjøper/fester
	2,4 da	TOMT	GJØRAN SOMMERSETH

J.nr

FORKLARINGER

Tomtearealet er 2381m2
Hovedhuset har en BYA på 282m2. Fotavtrykket for hovedhusets ytre vegger er 217m2 og areal inklusive under tak er 332m2

Bod og garasjedelen er BYA på 61m2 og fotavtrykket for de ytre veggene er 55m2. Totalt areal inklusive under tak er 101m2

I eiendommens østre kant er det avsatt areal for en privat vei, som felles adkomst til denne og de to nærliggende tomtene.

Hovedhuset og garasjen er tenkt plassert på C+6 D, som tilsvarer terrengets høyde ved bygningen

Hovedhuset er plassert med sin høyere 1/2-plansdel bak Rophaugen, for å tilpasse seg landskapsrommet

Marken er kun svakt bearbeidet med kun opptråkkede stier

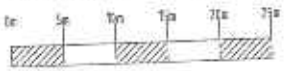
Opparbeidede utearealer er plassert i direkte tilknytning til bygningene og i hovedsak under takutspring

Foran garasjedelen er det en hardgjord areal for innfart til garasje
og to tilleggsplasser

Renovasjonsdunker er plassert i eget rom i bod

Rundt tomten er det gjerde som hindrer beitedyr å komme inn på tomten, men skaper fri passasje i strandsonen

Kartgrunnlag, digitalt fra Bø Kommune (M1:500)
Ekvidistanse 1m
Kartmålestokk 1:500



HYTTE ROPHAUGEN	GS-A 002	D001

Hyttefam. SOMMERSETH

ARKITEKT
rinnan&klæboe as

ROPHAUGEN, BØ KOMMUNE

HYTTE FOR FAM. SOMMERSETH PÅ ROPHAUGEN
SITUASJONSPLAN

D001

GS-A-002

203

Avsender (stempel)

Bø kommune
Teknisk avdeling, Rådhuset
8475 STRAUMSJØEN

Nota

Nr.
B-69/09

Mottaker
Nils E. Klaussen
Fjærvoll
8470 Bø

Saksbehandler
JE

Ref. evt. representasjonskoordinator

Under henvisning til rekvisisjon datert 20.02.09 **anmodes De om å betale;**

[X] **som forskudd *** [ ] **som restbeløp** Kommunen tar kontakt når beløpet er betalt.

Henvisningstekst (kontrollnr. o.l.)	Gebyr kr	Tinglysings-gebyr kr	Andre omkostninger kr	Sum kr
Fradeling av tomt fra 28/32	10.734.-	1.548.-		12.282.-
Husk å opplyse om ved innbetaling at beløpet gjelder for fradeling av tomt fra gnr/bnr	Intern konto 16400650630 3	Intern konto 16400650530 3		
			Å betale i alt:	12.282.-

Beløpet innbetales til:

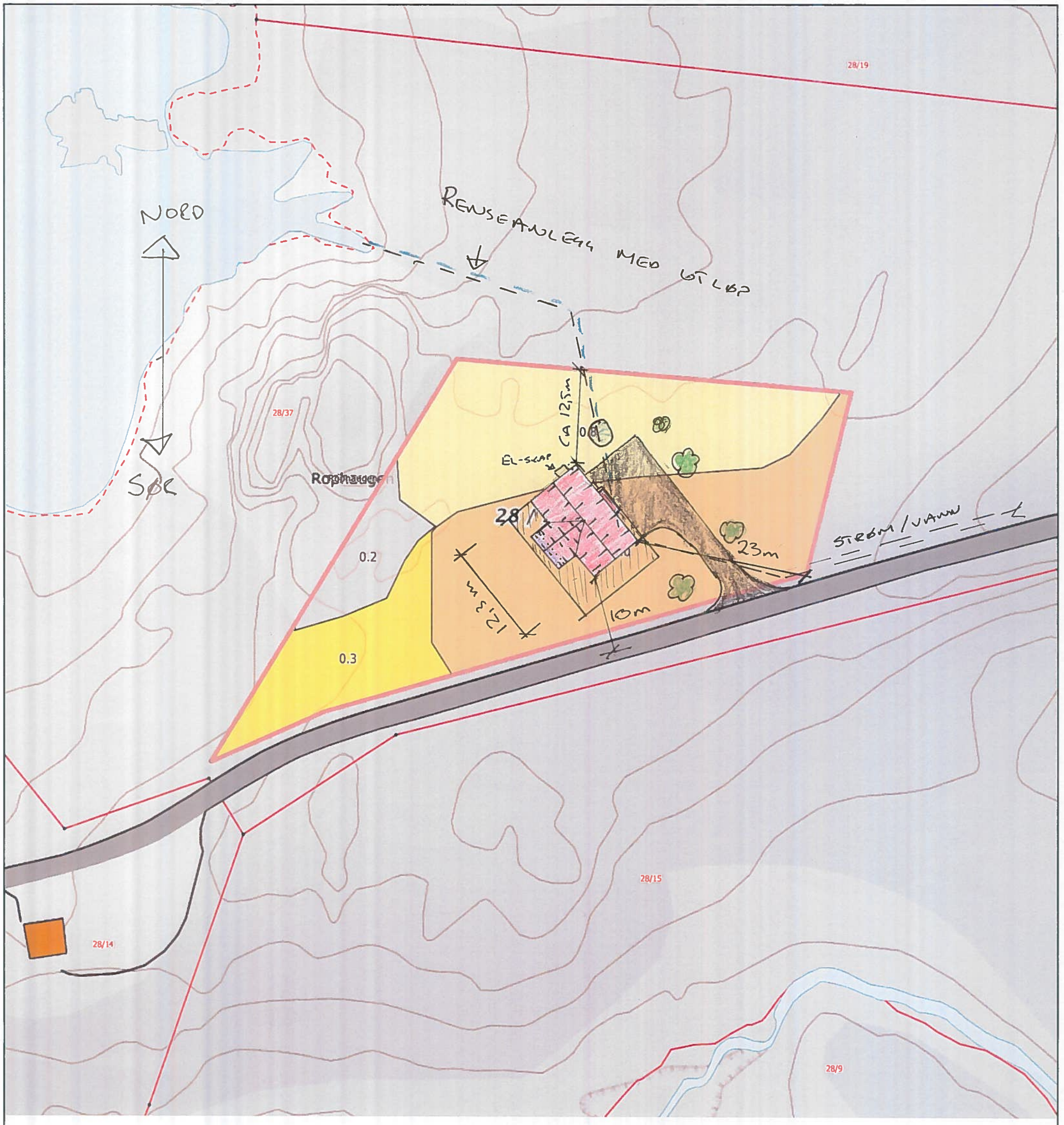
Mottaker
Bø kommune sin bankkonto: 45990500545

* Gjelder notaen en forskuddsinnbetaling, ber vi Dem vennligst lakta følgende:

- Arbeidet settes ikke igang før denne notaen er betalt.
- Det tas forbehold om regulering av gebyret (opp eller ned) etter at arbeidet er utført.
- Dersom saken er blitt uaktuell, bes melding gitt til oppmålingsmyndigheten.

Sted	Dato	Underskrift
Straumsjøen den	26.10.09	BØ KOMMUNE OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN

Nr. 2266 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12.95



0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A3 utskrift
Utskriftsdato: 01.10.2021 08:46
Eiendomsdata verifisert: 01.10.2021 08:45

Gårdskart 1867-28/106/0
Tilknyttede grunneiendommer:
28/106/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Situasjonsplan

KAK
KA KARLSEN BYGG AS
-Din entreprenør i Lofoten og Vesterålen

Prosjekt:
Malin og Vegard Steffensen

Gnr:28 / bnr:106

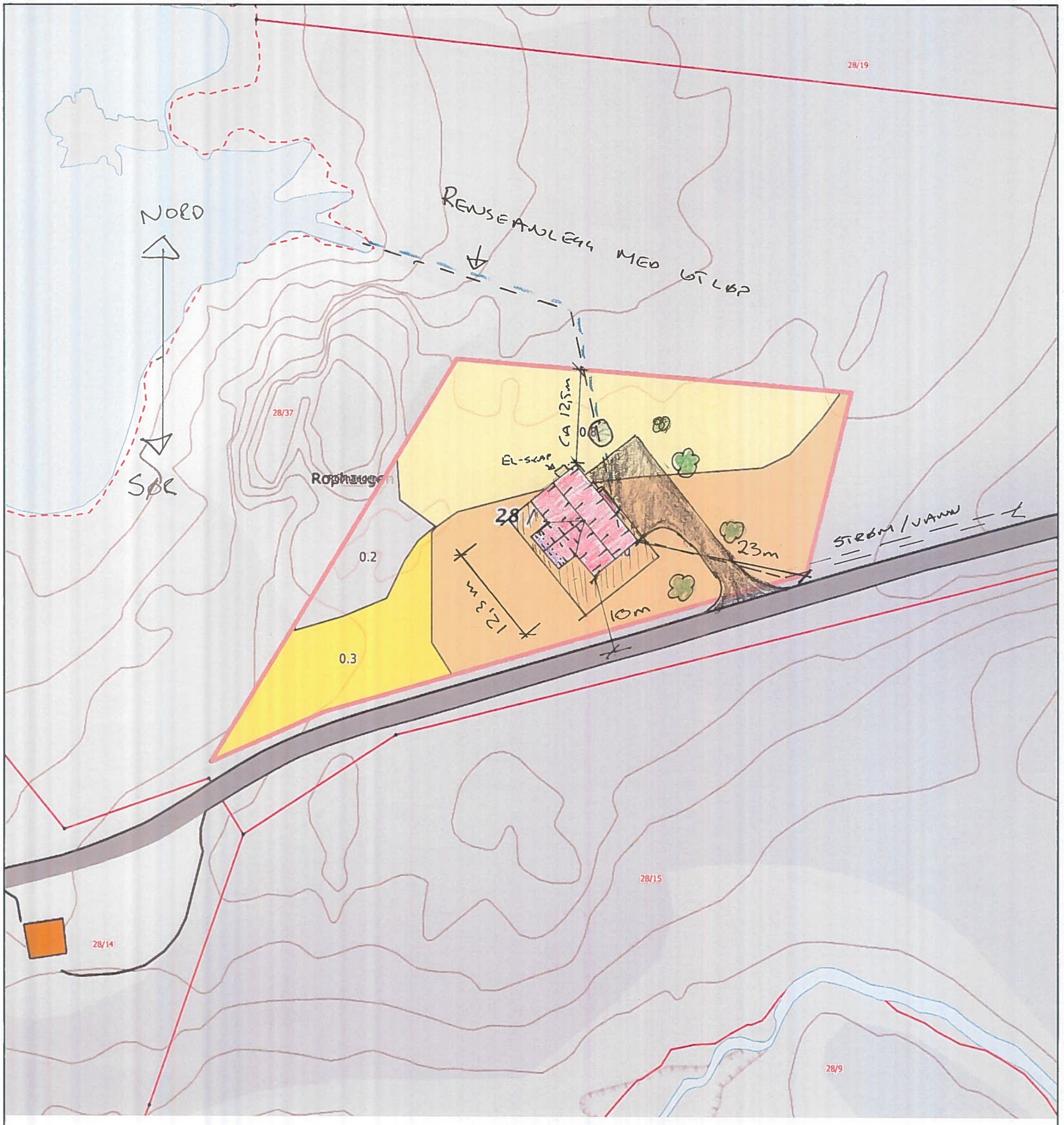
BØ KOMMUNE

Sortland 01.10.2021.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A3 utskrift
Utskriftsdato: 01.10.2021 08:46
Eiendomsdata verifisert: 01.10.2021 08:45

Gårdskart 1867-28/106/0
Tilknyttede grunneiendommer:
28/106/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Situasjonsplan

KAK
KA KARLSEN BYGG AS
-Din entreprenør i Lofoten og Vesterålen

Prosjekt:
Malin og Vegard Steffensen

Gnr:28 / bnr:106

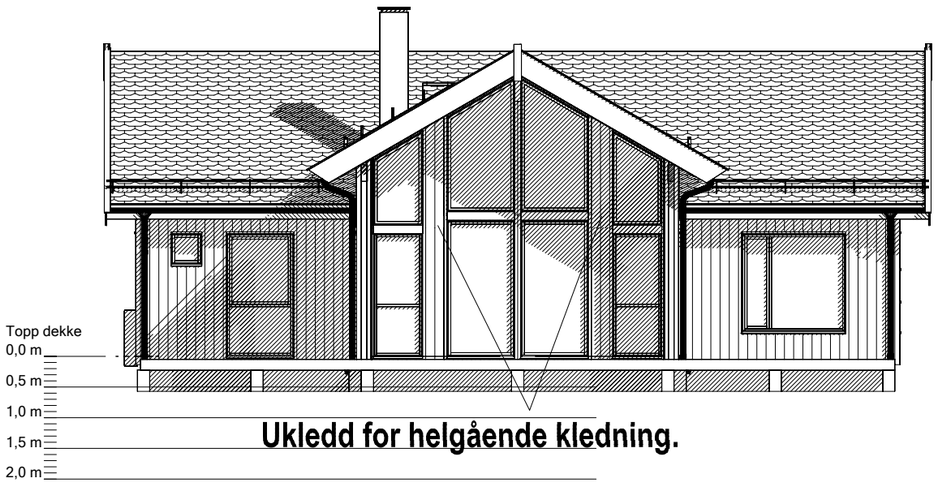
BØ KOMMUNE

Sortland 01.10.2021.

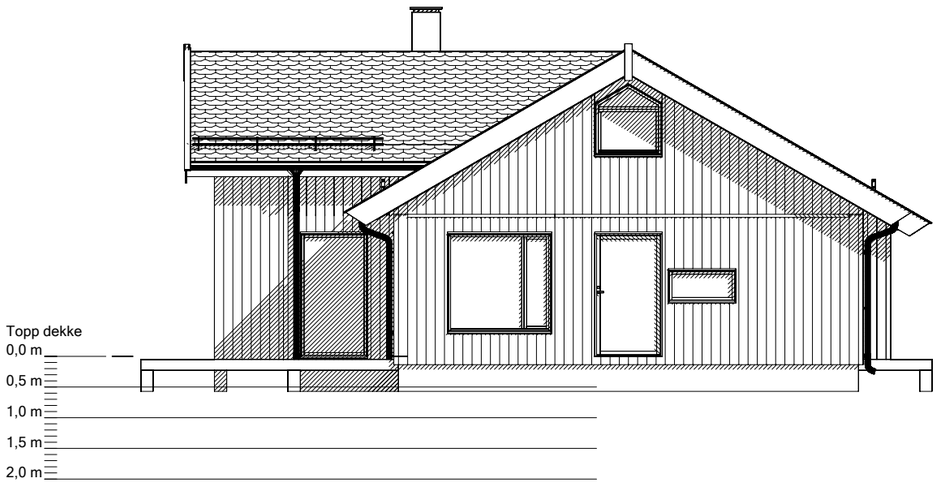
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

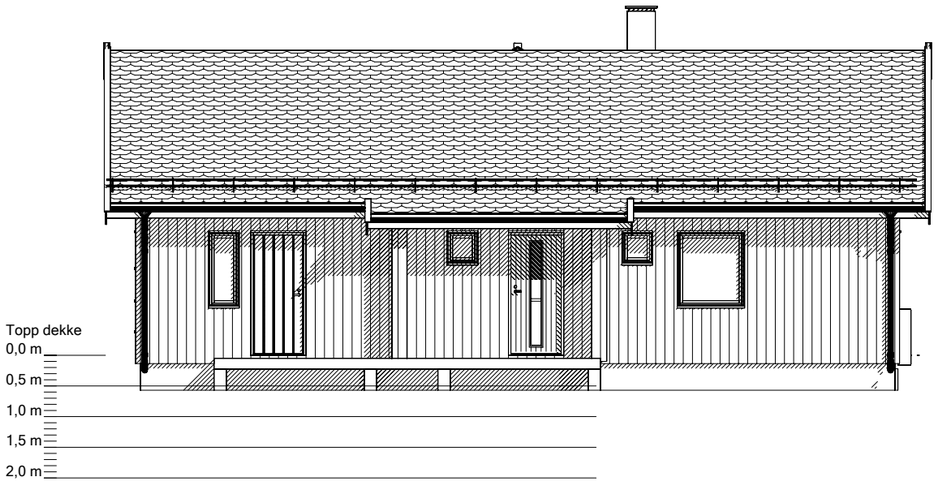
Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

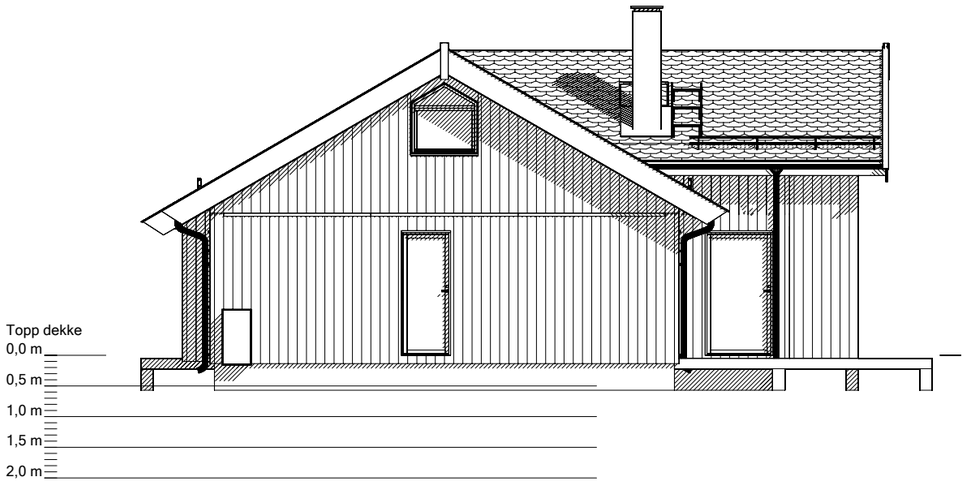
- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

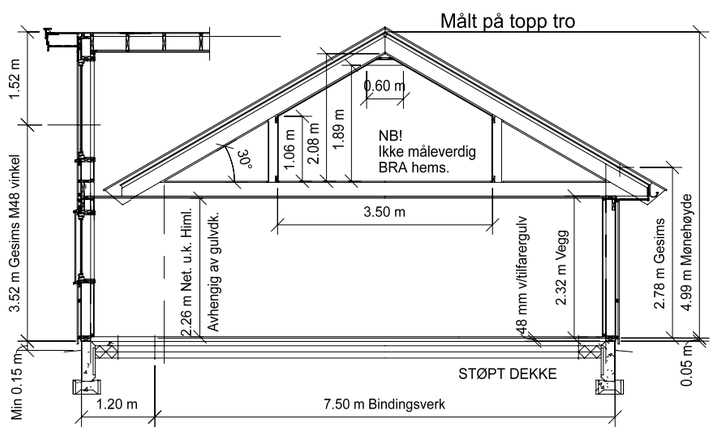


Ukledd for helgående kledning.









NB! Nøyaktig plassering av pilarer og bærepunkter beregnes i hvert tilfelle, avhengig av type taktekke og lokale snølastkrav.

For å unngå feil og misforståelser må derfor byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har oppdaterte tegninger med siste revisjon.

© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.
Kan ikke benyttes uten tillatelse fra Saltdalshytta.

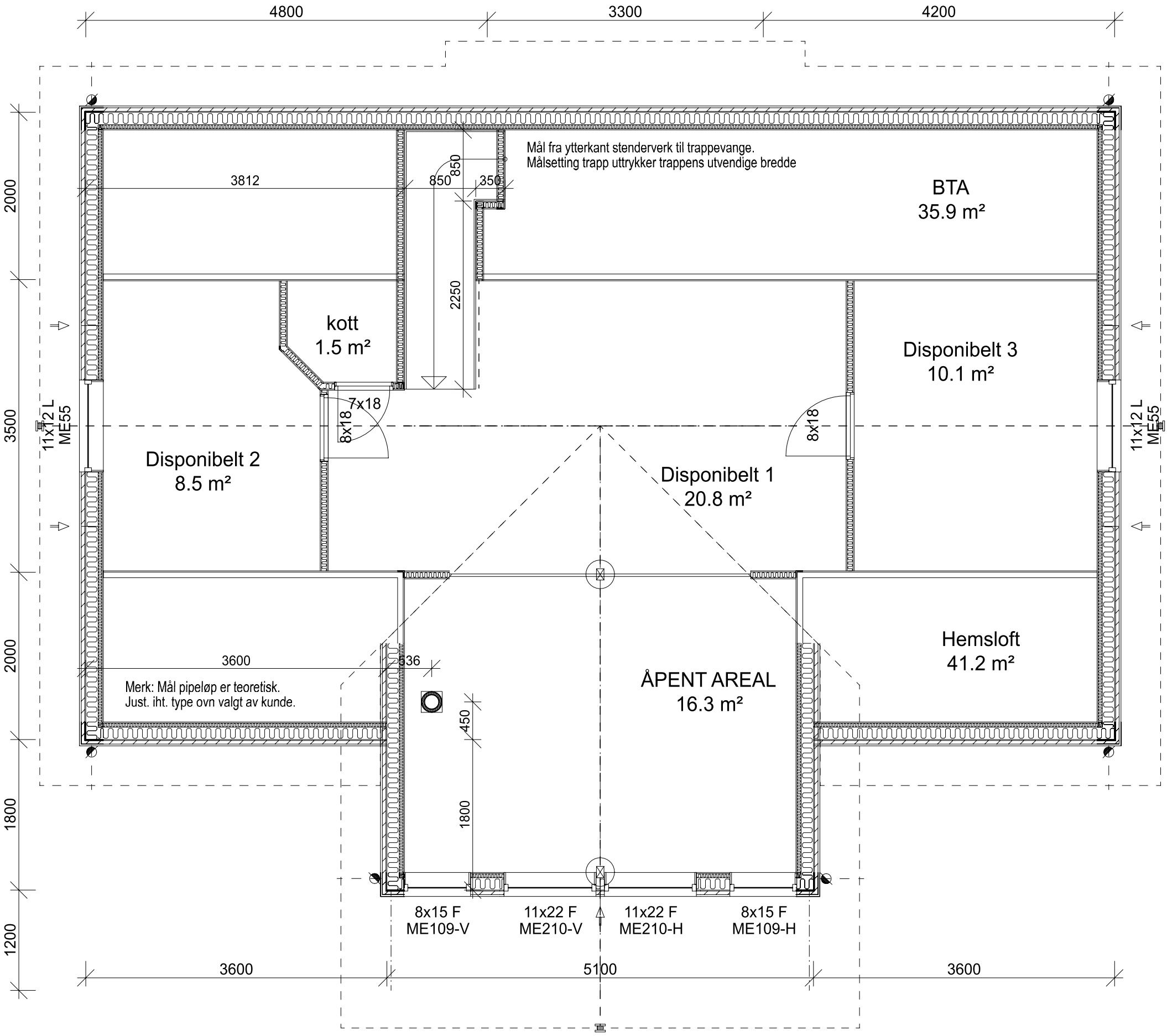
01 01.09.2021 MRF Revisjon.

DATA DESIGN SYSTEM

SALTDALSHYTTA
DITT ANDRE HJEM
8255 RØKLAND
Tlf.: 75681600
E-post: post@saltdalshytta.no

Tiltakshaver: KAK Steffensen Vegard
Utg.pkt: Solheim B
Byggeplass:
Kommune:
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100
FASADER OG SNITT

Br.areal:	SE PLAN	Dato:	24.08.2021
Prosjekt:	75967	Tegner:	MRF
		Tegn.nr.:	MA527
		Ark:	503



01 01.09.2021 MRF Revisjon.

NB! Nøyaktig plassering av pilarer og bærepunkter beregnes i hvert tilfelle, avhengig av type taktekke og lokale snølastkrav.

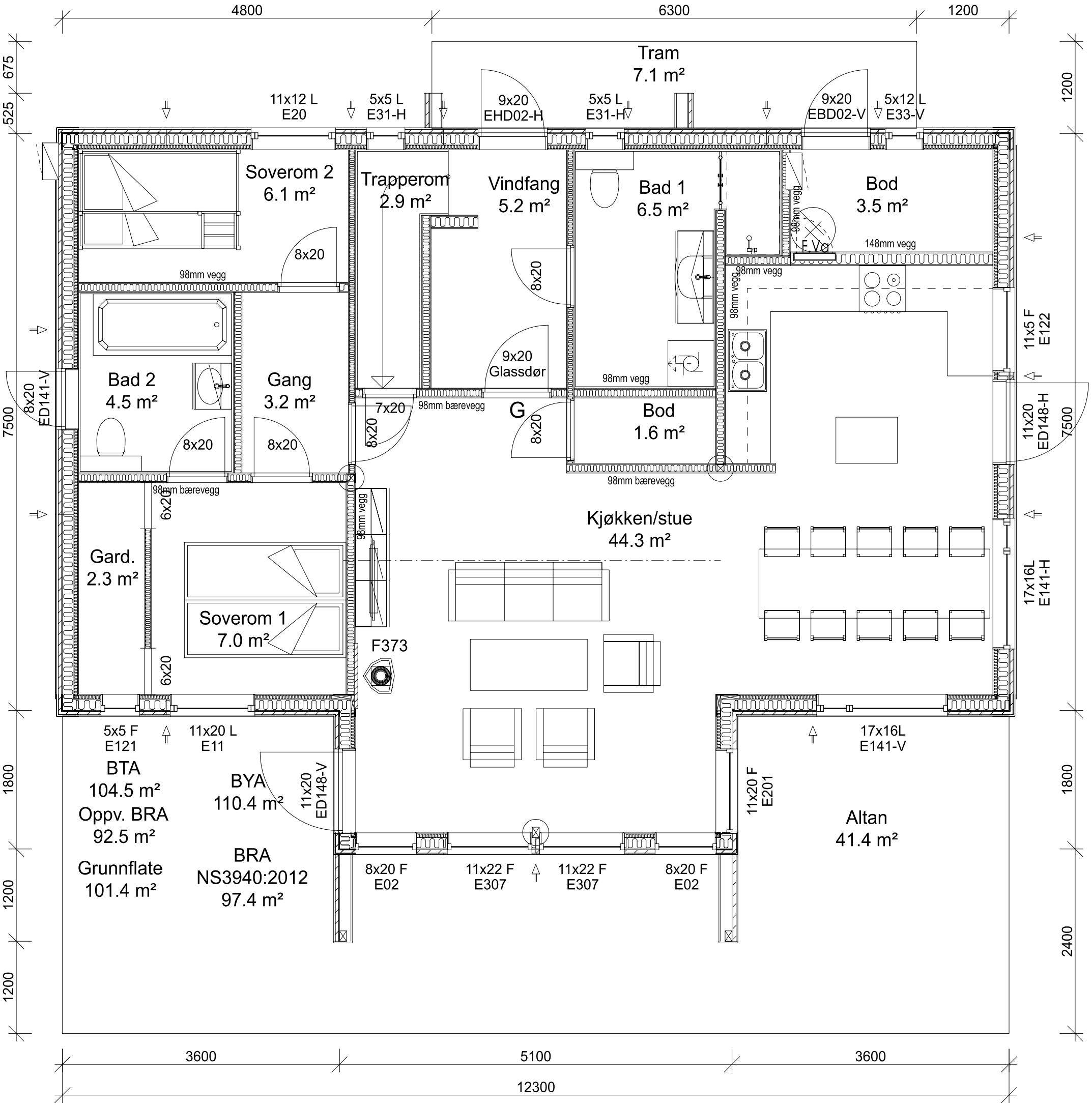
For å unngå feil og misforståelser må derfor byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har oppdaterte tegninger med siste revisjon.

© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.
Kan ikke benyttes uten tillatelse fra Saltdalshytta.

SALTDALSHYTTA
DITT ANDRE HJEM
8255 RØKLAND
Tlf.: 75681600
E-post: post@saltdalshytta.no

DATA DESIGN SYSTEM

Tiltakshaver: KAK Steffensen Vegard		Utg.pkt: Solheim B	
Byggeplass:	Br.areal: SE PLAN		Dato: 24.08.2021
	Prosjekt: 75967		Tegner: MRF
Kommune:			Tegn.nr.: MA527
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 50			Ark: 502
PLAN LOFT.ETG			



01 01.09.2021 MRF Revisjon.

NB! Nøyaktig plassering av pilarer og bærepunkter beregnes i hvert tilfelle, avhengig av type taktekke og lokale snølastkrav.

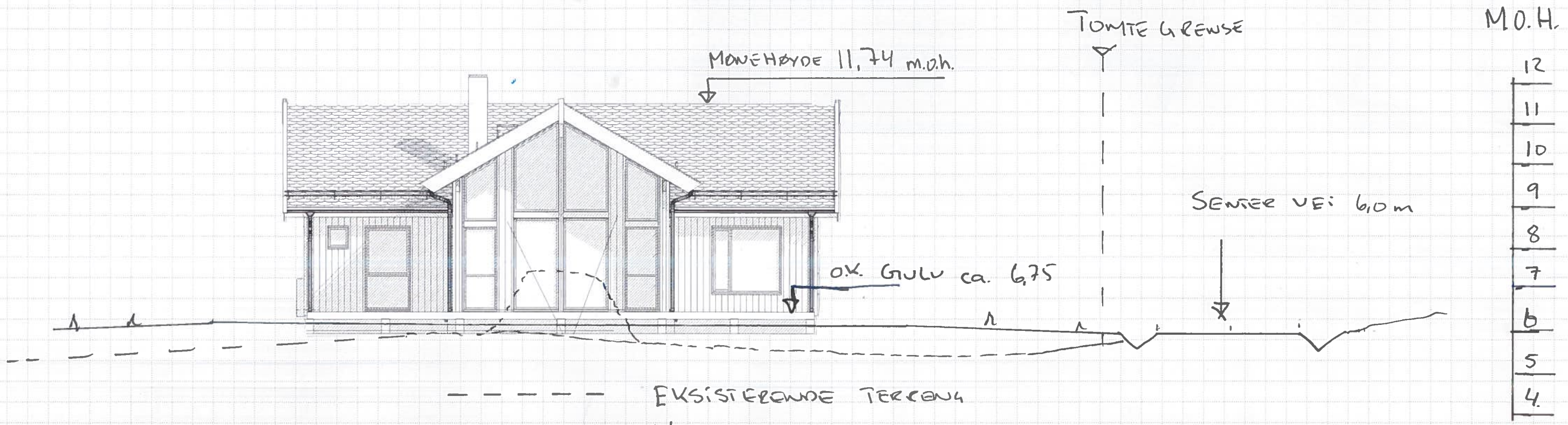
For å unngå feil og misforståelser må derfor byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har oppdaterte tegninger med siste revisjon.

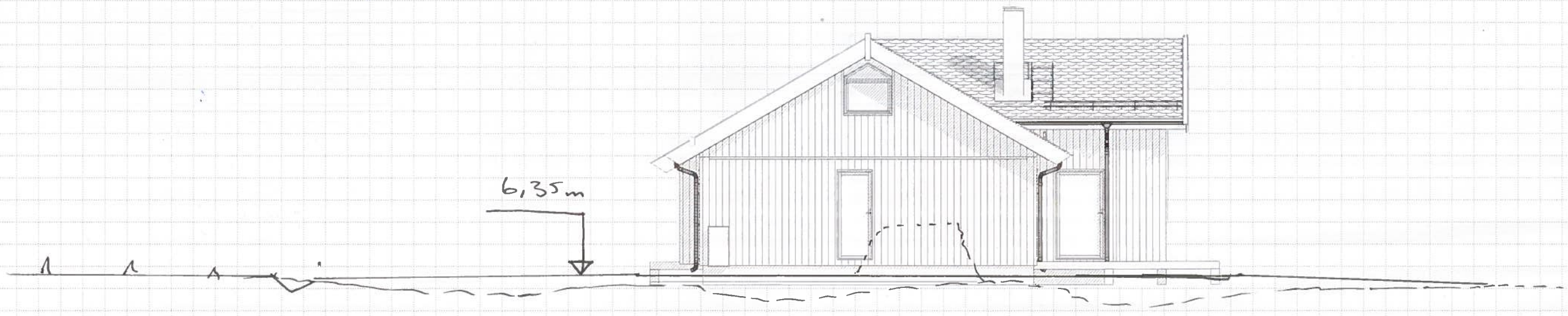
© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.
Kan ikke benyttes uten tillatelse fra Saltdalshytta.

SALTDALSHYTTA
DITT ANDRE HJEM
8255 RØKLAND
Tlf.: 75681600
E-post: post@saltdalshytta.no

Data Design System

Tiltakshaver: KAK Steffensen Vegard		Utg.pkt: Solheim B	
Byggeplass:		Br.areal: SE TEGNING	Dato: 24.08.2021
Kommune:		Prosjekt: 75967	Tegner: MRF
Gnr: Bnr:	Mål: 1 : 50		Tegn.nr.: MA527
PLAN 1.ETG			Ark: 501





210

KAK
KA KARLSEN BYGG AS
-Din entreprenør i Lofoten og Vesterålen
Vesterålsgt.92, 8400 Sortland
tlf. 90 80 47 47, org.nr. 974 422 743

SALTDALSHUS

SALTDALSHYTTA

Tiltakshaver: MALIN OG VEGARD STEFFENSEN			
Byggeplass:	P.nr:	Dato: 30.07.2021	
Kommune: BØ KOMMUNE	Tegn. nr: 001	Tegner: T.F	
Gnr: 28 Bnr: 106	TERRENG SNITT		
Måleenhet: 1:100			

Nordland FYLKESKOMMUNE

Vår dato: 22.04.2022
Vår referanse: 22/3391- 5
JournalpostId: 22/25596
Deres dato: 07.04.2022
Deres referanse:
Org.nr: 964 982 953

Bø Kommune
Nadja Kustova
Veaveien 50

8475 STRAUMSJØEN

Uttalelse - vedr. begrunnelse for dispensasjon gnr 28 bnr 106 - Bø kommune

Det vises til Nordland fylkeskommunes uttalelse datert 18.3.2022 angående ovennevnte, der det blant annet ble uttalt at fylkeskommunen hadde problemer med å se at det forelå en begrunnelse i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 19-1. for dispensasjonssøknaden. Fylkeskommunen ble kontaktet av Bø kommune 7.4.2022 pr. telefon og gjort oppmerksom på at den oversendte dokumentasjonen hadde vært mangelfull, fordi en ettersendt begrunnelse fra søker ved en feil ikke var kommet med i oversendelsen. Denne ble deretter omgående sendt fylkeskommunen til utfyllende orientering og mulig uttalelse.

Søknaden er datert 9.2.2022, og viser til allerede kjente forhold som gjelder fradeling av den aktuelle eiendommen i 2009. Det er også gjort rede for det rettslige grunnlaget for dispensasjon fra henholdsvis arealbruk fastsatt i kommuneplanens arealdel og byggeforbudet i 100-metersbeltet. Dette er forhold som allerede er vurdert av Nordland fylkeskommune i vår tidligere uttalelse, der det ble gjort en bred vurdering nettopp med tanke på en eventuelt mer utfyllende søknad.

Den ettersendte søknaden fyller de formalkrav i henhold til pbl § 19-1. som fylkeskommunen etterlyste. Ut over det, tilfører den ikke saken nye momenter eller opplysninger som gir grunn til en annen konklusjon enn den som framgår av Nordland fylkeskommunes tidligere uttalelse.

Nordland fylkeskommune opprettholder dermed sitt standpunkt av 18.3.2022 om å fraråde dispensasjon.

Med vennlig hilsen

Silje Charlotta Wästlund
faggruppeleder plan, klima og naturressurser

Lill-Anita Horn
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Adresse Postmottak Tlf.: 75650000
Fylkeshuset E-post: post@nfk.no
8048 Bodø

Besøksadresse Prinsensgate 100

Samfunnsutvikling
Plan, klima og naturressurser
Lill-Anita Horn
Tlf.: 7565057575650575

Kopi til:

Statsforvalteren i Nordland	Postboks 1405	8002	BODØ

Nordland FYLKESKOMMUNE

Vår dato: 18.03.2022
Vår referanse: 22/3391- 3
Journalpostld: 22/19290
Deres dato: 10.03.2022
Deres referanse: 2021/898-4
Org.nr: 964 982 953

Bø kommune
Veaveien 50

8475 STRAUMSJØEN

6 APR 2022
Bø kommune

Uttalelse - Søknad om dispensasjon - Fritidsbolig gnr 28 bnr 106 - Bø kommune

Nordland fylkeskommune har mottatt søknad om dispensasjon til uttalelse fra Bø kommune. Det er Vegard Steffensen som søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8. Det søkes om å bygge en fritidsbolig på eiendom gnr 28 bnr 106 i Bø, og det søkes også dispensasjon fra LNFR-område i kommuneplanens arealdel, vedtatt i 2017.
Det opplyses at søknaden er begrunnet, og kommunen vurderer at kriterier i plan- og bygningsloven § 19-2. for å kunne vurdere å gi dispensasjon, ikke er til stede.

Frist for uttalelse er 1.4.2022.

Med bakgrunn i kulturminneloven, naturmangfoldloven, plan- og bygningsloven med forskrifter, fylkesplan for Nordland 2013-2025, statlige planretningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende uttalelse til søknaden:

Forholdet til regionale interesser
Gjennom Fylkesplan for Nordland 2013-2025, kapittel 8, er det fastsatt at målet for arealforvaltningen i Nordland er at den skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringsliv og befolkning, samt at den skal skje på grunnlag av kunnskap og oppdaterte kommuneplaner. Dette for at arealforvaltningen skal skje etter avveining av ulike interesser som gjør seg gjeldende. Fylkesplanens mål tilsier dermed at dispensasjon ikke skal gis.
Det vises til arealpolitiske retningslinjer som de kommer frem i fylkesplanen, spesielt kap. 8.3 om *Naturressurser, kulturminner og landskap*, og kap. 8.5 om *Kystsonen*.

Det kan likevel være lokale forhold som åpner for bruk av dispensasjon, under forutsetning av at kommunen har gjort en konkret vurdering av disse. Denne vurderingen må synliggjøres i oversendelsen av saken.

Kommunens administrasjon har tatt på alvor å identifisere de hensyn som loven skal ivareta, og utrede hvorvidt de vil settes vesentlig til side av en dispensasjon. Nordland fylkeskommune vil gi Bø kommune honnør for en god og svært grundig saksutredning av selve

Adresse Postmottak Tlf.: 75650000
Fylkeshuset E-post: post@nfk.no
8048 Bodø

Besøksadresse Prinsensgate 100

Samfunnsutvikling
Kulturminner
Stine Grøvdal Melsæther
Tlf: 75650525

554#3613:3c7acdb1-e15e-4303-b1f2-44509d72efed:3

dispensasjonsspørsmålet i denne saken, i tråd med god saksbehandlingspraksis jf. bl.a. Sivilombudsmannens undersøkelser av dispensasjoner i strandsonen.

Om dispensasjon

Plan- og bygningsloven er klar på at vilkårene for å gi dispensasjon er strenge. Det skal *ikke* være en kurant sak å fravike plan ved dispensasjon, og ingen har krav på dispensasjon.

I § 19-1. om dispensasjon står det uttrykkelig at dispensasjon krever *grunngitt søknad*. Det er søkers ansvar å redegjøre for grunnene som taler for at dispensasjonen bør innvilges.

Kommunen har vurdert hvorvidt vilkårene for å gi dispensasjon jf. plan- og bygningsloven § 19-2. er oppfylt eller ikke. Kommunes konklusjon er at vilkårene for dispensasjon jf. pbl § 19-2. *ikke* er oppfylt.

Om søknaden

Fylkeskommunen har problemer med å se at det i denne saken foreligger en dispensasjonssøknad som oppfyller formalkravet i pbl § 19-1 til *begrunnelse*. I skjemaet som følger saken er det eneste som kan leses som en begrunnelse for dispensasjonssøknaden, følgende:

> *«Begrunnelse:*
> *Det er i forbindelse med opprettelse av grunneiendommen innvilget dispensasjon. Det forventes at denne dispensasjonen fortsatt er gyldig. Søknad og vedtak følger vedlagt.»*

I vedtaket i sak 63/09 er det gitt tillatelse til fradeling etter pbl 1985. Det står eksplisitt i vedtaket:

> ***«Denne tillatelsen må ikke ses på som en forhåndsgodkjenning av innlevert byggesøknad.***
> *Tillatelse faller bort dersom delingen ikke gjennomføres innen 3 år.»* (vår utheving)

Søknad datert 9.11.2021 må behandles etter de regler som gjelder nå.
Etter 2009 er lovverket vesentlig innstrammet både med hensyn til dispensasjon og byggeforbudet i strandsonen. Regelen om bortfall av tillatelse etter 3 år, er videreført i pbl (2008) § 21-9.

Fordeler for samfunnet og ikke for søkeren

Det er i hovedsak planfaglige og samfunnsmessige hensyn, og hensyn knyttet til arealdisponeringen som skal tillegges vekt, og som må avveies når det er snakk om fordeler og ulemper, ikke hensynet til søkeren.

Fylkeskommunen kan ikke se at det i søknaden fra 2021 løftes fram verken begrunnelse eller argumenter som taler for at det skal gis dispensasjon for tiltaket. Vedtaket fra 2009 kan ikke påberopes som gjeldende for søknaden av 2021. Saken må som sagt vurderes etter dagens regelverk, og ny kunnskap som er kommet til siden 2009 må og legges til grunn ved vurderingen.

Friluftsliv

Nordland fylkeskommune har i 2012-2014 gjennomført kartlegging av friluftsområder, i samarbeid med kommuner og friluftsråd. Kartleggingen i Bø kommune karakteriseres ved at kun de områdene som virkelig har betydning for friluftslivet er kartlagt. Den er dermed treffsikker og bør av den grunn tillegges stor vekt i arealforvaltningen.

554#36614:3c7acdb1-e15e-4303-b1f2-44509d72efed:4

Som et supplement til kommunens vurdering av visuelle påvirkningen av tiltaket er på Fjærvollsanda (ID: FK00005583), vil fylkeskommunen gjøre oppmerksom på at omsøkte tiltak ifølge Naturbase ligger innenfor det viktige friluftsområdet Fjærvollklubben (ID: FK00005506). Området er inngrepsfritt og har ganske mange opplevelsesverdier.

Det vises til følgende arealpolitiske retningslinje i fylkesplanen:

Nr. 8.3 c) Viktige friluftslivsområder, lokalt og regionalt, skal sikres som ressurs og grunnlag for å ivareta de unike mulighetene Nordland har som aktivitets og opplevelsesarena.

Kulturminner og kulturmiljø
Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i direkte konflikt med kjente verneverdige kulturminner. Eiendommen er tidligere befart i forbindelse med fradelingen.

Det er kjent automatisk fredete kulturminner, hustufter og en gravrøys, på tilgrensende eiendom mot sør/sørøst. Vi ber derfor om at tiltaket tilpasses terreng, samt om material- og fargevalg som gjør at tiltaket ikke virker skjemmende på kulturmiljøet.

Vi ber også tiltakshaver om å gjøre seg kjent med kulturminnene, slik at det ikke er fare for at disse kan bli skadet under en eventuell anleggsperiode.

Alle kulturminner er ennå ikke kjent. Skulle kommunen innvilge søknaden, vil fylkeskommunen derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; vi viser til egen uttalelse fra Sametinget.

Strandsonen
Kommunen viser til de statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Uavhengig av soneinndelingen i planretningslinjen, gjelder det at *«Avklaring av arealbruk i strandsonen skal skje gjennom planlegging, og ikke gjennom enkeltvise dispensasjoner. Dette gjøres først og fremst i kommuneplanens samfunns- og arealdel.»* (vår understreking). Fylkeskommunen stiller seg bak kommunens vurdering av saken opp mot planretningslinjene.

Det anføres fra søker at det finnes annen boligbebyggelse, lenger inne på land. Denne er uttrykk for stedets byggeskikk. En bolig eller fritidsbolig innenfor omsøkt tomt, vil etter fylkeskommunens vurdering bryte med den etablerte byggeskikken, og lokaliseringen innenfor friluftsområdet som er viktig for lokalbefolkningen, representerer også et brudd.

Det vises også til følgende arealpolitiske retningslinjer i fylkesplanen:

Nr. 8.5 f) Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet / den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel.

554#3615:3c7acdb1-e15e-4303-b1f2-44509d72efed:5

g) Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet / den funksjonelle strandsonen, skal sjørelaterte næringsetableringer prioriteres framfor andre tiltak.

h) Strandsonen skal bevares som et attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv og naturopplevelse. Viktig naturmangfold skal ivaretas.

Konklusjon

På bakgrunn av de opplysningene som kommer fram i oversendelsen, legger fylkeskommunen til grunn at søknaden ikke er begrunnet i tråd med kravet i pbl §19-1. Saken er imidlertid vurdert bredt med tanke på at det eventuelt kan bli fremmet en begrunnet søknad.
Fylkeskommunens vurdering er at en dispensasjon kommer vesentlig i strid med regionale interesser innenfor landskap, friluftsliv og kystsonen. Vilkårene for å gi dispensasjon er dermed ikke til stede. Nordland fylkeskommune støtter kommunens vurdering og fraråder at dispensasjon gis.

Nordland fylkeskommune ber om å få oversendt et eventuelt vedtak i saken når dette er fattet.

Med vennlig hilsen

Geir Davidsen
seksjonsleder for Kulturminner

Stine Grøvdal Melsæther
feltarkeolog

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Tema	Saksbehander	Kontaktinformasjon
Kulturminnefaglig vurdering	Tor-Kristian Storvik	Torsto@nfk.no / tlf. 75650529.
Øvrig	Lill-Anita Horn	lilhor@nfk.no / tlf.75650575

555#3616:3c7acdb1-e15e-4303-b1f2-44509d72efed:6