



BØ KOMMUNE

Det gode liv i Bø

Møteinnkalling

Utvalg: Kommunestyret
Møtested: Kommunestyresalen - Rådhuset
Dato: 17.11.2022
Tidspunkt: 09:00

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 5/22	Ordførers hjørne
PS 39/22	Salg av kommunal eiendom Spikarheia gnr/bnr 16/40 og 16/60
PS 40/22	Orientering om utbedring av fortøyninger Steinesjøen og Nykvåg flytebrygger
PS 41/22	Forskuttering av midler til rehabilitering av svømmehall og garderober Bøhallen

RS 5/22 Ordførers hjørne

Formannskapetets behandling av sak 73/2022 i møte den 03.11.2022:

Forslag fremsatt i møte

Behandling

Ref. innstillingen.

Votering.

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak

Bø kommune tilbyr å selge eiendommene gnr/bnr 16/40 og 16/60 til Randviken AS for kr. 1 190 000,- pluss omkostninger og gebyrer.

**Saksframlegg**

Arkivreferanse: 2022/681-2

Saksbehandler: Jonas Edvin Hansen

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
73/22	03.11.2022	Formannskapet
39/22	17.11.2022	Kommunestyret

Salg av kommunal eiendom Spikarheia gnr/bnr 16/40 og 16/60**Forslag til vedtak**

Bø kommune tilbyr å selge eiendommene gnr/bnr 16/40 og 16/60 til Randviken AS for kr. 1 190 000,- pluss omkostninger og gebyrer.

Bakgrunn for saken

Bø kommune og Randviken AS inngikk opsjonsavtale om kjøp av kommunale eiendommer 16/40 og 16/60 i desember 2020, med forbehold om godkjenning i Bø kommunestyre.

Kjøper ønsker å benytte eiendommene til næringsvirksomhet. Det vises til detaljreguleringsplan for Spikarheia, planid 18672021.002, med tilhørende reguleringsbestemmelser og opsjonsavtale.

Vurdering

Eiendom gnr/bnr 16/40 har et samlet areal på 16 713,2 m², mens eiendom gnr/bnr 16/40 har et samlet areal på 16 780,8 m². Totalt utgjør arealet 33 494 m², men dette inkluderer ikke umatrikulert (gnr/bnr 0/0) veggrunn på ca. 500 m². Kommunen må gjennomføre matrikulering av dette arealet og tillegge dette til gnr/bnr 16/40.

Eiendommene ble tidligere benyttet som fyllplass/avfallsdeponi fra 1970-tallet og frem til 1998.

Dette var en såkalt «ukontrollert» fylling, hvor det ble deponert husholdnings- og matavfall, bygningsavfall, industriavfall, etc. Det ble ikke gjennomført systematisk registrering av verken avfallstyper eller mengder. Grunnforurensingen er registrert i den nasjonale databasen grunnforurensning.miljodirektoratet.no.

Grunnforurensingen er omtalt i følgende rapporter:

- Gassmålinger Spikarheia, Bø i Vesterålen, DMR Miljø og Geoteknikk AS, 25/2 2021
- Bø i Vesterålen, Farveisa avfallsfylling, Miljøteknisk Rapport, Grunnteknikk 20/4 2021
- Tiltaksplan, Bø kommune, 21.04.1999.
- Statusrapport, Bø kommune, 07.11.2002.

Bø kommune og Randviken AS inngikk opsjonsavtale i desember 2020 (vedlagt) hvor Randviken AS gis en rett til å kjøpe kommunens eiendommer gnr/bnr 16/40 og 16/60 med forbehold om godkjenning av kommunestyret.

Børve Borchsenius varslet oppstart av reguleringsarbeid på vegne av Randviken AS 28.01.2021. Reguleringsplanen er ferdigbehandlet og vedtatt av kommunestyret i sak 6/2022 i møte 24.02.2022. Kommunens vedtak ble stadfestet av Statsforvalteren i Nordland 29.09.2022.

Kjøpesummen skal etter opsjonsavtalen basere seg på normal markedspris på tidspunktet opsjonen utøves. Kommunen har tidligere tilbudt næringsareal til salgs for kr 50-70,- per m², senest ved salg av næringsareal ved Steinesjøen i sak 30/2022.

Grunnet grunnforurensingen forslår administrasjonen en pris på kr 35,- per m², totalt kr 1 190 000,- for 34 000m².

Straume 25.10.2022

Gunnstein Flø Rasmussen
Kommunedirektør

Andreas Nakklings Andersen
Teknisk sjef

Vedlegg:

- 1 Opsjonsavtale på kjøp av eiendom
- 2 Forlengelse av opsjonsavtale for kjøp av gnr/bnr 16/40,60
- 3 Søknad om forlengelse av opsjonsperiode for kjøp av gnr/bnr 16/40,60.
- 4 Saksprotokoll Sluttbehandling detaljregulering for Spikarheia gnr/bnr 16/40 og 16/60
- 5 Klagebehandling - reguleringsplan - Spikarheia - 16 40 - 16 60 med flere - B .pdf
- 6 Spikerheia detaljreguleringsplan
- 7 20221020-1971-5897-78-Hoveddokument
- 8 Grunnbok + rettighet fra skjøte
- 9 20221020-1867-16_60_0_0
- 10 16_40MB
- 11 16_60MB



BØ KOMMUNE

Det gode liv i Bø

Opsjonsavtale på kjøp av eiendom

Denne avtale er inngått mellom:

Bø kommune (org nr 945452676) og **Randviken AS** (org nr 940579546)

1. Avtalegjensstand

Randviken AS gis en rett til å kjøpe Bø kommunes eiendommer gnr/bnr 16/40 og 16/60 i Farveisa, ref. vedlagte kartskisse, med forbehold om godkjenning i Bø kommunestyre. Hovedformålet er etablering av næringsvirksomhet, herunder et anlegg for reiseliv/turisme.

2. Utøvelse av opsjonen

Opsjonen utøves ved skriftlig melding til Bø kommune. Dersom Randviken AS oppretter et eget selskap med formål å etablere og drive anlegget, gis Randviken AS rett til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne avtale til dette rettssubjektet.

3. Kontrakt og kjøpesum

Oppmåling og etablering av tomt samt inngåelse av kontrakt foretas når opsjonen skal utøves. Kjøpesummen skal basere seg på normal markedspris på tidspunktet når opsjonen utøves.

4. Opsjonsperiode

Partene er enige om at det må gjennomføres en grunn- og miljøundersøkelse for området for å avklare forhold i og rundt eiendommenes grunn.

Deretter må det gjennomføres en reguleringsprosess for å avklare arealbruken.

Begge disse tiltakene gjennomføres av og for Randviken AS' regning og risiko.

Opsjonen kan benyttes fra datoen for inngåelse av avtalen og til reguleringsplan er endelig godkjent pluss to måneder. Opsjonen bortfaller dersom den ikke er benyttet innen 31.12.21, og den ikke er forlenget etter avtale med Bø kommune.

5. Gjenkjøp

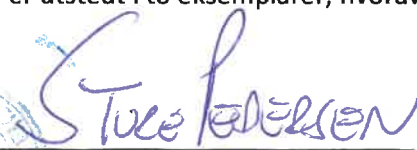
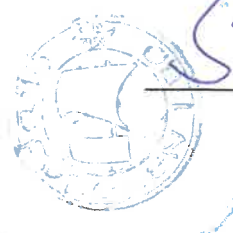
Bø kommune har rett til å kjøpe tilbake eiendommen på samme betingelser etter 2 år fra salget er gjennomført, dersom tiltak etter formålet ikke er iverksatt.

6. Vedlegg

Vedlegg 1: kartskisse (Situasjonsplan datert 08.12.2020).

7. Signatur

Denne avtale er utstedt i to eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Bø kommune
Sture Pedersen
Ordfører

Bø, /12- 2020

Randviken AS
Einar A. Sissener

Hei

Journalfør 21/142 (dersom det ikke er en egen sak på forholdet fra tidligere)

Med vennlig hilsen

Gundar Jakobsen

Rådmann

Bø kommune, Veaveien 50, 8475 Straumsjøen

76114326/91395691

Fra: Gundar Jakobsen

Sendt: 17. desember 2021 09:51

Til: Einar Sissener; Sture Pedersen

Kopi: Andreas Andersen

Emne: SV: Søknad om forlengelse av opsjonsavtale for kjøp av gbnr 16/40 og 60

Hei

Bekrefter herved at vedlagte opsjonsavtale forlenges til 30.6.22, jfr. pkt.4 i gjeldene avtale.

Kommunestyret ble orientert om forlengelsen i møte den 15.12.21.

Med vennlig hilsen

Gundar Jakobsen

Rådmann

Bø kommune, Veaveien 50, 8475 Straumsjøen

76114326/91395691

Fra: Einar Sissener <einar.sissener@thordahl.no>

Sendt: 6. desember 2021 16:06:41

Til: Sture Pedersen; Gundar Jakobsen

Kopi: Andreas Andersen

Emne: Søknad om forlengelse av opsjonsavtale for kjøp av gbnr 16/40 og 60

Hei.

Vedlagt følger søknad om forlengelse av opsjonsavtalen om kjøp av gbnr 16/40 og 60

«Farveisa/Spikarheia» fra 31.12.21 til 30.06.22.

Vennlig hilsen

RANDVIKEN AS

Einar A. Sissener



BØ KOMMUNE

Det gode liv i Bø

Rådmann

Randviken AS

Deres ref:

Vår ref
2021/142-51

Saksbehandler
RÅD/GUJA

Dato
06.05.2022

Søknad om forlengelse av opsjonsperiode for kjøp av gnr/bnr 16/40,60.

Viser til anmodning om å forlenge opsjonsavtale.

Opsjonsavtale for kjøp av Farveisa/Spikarheia 16/40 og 16/60 forlenges til 31.12.22.

Dette i påvente av godkjenning av reguleringsplanen for området.

Med vennlig hilsen

Gundar Jakobsen
rådmann

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur

Kommunestyrets behandling av sak 6/2022 i møte den 24.02.2022:

Forslag fremsatt i møte

Behandling

Ref. innstillingen

Votering.

Innstillingen enstemmig vedtatt

Vedtak

Bø kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering for Spikarheia, planid 18672021.002, med tilhørende reguleringsbestemmelser.



Bø kommune
Rådhuset
8475 Straumsgjøen

Saksbehandler, innvalgstelefon
Marie Anette Amundsen,

Klagebehandling - reguleringsplan - Spikarheia - 16/40 - 16/60 med flere - Bø

Vi viser til kommunens oversendelse av saken først den 04.05.22, og med forberedende klagebehandling den 08.07.22.

Statsforvalteren stadfester Bø kommunes vedtak av 24.02.22 i sak 6/22, hvor detaljreguleringsplan for Spikarheia ble vedtatt. Slik Statsforvalteren vurderer saken så er saksbehandling etter det vi kan se i tråd med de saksbehandlingsregler som plan- og bygningsloven og forvaltningsloven oppstiller for vedtakelse av reguleringsplaner, og vi finner ikke grunnlag for å sette til side det skjønn som kommunen har utøvd i forbindelse med vedtaket.

Bakgrunn for klagen

Statsforvalteren legger til grunn at partene er kjent med sakens historikk, og gir derfor ikke en fullstendig gjennomgang av all korrespondanse som er utvekslet mellom partene og kommunen. I det følgende gjengis likevel hovedtrekkene i sakens utvikling. For øvrig vises det til kommunens saksfremstilling ved behandling av saken.

Spikarheia ligger lengst sør på Langøya ned mot havet, ca. 3 km sørøst for tettstedet Vinje i Bø kommune. Planområdet er oppgitt å være på ca. 73 daa og omfatter arealer på land. Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for næringsvirksomhet i form av reiselivs-/overnattingstilbud, servering/service og kontorvirksomhet. Det planlegges etablering av til sammen ca. 2000 m² nybygg til nevnte formål. Det planlegges samtidig fjerning av eksisterende fiskehjell, som dekker et areal på ca. 1.900 m².

Detaljreguleringsplanen omfatter eiendommene gnr.16 bnr. 40 og 60. Planområdet omfatter i tillegg til næringsarealet også odden Steinsneset, som ligger vest i planområdet. Dette arealet foreslås opprettholdt som LNF-område, i samsvar med arealbruk slik det er avsatt i kommuneplanens



arealdel. I perioden 1970-1998 ble del av planområdet nyttet som avfallsdeponi. Utbygger har i denne forbindelse engasjert Grunn Teknikk AS til å utarbeide en miljøteknisk rapport for å kartlegge hvorvidt utbyggingen er helse- og miljømessig forsvarlig. Det har i tillegg blitt utarbeidet en geoteknisk rapport. Rapportene konkluderer med nødvendige tiltak for å sikre forskriftsmessig håndtering av forurensede masser- og for å sikre at planområdet er/blir egnet til den arealbruken som nå planlegges. Konklusjoner i rapportene er videreført inn som krav i planbestemmelsene. Arealbruken har videre blitt vurdert til ikke å medføre negative konsekvenser for naturverdier, friluftslivinteresser eller nabolagets interesser. Planområdet er i kommuneplanens arealdel, vedtatt 30.11.17, avsatt til næring med krav om detaljregulering før utbygging. Planforslaget er dermed i tråd med overordnet plan.

Forslagsstiller er Børve Borchsenius Arkitekter AS på vegne av Randviken AS. Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeid for Spikarheia den 28.01.21.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i sak 49/21 i møte i formannskapet den 03.06.21. Formannskapet vedtok å fremme saken og sende den på høring og offentlig ettersyn. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 10.09.2021 til 22.10.2021. Det ble mottatt i alt 13 merknader til planen, deriblant fra klagerne i denne saken. I høringsrunden ble det bl.a. fremholdt at Bø kommune burde avise planforslaget da både Miljødirektoratet, Folkehelseinstituttet og Helsedirektoratet fraråder bygging på avfallsdeponier som følge av dannelse av helse- og miljøskadelig gass som kan medføre ulykker og skader. Det ble også anført at planen burde konsekvensutredes.

Planen ble lagt frem for sluttbehandling i kommunestyret den 24.02.22 som sak 6/22. Det ble fattet slikt vedtak:

Bø kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering for Spikarheia, planid 18672021.002, med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Følgende vurderinger gjengis fra vedtaket:

Planforslaget virker godt bearbeidet og ivaretar de nødvendige hensyn. Det foreligger interesseløsning mellom eiere av enkelte naboeiendommer og tiltakshaver, hvor det ser ut til å råde en generell motstand mot at området bebygges. Rådmannen har forståelse for at utbygging på et nytt område kan føre til usikkerhet og bekymring hos berørte og andre. Det legges vekt på at det både i planbeskrivelsen og planbestemmelsene er tatt med formuleringer og krav som har til intensjon å ivareta området på en skånsom og god måte, samtidig som det etableres en virksomhet som gir positive virkninger for bygda.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget vedtas.

Klagene

Stocco AS påklagde vedtaket den 30.03.22. I klagen vises det til at Stocco AS tidligere har fått tillatelse til å planere og bygge fiskehull i området som nå omfattes av vedtatt plan. I tillegg ble området omregulert til formålet hending av tørrfisk. Stocco AS har derfor handlet i «god tro» i henhold til vedtak fra kommunen og investert i området. Det vil derfor bli fremlagt erstatningskrav ovenfor Bø kommune på bakgrunn av de tap selskapet lider som følge av at de ikke får henge fisk i området inneværende år og i år fremover.



Anne Karen Næss påklaget vedtaket den 31.03.22. Næss er eier av eiendom med gnr.15 bnr.14, som ligger sørøst for planområdet. Næss, som nærmeste nabo til planområdet gjør i klagen gjeldende at planområdet ligger innenfor spredtbygd LNFR- område, og at planforslaget i vesentlig grad vil endre levestandardene både for fastboende og for hytteeiere. Hun mener at stedet ikke egner seg til den type turisme som det legges opp til, og at planen som følge av dette må avvises. Alternativt må tiltaket nedskaleres i betydelig grad. Klager er videre av den oppfatning at verken forslagsstiller eller kommune har gjort forsøk på å involvere berørte grunneiere i planprosessen. Det vises i denne forbindelse til høringsuttalelse, hvor ikke alle merknader er besvart og heller ingen krav imøtekommet. I klagen vises det også til innsendte merknader i forbindelse med høringen.

Merknadene vedrører følgende forhold:

- Erstatningsansvar for skader eller ulykker som følge av forurensning og helse- og miljøskadelig gass
- Utbedring av fylkesvei 820, Bøveien av hensyn til trafiksikkerhet
- Manglende konsekvensutredning
- Ikke positiv innvirkning for naturmangfoldet og allmennhetens rett til fri ferdsel i strandsonen
- Ulemper for beboere i området i form av innsyn, støy og forstyrrelser
- Manglende undersøkelse av kulturminner

Etterkommere etter Oluf og Karoline Jenssen påklaget vedtaket den 30.03.22. De gjør gjeldende at planvedtaket er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd, da allmennhetens tilgang til strandsonen ikke sikres. Videre ivaretar planvedtaket ikke allmenne natur, kultur, friluftsliv og landskaps interesser. Klagerne mener Bø kommune burde ta vare på naturen og naturmangfoldet slik at kommende generasjoner kan nyte fri og uberørt natur. Det vises i denne forbindelse til FN`s bærekraftsmål. Klagerne mener Bø kommune må kunne redegjøre for hvordan bærekraftsmålene er hensyntatt i prosessen. Når det stadig gjøres større inngrep i strandsonen, så fortrenkes sårbare dyre- og fuglearter som igjen kan føre til at det skapes færre av de naturopplevelsene som reiselivsnæringen faktisk er avhengige av for å kunne skape bærekraftig turisme.

Kommunens forberedende klagebehandling, jf. forvaltningsloven § 33

Klagene ble først behandlet administrativt i kommunen. Da klagesaken ble oversendt til Statsforvalteren i Nordland den 04.05.22, stilte Statsforvalteren spørsmål ved kommunens delegasjonsreglement når det gjelder behandling av klagesaker etter plan- og bygningsloven. Bø kommune ga i brev til Statsforvalteren av 28.06.22, tilbakemelding om at klagebehandling skal skje i formannskapet. Kommunen trakk derfor saken tilbake, og klagen ble behandlet i formannskapet den 07.07.22 som sak 52/2022. Formannskapet fant ikke grunn til å ta klagen til følge og saken ble på nytt oversendt til Statsforvalteren i Nordland. Administrasjonens innstilling til vedtak ble vedtatt mot en stemme. Følgende vurderinger fremgår av kommunens klagesaksbehandling:

Klage fra Stocco AS

Klagen går på privatrettslige forhold mellom hjemmelshaver/utleier og leietaker, og har ingen relevans for reguleringsplanen.

Klage fra Anne Karen Næss

Klager gjentar de samme merknadene som til tidligere høringsrunder, men disse vurderes å være tilstrekkelig belyst i tidligere behandlinger. Det vises også til kommentar i neste avsnitt.



Klage fra Etterkommere etter Oluf og Karoline Jenssen

Klager mener reguleringsplanen er i strid med pbl § 1-8, og peker på strandsonen, naturmangfold, FNs bærekraftsmål, samt sannsynlighet for at reiselivsbedrifter går konkurs med ubrukte bygninger og ødelagt natur som resultat. Det bemerkes at reguleringsplanen er i tråd med arealplanen, hvor området er avsatt til bebyggelse og anlegg – næringsformål. Dermed er det i overordnet planprosess tatt stilling til og vedtatt at dette området skal tas i bruk og bebygges. Videre vurderes det til at den aktuelle reguleringsplanen søker å ivareta området på en skånsom måte samtidig som det etableres virksomhet i tråd med arealplan. Når det gjelder levedyktigheten til reiselivsbedrifter anses ikke det som relevant i forhold til en reguleringsplan.

Konklusjon

Klagene bringer ingen vesentlige nye momenter i saken, og vurderingene som ble gjort i saken under behandlingen i Kommunestyret anses som tilstrekkelige. Vedtaket opprettholdes.

Statsforvalterens klagebehandling, jf. forvaltningsloven § 34

Innledende merknader

Vi vil i det følgende først redegjøre for Statsforvalterens kompetanse som klageinstans, før vi deretter foretar en vurdering av kommunens vedtak av 24.02.22 i sak 6/22 og de anførselene som klagerne har kommet med både hva gjelder saksbehandlingen og planens innhold.

Generelt om Statsforvalterens kompetanse som klageinstans

Statsforvalterens 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 klagerne har framlagt.

Som klageinstans kan Statsforvalteren prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunkter som klagerne kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av dem.

Det skal legges stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Det skal fremgå av vedtaket hvordan klageinstansen har vektlagt hensynet til det kommunale selvstyre. jf. forvaltningslovens § 34 annet ledd.

I følge plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-12 tredje ledd kan kommunestyrets vedtak om reguleringsplan påklages, jf. § 1-9. Miljøverndepartementet har delegert myndigheten til å behandle slike klager til Statsforvalteren.

Klagene gjelder både saksbehandlingen og planens innhold.

Forholdet til overordnet plan

Det følger av pbl. § 12-3 tredje ledd at private detaljreguleringsforslag innholdsmessig må følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Bestemmelsen tar sikte på å styrke den overordnede planleggingen etter loven. Formålet med kommuneplanens arealdel er å bestemme hvordan arealene skal anvendes i fremtiden. Dette oppnås dersom de mange etterfølgende vedtak av betydning for arealbruken respekterer planen og bidrar til at den gjennomføres. Det ligger i dette at myndighetene så langt som mulig skal følge planen når det treffes vedtak. Plan- og bygningsloven forbyr imidlertid ikke vedtakelse av detaljregulering som er i strid med overordnet plan.



Detaljreguleringsplan for Spikarheia regulerer området til næringsvirksomhet. Den planlagte arealbruken er dermed i tråd med arealbruken slik denne er avsatt i kommuneplanens arealdel, vedtatt den 30.11.17. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til næring (BN10), med krav om detaljregulering før utbygging jf. bestemmelsene punkt 2.7 i arealplanen.

Saksbehandlingen

Klager Anne Karen Næss har gjort gjeldende at verken forslagsstiller eller kommune har gjort forsøk på å involvere berørte grunneiere i planprosessen. Det vises i denne forbindelse til høringsuttalelse, hvor ikke alle merknader er besvart og heller ingen krav imøtekommet. Under høring og offentlig ettersyn sendte Næss blant annet inn merknad om at det må stilles krav om konsekvensutredning av planforslaget og gjennomføres kulturminneutredning.

Under klagebehandlingen viser Bø kommune til at klager gjentar tidligere merknader i forbindelse med høring og offentlig ettersyn og at merknadene anses som tilstrekkelig behandlet av kommunen i tidligere vedtak.

Forslagsstiller har også gitt følgende kommentar til innsendte merknader hva angår konsekvensutredning i forbindelse med høringsrunden:

Forholdet til KU-forskriften ble vurdert ifm. oppstart av planarbeidet. Det ble konkludert med at planlagte tiltak ikke utløser krav om KU, jf. referat etter oppstartmøte. Forslagsstiller oppfatter at denne vurderingen deles av fagmyndigheten (Statsforvalteren) – siden KU ikke kreves/problematiseres ifm. kunngjøring om oppstart av planarbeidet, eller ifm. offentlig ettersyn av plansaken. Selv om det ikke er gjennomført en formell konsekvensutredning, er det som ledd i planarbeidet involvert best mulig fagekspertise til utredning, vurdering og håndtering av problemstillinger knyttet til eksisterende deponi på Spikarheia. Nødvendige hensyn til miljø og samfunn vurderes å være ivarettatt.

Forslagsstiller har videre gitt følgende kommentar til merknad angående kulturminner i forbindelse med høringsrunden:

Fagmyndighet i Nordland fylkeskommune og Sametinget uttrykker i sine uttalelser til ettersyn av planforslaget tilfredshet med hvordan hensynet til kulturminner er ivarettatt.

Slik Statsforvalteren vurderer Anne Karen Næss anførsler hva gjelder saksbehandlingen, så bemerker vi at Bø kommune har sendt både varsel om planoppstart med frist for innspill i tillegg til at planforslaget har vært lagt ut på høring og offentlig ettersyn. Bø kommune har dermed fulgt saksbehandlingsreglene for medvirkning i planprosessen i plan- og bygningsloven kapittel 5. Vi anser også klagers innsendte merknader som tilstrekkelig kommentert og vurdert under merknadsbehandlingen forut for planvedtaket. Det foreligger slik vi ser det konkrete og saklige begrunnelser for hvorfor klagers merknader ikke har blitt tatt til følge. Kommunen har sikret at alle berørte har fått anledning til å uttale seg før planvedtak ble fattet.

Det er likevel ikke slik at en kan forvente at innsendte merknader i forbindelse med varslet planoppstart og høring og offentlig ettersyn blir tatt til følge i den videre prosessen. Det er mange interesser og hensyn som skal ivaretas og veies opp mot hverandre før det til slutt tas et valg vedrørende fremsatte planforslag. Vi mener at kommunen har lagt til rette for en grundig prosess, hvor innsendte merknader er utførlig behandlet både av forslagsstiller og kommunen. Det har i tillegg blitt gjennomført både geoteknisk og miljøteknisk rapport for å sørge for at saken er tilstrekkelig utredet hva gjelder spesielt planområdet tidligere bruk som avfallsdeponi.



Når det gjelder krav om konsekvensutredning, så stiller vi oss bak kommunens vurderinger og har ingen avgjørende merknader til vurderingene. Vi viser i denne forbindelse til det som fremgår av planbeskrivelsen punkt 2.3 samt punkt 7.4. Hva angår kulturminneutredning, så legger vi i likhet med forslagsstiller og kommunen avgjørende vekt på uttalelser fra Nordland Fylkeskommune som ansvarlig sektormyndighet for kulturminner, og har ingen merknader knyttet til de vurderinger som er gjort.

Statsforvalteren har ingen ytterligere merknader vedrørende kommunens vurderinger hva gjelder dette punkt. Vi finner kommunens saksbehandling til å være i tråd med de krav som kan utledes av plan- og bygningslovens bestemmelser.

Planens innhold

Når det gjelder reguleringsvedtakets innhold og klagernes synspunkter på dette skal det først bemerkes at kommunestyret selv, i henhold til plan- og bygningsloven § 3-3, har ledelsen av den kommunale planleggingen. Kommunestyret tar standpunkt til arealdisponeringen innen kommunen, og må ved utøvelse av denne myndigheten ha et forholdsvis vidt rom for valg av løsninger.

Generelt må det sies at ingen er beskyttet mot at områder reguleres eller omreguleres. En regulering kan da lett føre til at private interesser må vike til fordel for allmenne eller offentlige interesser.

Etter hva vi kan se har klagernes argumenter vært kjent for og vurdert av formannskapet ved klagebehandlingen. I det følgende vil vi ta for oss de synspunkter som kommer frem i klagen.

Klage fra Stocco AS

Klager viser til at området tidligere ble omregulert til formålet hending av tørrfisk. Stocco AS har derfor handlet i «god tro» i henhold til vedtak fra kommunen og investert i området. Det vil derfor bli fremlagt erstatningskrav ovenfor Bø kommune på bakgrunn av de tap selskapet lider som følge av at de ikke får henge fisk i området inneværende år og i år fremover.

Bø kommune har under klagebehandlingen vist til at klagen vedrører privatrettslige forhold mellom hjemmelshaver/utleier og leietaker, og har ingen relevans for reguleringsplanen. Statsforvalteren tilslutter seg kommunens vurdering vedrørende dette punkt. Et eventuelt erstatningskrav som følge av planvedtaket er et privatrettslig forhold som ikke er av betydning for vurderingen av gyldigheten av planvedtaket.

Klage fra Anne Karen Næss

Ulemper i form av innsyn, støy og forstyrrelser m.m

Klager gjør gjeldende at planforslaget i vesentlig grad vil endre levestandardene både for fastboende og for hytteeiere. Det vises i denne forbindelse til ulemper i form av innsyn, støy og forstyrrelser. Klager mener videre at stedet ikke egner seg til den type turisme som det legges opp til, og at planen som følge av dette må avvises. Alternativt må tiltaket nedskaleres i betydelig grad.

Kommunestyret har da planvedtaket ble fattet uttalt følgende hva gjelder planforslagets utforming:

Planforslaget vurderes i tilstrekkelig grad å ivareta hensyn om estetikk, skjerming og skånsomme inngrep.



Forslagsstiller har kommentert dette slik:

Forslagsstiller er av den oppfatning at planlagte tiltak er sikret plassering og utforming som tar hensyn til nabolag og omgivelser på en god måte. Planlagt arealbruk er i samsvar med arealbruk i vedtatt kommuneplan.

- o Avstand mellom illustrert/planlagt servicebygg og bolig (Næss) er ca. 110m*
- o Mellom nærmeste planlagte overnattingshytte og bolig (Næss) er det ca. 65m*
- o I tillegg til regulert vegetasjonsskjerm vil også eksisterende terreng og vegetasjon innenfor byggeområdet bli bevart – og vil utgjøre en buffer mot naboeiendommer.*
- o Det er i reguleringsbestemmelsene pkt. 2.2.2 nedfelt krav om at parkeringsareal skal skjermes med buffervegetasjon som hindrer eksponering mot sjø.*
- o Det kan legges til rette for parkering av biler på stedet – men det skal ikke tillates overnatting i disse.*

Et planvedtak vil som oftest berøre flere ulike interesser, hvor en regulering da lett kan føre til at private interesser i form av vern om innsyn, støy og øvrige forstyrrelser, må vike til fordel for allmenne eller offentlige interesser. I denne saken er planområdet avsatt til næringsvirksomhet i overordnet plan som er kommuneplanens arealdel. En detaljregulering av området i tråd med arealformål i overordnet plan kan derfor ikke være å anse som en upåregnelig utvikling av området. Turismeformål er i tråd med arealbruken slik den er avsatt i kommuneplanens arealdel. Begrensninger når det gjelder størrelsen på eventuelle tiltak i området kan det inntas konkrete begrensninger på i plan. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-7 kan det gis bestemmelser i plan både når det gjelder grad av utnyttning, utforming, vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet. I planbestemmelsene til detaljreguleringsplan for Spikarheia er det fastsatt bestemmelser som blant annet skal søke å ivareta miljøforhold, terreng og vegetasjon i tillegg til støy og estetikk.

Naboers privatrettslige interesser i form av innsyn, støy og øvrige forstyrrelser må ofte vike når arealformålet i plan er i tråd med overordnet planverk, gitt at planforslaget ellers holder seg innenfor rammene av gjeldende regelverk blant annet hva angår støy. Når det gjelder eventuell nærmere detaljprosjektering og byggesøknad, så er det en prosess som først kommer etter et planvedtak. I en slik prosess skal kommunen ta nærmere stilling til de konkrete byggeplanene sett opp mot både plan- og bygningslovens bestemmelser og planbestemmelsene.

I forbindelse med planprosessen har det blitt foretatt en gjennomgang og vurdering av planens virkninger hva gjelder blant annet støy og øvrige forstyrrelser. Det er i planbeskrivelsen punkt 9 redegjort for konsekvenser av planforslaget. Her fremgår det at planområdet vurderes til å ikke ligge støyutsatt til. Videre vurderes planforslaget til å være i tråd med retningslinje T-1442/2016 om støy i arealplanlegging. Det vises også til gjennomført ROS-analyse (risiko og sårbarhetsanalyse).

Statsforvalteren presiserer at gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging er T-1442/2021. Retningslinjen gir anbefalinger om hvordan man forebygger negative helsekonsekvenser av støy og ivaretar og utvikler gode lydmiljøer ved planlegging og utbygging av ny støyfølsom bebyggelse og støyende anlegg og virksomhet. Vi bemerker oss at det i planbestemmelsene punkt 2.4 står at grenseverdier gitt i gjeldende statlig retningslinje for behandling av støy skal legges til grunn for videre prosjektering og gjennomføring av tiltak i planområdet.



På bakgrunn av det ovennevnte er det derfor Statsforvalterens vurdering av forhold knyttet til innsyn, støy og øvrige forstyrrelser er tilstrekkelig ivaretatt gjennom planprosessen.

Erstatningsansvar for skader eller ulykker som følge av forurensning og helse- og miljøskadelig gass

Klager gjør gjeldende at det burde være tydelig avklart før reguleringsplanen ble vedtatt hvem som står ansvarlig for skader som eventuelt oppstår som følge av forurensning og helse- og miljøskadelig gass. Dersom det ikke avklares hvem som bærer ansvaret, er det slik klager ser det kommunen som står ansvarlig. Klager mener dette er et stort ansvar med betydelig risiko på vegne av innbyggerne.

Bø kommune har ved sin vurdering av dette da planvedtaket ble fattet vist til følgende:

Det vurderes at kravene i planbestemmelsene ivaretar forhold rundt sikkerhet tilstrekkelig.

Forslagsstiller har kommentert dette slik:

Forslagsstiller deler vurderingen av at hensyn til farer og ulemper som kan oppstå pga. deponi må håndteres med størst mulige aktsomhet. «Høykompetent fagekspertise» er derfor involvert til håndtering av disse problemstillingene. Fagekspertisen har konkludert med at utbygging kan gjennomføres på en trygg og forskriftsmessig måte – på gitte premisser. Disse premissene er tatt inn som krav i reguleringsplanen, jf. notatets pkt. 1. I tillegg - for å fjerne tvil og usikkerhet – «bygging på påler» kan tas inn som et krav til utforming av bebyggelsen? Kan mulighet for eksplosjon i selve deponiet utelukkes? Punktet må vurderes/kommenteres av GrunnTeknikk AS

Statsforvalteren har ingen merknader hva gjelder dette punkt og bemerker i denne sammenheng at spørsmål vedrørende potensielt erstatningsansvar knyttet til eventuelle fremtidige ulykker som følge av forurensning og utslipp av helse- og miljøfarlig gass ikke er av betydning for spørsmålet om planvedtakets gyldighet. Dette blir i så tilfelle et scenario kommunen må ta nærmere stilling til og håndtere hvis det skulle bli aktuelt. Vi viser for øvrig også til det som allerede er fastsatt i planbestemmelsene om hensynssoner og rekkefølgebestemmelsene om tiltaksplan mot forurensning.

Utbedring av fylkesvei 820, Bøveien av hensyn til trafiksikkerhet

Klager mener at planen nødvendiggjør utbedring av fylkesvei 820, Bøveien av hensyn til trafiksikkerhet. Da planen ble vedtatt av kommunestyret, har kommunen kommentert anførselen slik:

Det vurderes ikke at trafikken til det regulerede området vil påvirke dagens trafikkmengde på Fv820 i vesentlig grad. For selve veien Farveisa kan det vurderes å utbedre/asfaltere veien i fremtiden, men dette tas ikke med som et rekkefølgekrav.

Forslagsstiller har videre uttalt følgende:

Forslagsstiller vurderer ikke at trafikk som vil følge av planlagte tiltak på Spikarheia vil representere noen endring av betydning mht. trafikkavvikling og trafiksikkerhet på Fv 820 – og registrerer at fagmyndigheten (Statens vegvesen og Fylkeskommunen i Nordland) heller ikke har uttrykt bekymring for dette. Det forutsettes at siktforhold i krysset Farveisa/Fv820 ivaretas, ved at vegetasjonen på stedet holdes nede. Asfaltering og stedvis breddeutvidelse for etablering av møteplasser på veien Farveisa bør vurderes.



Statsforvalteren stiller seg bak kommunens vurderinger vedrørende dette punkt, og legger ved denne vurderingen avgjørende vekt på at aktuelle fagmyndigheter ikke har uttrykt behov for utbedring av fylkesveien. Videre følger det av planbeskrivelsen punkt 9.1 om virkninger av planforslaget at planforslaget viser forskriftsmessige løsninger for trafikkavvikling. Vi kan ikke se at kommunen ved utøvelse av skjønn i forbindelse med planvedtaket har opptrådt i strid med alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper slik som prinsippet om forsvarlig myndighetsutøvelse, forholdsmessighet og saklighet.

Ikke positiv innvirkning for naturmangfoldet og allmennhetens rett til fri ferdsel i strandsonen

Klager gjør gjeldende at en så stor menneskelig aktivitet som tiltaket legger opp til, ikke vil føre til positive virkninger for arter som finnes i området. Det vil tvert imot fortrenge dem fra leve og hekkeområder. Når det gjelder innvirkning på strandsonen mener klager at de tre sørlige hyttene i praksis vil gjøre strandsonen utilgjengelig. For å unngå å hindre allmenn ferdsel mener klager at det ikke må være noen form for tiltak nærmere enn 50 meter fra sjø.

Forslagsstiller har kommentert dette slik:

Mht. naturmangfold vises det til kommentar til uttale fra Naturvernforbundet i Nordland, notatets pkt. 10. Forslagsstiller vurderer at planlagte tiltak er i samsvar med vedtatt arealbruk i kommuneplanen, og at tiltakene ikke kan sies å være til hinder for allmenn ferdsel. Hoveddel av areal nærmest sjø er regulert til naturområde – uten planer om gjennomføring av noen form for tiltak. Det planlegges heller ikke noen form for tiltak i sjø.

Ifølge planbeskrivelsen punkt 9.4 om naturmangfold, vurderes reguleringsplanen til å være utformet i tråd med naturmangfoldloven §§ 8-12. Det vises til at byggeområder har en utstrekning på 30 daa. Hoveddel av utbygging skal utføres på et område som allerede er gruslagt og bebyggt. Muligheten for at planforslaget medfører negative/ødeleggende konsekvenser for biologisk mangfold/økosystemer er vurdert som liten.

Slik statsforvalteren vurderer dette punkt, så har vi ingen vesentlige merknader hva gjelder kommunens vurderinger etter naturmangfoldloven. Vi bemerker i denne sammenheng at planbestemmelsene punkt 2.2.2 stiller krav om at det i anleggsfase skal planlegges for en skånsom og miljøvennlig gjennomføring, i samsvar med naturmangfoldlovens § 12. Det tillates ikke bygging, terrenginngrep eller inngrep i vegetasjon i LNF-område. Det er i tillegg utarbeidet en geoteknisk og miljøteknisk rapport som beskriver planvedtakets innvirkning og konsekvenser både for miljø og geoteknikk. Det fremgår forslag til tiltak av rapportene som vurderes til å være fulgt opp i planbestemmelsene. Videre er arealformålet ellers i tråd med overordnet plan, hvor konsekvenser anses for å være tilstrekkelig utredet.

Når det gjelder allmennhetens rett til fri ferdsel i strandsonen, så følger det av plan- og bygningsloven § 1-8 at i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Regelen innebærer ingen materiell forbudsregel, men angir de hensyn som særlig skal legges vekt på når man vurderer enkelttiltak i strandsonen i planer. Som allerede nevnt er arealbruken i detaljreguleringsplanen i tråd med arealformålet slik dette er avsatt i kommuneplanens arealdel. Statsforvalteren legger derfor til grunn at de særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og ellers allmenne interesser allerede er avklart og vurdert i overordnet planverk i tillegg til de beskrivelser og vurderinger som følger av planforslaget i denne saken. Vi har ved vår vurdering også lagt vesentlig vekt på at odden Steinsneset samt noe tilhørende arealer på til sammen 12,17 daa, som ligger vest i planområdet opprettholdes som LNF-område i tråd med arealformål i kommuneplanens arealdel. Planforslaget



sikrer dermed sammen med både friluftslav og allemannsrett at mulighet til fri ferdsel i planområdet og i strandsonen opprettholdes, selv om planen legger opp til næringsvirksomhet i strandsonen.

Klage fra Etterkommere etter Oluf og Karoline Jenssen

Etterkommere etter Oluf og Karoline Jenssen har i sin klage gjort gjeldende at planvedtaket er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd, da allmennhetens tilgang til strandsonen ikke sikres. Videre ivaretar planvedtaket ikke allmenne natur, kultur, friluftsliv og landskaps interesser.

Bø kommune har i forbindelse med klagebehandlingen uttalt følgende til klagen:

Klager mener reguleringsplanen er i strid med pbl § 1-8, og peker på strandsonen, naturmangfold, FNs bærekraftsmål, samt sannsynlighet for at reiselivsbedrifter går konkurs med ubrukte bygninger og ødelagt natur som resultat. Det bemerkes at reguleringsplanen er i tråd med arealplanen, hvor området er avsatt til bebyggelse og anlegg – næringsformål. Dermed er det i overordnet planprosess tatt stilling til og vedtatt at dette området skal tas i bruk og bebygges. Videre vurderes det til at den aktuelle reguleringsplanen søker å ivareta området på en skånsom måte samtidig som det etableres virksomhet i tråd med arealplan. Når det gjelder levedyktigheten til reiselivsbedrifter anses ikke det som relevant i forhold til en reguleringsplan.

Anførsel hva gjelder allmennhetens tilgang til strandsonen er nærmere kommentert ovenfor under behandling av klagen fra Anne Karen Næss. Når det gjelder planens ivaretagelse av allmenne natur, kultur, friluftsliv og landskapsinteresser, så er det Statsforvalterens vurdering at planbeskrivelsen, fagrapporter vedlagt planforslaget sammenholdt med planbestemmelsene beskriver og ivaretar allmenne natur, kultur, friluftsliv og landskapsinteresser. Vi viser i denne forbindelse særskilt til planbestemmelsene punkt 2.2 om miljøforhold, terreng og vegetasjon og 2.3 om kulturminner. Slik Statsforvalteren vurderer planvedtaket så er forhold knyttet til natur, kultur, friluftsliv og landskapsinteresser i tilstrekkelig grad utredet og beskrevet i planbeskrivelsens punkt 9 om konsekvenser av planforslaget. Det er redegjort for planforslagets konsekvenser i forhold til naturmangfold, landskap og kulturvern. Relevante risiko- og sårbarhetsforhold er videre vurdert i fagrapportene om miljø og geoteknikk samt i ROS-analysen. I tillegg er det sikret i planbestemmelsene at nevnte interesser gis vern både gjennom anleggsfasen, men også ved en realisering av planvedtaket og nærmere detaljprosjektering av tiltaket.

Statsforvalteren kan på bakgrunn av det ovennevnte derfor ikke se at klagerens anførsler vedrørende dette punkt får innvirkning for planvedtakets gyldighet. Detaljreguleringsplanen er i tråd med arealformålet slik dette er avsatt i overordnet planverk, og konsekvensene for natur, landskap og friluftsliv anses dermed også tilstrekkelig utredet på overordnet plannivå.

Oppsummering og konklusjon

Av ovenstående følger at kommunen har gjort en avveining mellom de forskjellige interesser som er representert i området - en avveining som førte til det reguleringsvedtak som ble fattet. Statsforvalteren finner ikke grunnlag for å sette til side det skjøn som har blitt utøvd i forbindelse med vedtakelse av plan.

Statsforvalteren har ingen øvrige kommentarer hva gjelder planens innhold eller saksbehandlingen.



Vedtak

Statsforvalteren stadfester Bø kommunens vedtak av 24.02.22 i sak 6/22.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, jf. rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet, jf. forvaltningsloven § 34 tredje ledd.

Avgjørelsen kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.
Sakens parter er underrettet ved kopi av dette brev.

Med hilsen

Tor Sande (e.f.)
underdirektør

Marie Anette Amundsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

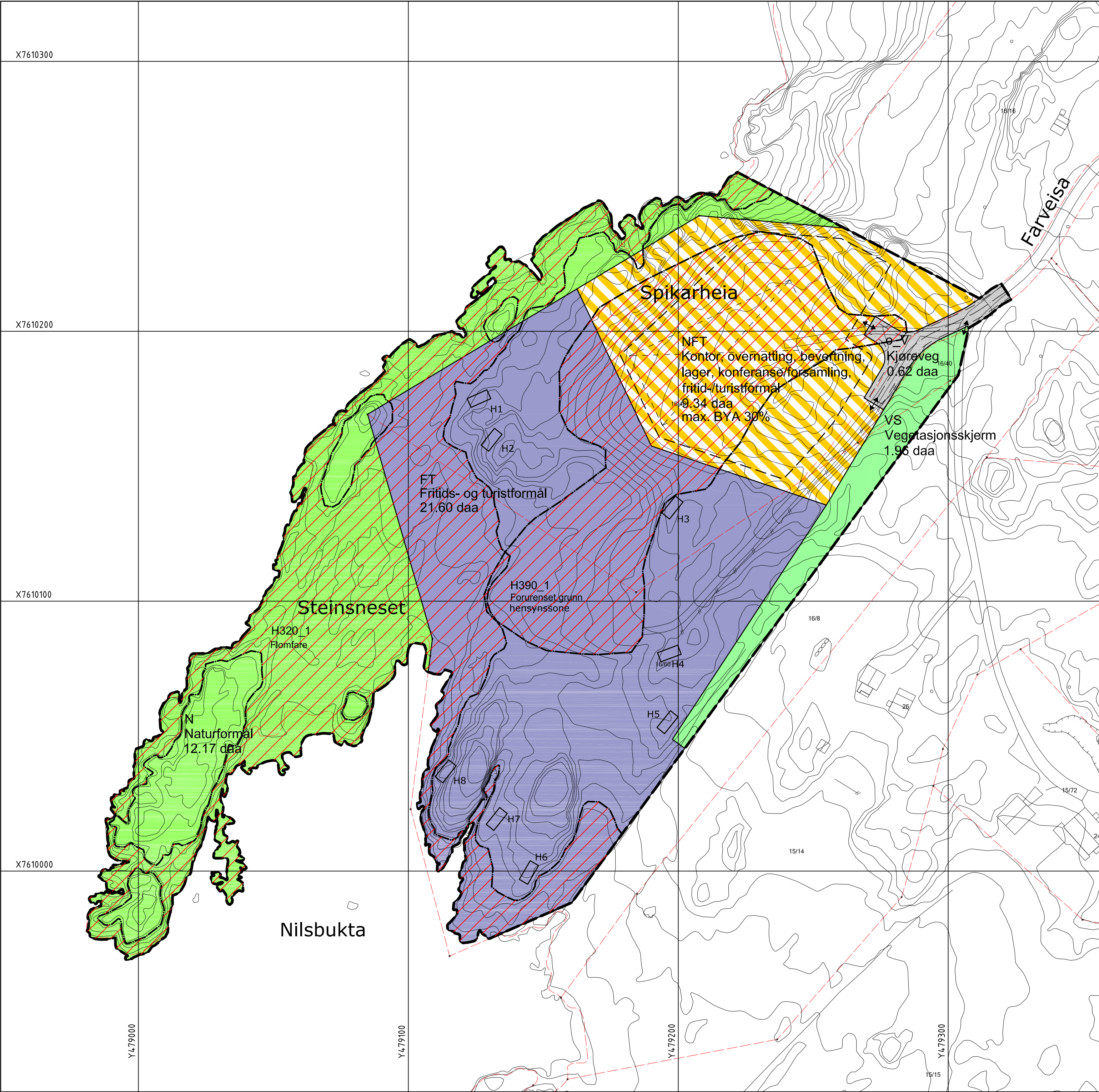
Kopi til:

Anne Karen Næss
STOCCO AS

Farveisa 26
Postboks 142

8470
8469

Bø i Vesterålen
BØ I VESTERÅLEN



TEGNFORKLARING
PBL KAPITTEL 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr.1)

- FT** Fritids- og turistformål
- NFT** Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG
TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, NR. 2)

- V** Kjøreveg

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5-3)

- VS** Vegetasjonsskjerm

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL
(PBL § 12-5, NR. 5)

- N** Naturformål

HENSYNSSONER I REGULERINGSPLANEN (PBL§12-6)

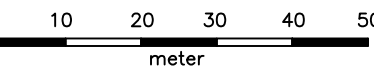
FARESONE (PBL §12-6-300)

- H320** Flomfare
- H390** Annen fare Forurenset grunn

- — — Planens begrensning
- — — Formålsgrense
- — — Grense for fareområde
- — — Regulert senterlinje
- — — Planlagt bebyggelse
- — — Regulert kant kjørebane
- — — Byggegrense
- — — Bebyggelse som forutsettes fjernet
- ↔ Avkjørsel – både inn og utkjøring

KARTGRUNNLAG MV.
Basiskart levert av Bø Kommune 25.01.2021
Kartgrunnlag – EUREF 89, UTM sone 33
Høydegrunnlag – NN2000

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk = 1:1000
Regulert areal: 45.68 daa



PlanID: 1867 2021.002	Saksnr.: -	Revidert:	Saksbehandler: Martin Nielsen
--------------------------	---------------	-----------	----------------------------------

Detaljreguleringsplan for Spikerheia , Bø i Nordland.

KUNNGJØRING AV OPPSTART AV ARBEIDET: 02.02.2021	HOTS: -	OFFENTLIG ETTERSYN: -	EGENGODKJENT:
---	------------	--------------------------	---------------

Planen er utarbeidet av:	BØRVE BORCHSENIUS Arkitektur siden 1889	www.borveborchsenius.no 5526-00, TS 14.05.21
--------------------------	---	--

Stempel nr. kr. 200.

SKJØTE¹

A94-860
Dagbok nr. 5897 19 7/
Vesterålen sorenskriverembete
dbf. 16/12-71

Undertegnede Jens Jensen, f. 4.2.1913 og hustru Mary Jensen

født 3.1.1912

skjøter herved til Bø kommune, 8475 Straumsjøen

født

eiendommen "Tømmeplass I"

gnr. 16 bnr. 40 av skyld mark 0,01 i Bø kommune²

matr. nr. i ²

for en kjøpesum stor kr. 20.000,- kronertyvetusen-
som er avgjort på omforenet måte.

Kjøpesummen utbetales kontant etter tinglyst skjøte.

Parsellen selges heftefri, dog har kjøperen plikt til å
holde parsellen inngjerdet og lukket.

I kjøpesummen inngår også grunnavståelse for adkomstvei
til "Tømmeplass I" over bruket "Vestgård", gnr. 16, bnr. 8
i Bø. Grunnavståelsen til vei omfatter veibredde plus 3 -
tre - meter til begge sider. Gjerdeplikt gjelder ikke for
vei.

Ingen herligheter og rettigheter medfølger parsellen utenom
dens område.

Alle omkostninger ved kjøpet og overdragelsen bæres av kjøperen.
For salget blir jeg kjøperens lovlige hjemmelsmann

Bø i Vesterålen, den 8 12-19 71

Jens Jensen
Utstederens underskrift. ³

Det bekreftes at Jens Jensen har underskrevet
skjøtet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

1. Fredrik Johansen 2. Gretha Jensen

Som utstederens ektefelle samtykker jeg i overdragelsen.

Bø i Vesterålen, den 8 12-19 71

Mary Jensen
Ektefellens underskrift.

Til vitterlighet:

1. Fredrik Johansen 2. Gretha Jensen

¹ Skjøte eller kjøpekontrakt må være stemplet innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. Ellers må det
betales dobbelt stempelavgift.

² Stryk den linje som ikke passer.

³ Underskriften må bekreftes enten av to vitterlighetsvitner eller av en notarius, lensmann, autorisert lens-
mannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert
sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmeidler.

Ubekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1971/5897-1/78
16.12.1971

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
BØ KOMMUNE
ORG.NR: 945 452 676

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1971/5897-3/78
16.12.1971

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1971/5896-1/78
16.12.1971

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1867 GNR:16
BNR:8

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kommune: 1867 BØ

Gnr: 16 Bnr: 60

Ubekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1990/5962-1/78
05.10.1990

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 68 000
BØ KOMMUNE
ORG.NR: 945 452 676

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

1990/5961-1/78
05.10.1990

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1867 GNR:16
BNR:8

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1867 - BØ
Gårdsnummer: 16
Bruksnummer: 40

Utskriftsdato/klokkeslett: 24.10.2022 kl. 09:42

Produsert av: Jonas Edvin Hansen

Attestert av: Bø kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: TØMMEPLASS 1
Etableringsdato: 16.12.1971
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Grunnforurensing

Opplysninger om forurensset grunn er hentet fra registeret Grunnforurensning hos Miljødirektoratet. På <https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no> finnes mer detaljerte opplysninger om de registrerte forurensningene.

På denne eiendommen er det forurensset grunn eller mistanke om forurensset grunn og det er forbudt å foreta seg noe som kan medføre fare for forurensning, jf. forurensningsloven § 7. Bygge- og gravearbeider på den delen av eiendommen hvor det er forurensset grunn, kan ikke finne sted uten at reglene i forurensningsforskriften kapittel 2 er fulgt. Ved planlagt bygge- og gravearbeid er normalt kommunen myndighet etter forurensningsforskriften kapittel 2. Ved opprydningsarbeider er Miljødirektoratet eller Fylkesmannen myndighet, og behandler saken direkte etter forurensningsloven § 7 og § 11.

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet
5723	FARVEISA	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk	Fylkesmann

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 16 / 40	16 713,2 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		945452676	BØ KOMMUNE		Veaveien 50 8475 STRAUMSJØEN	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7610173	479197		16 266,1 m2	Hjelpelinje vegkant
2	Teig	Nei	7610188	479296		447,1 m2	Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
Annen referanse					
Skylddeling	16.12.1971				
Skylddeling					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1867 - 16/8	0	
		Mottaker	1867 - 16/40	0	

Oversiktskart for 16 / 40

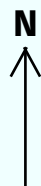
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 33

7610300

7610200

7610100

7610000



80m

Steinsneset

479000

479100

479200

479300

479400

Spikarheia

16 / 40

16 / 40

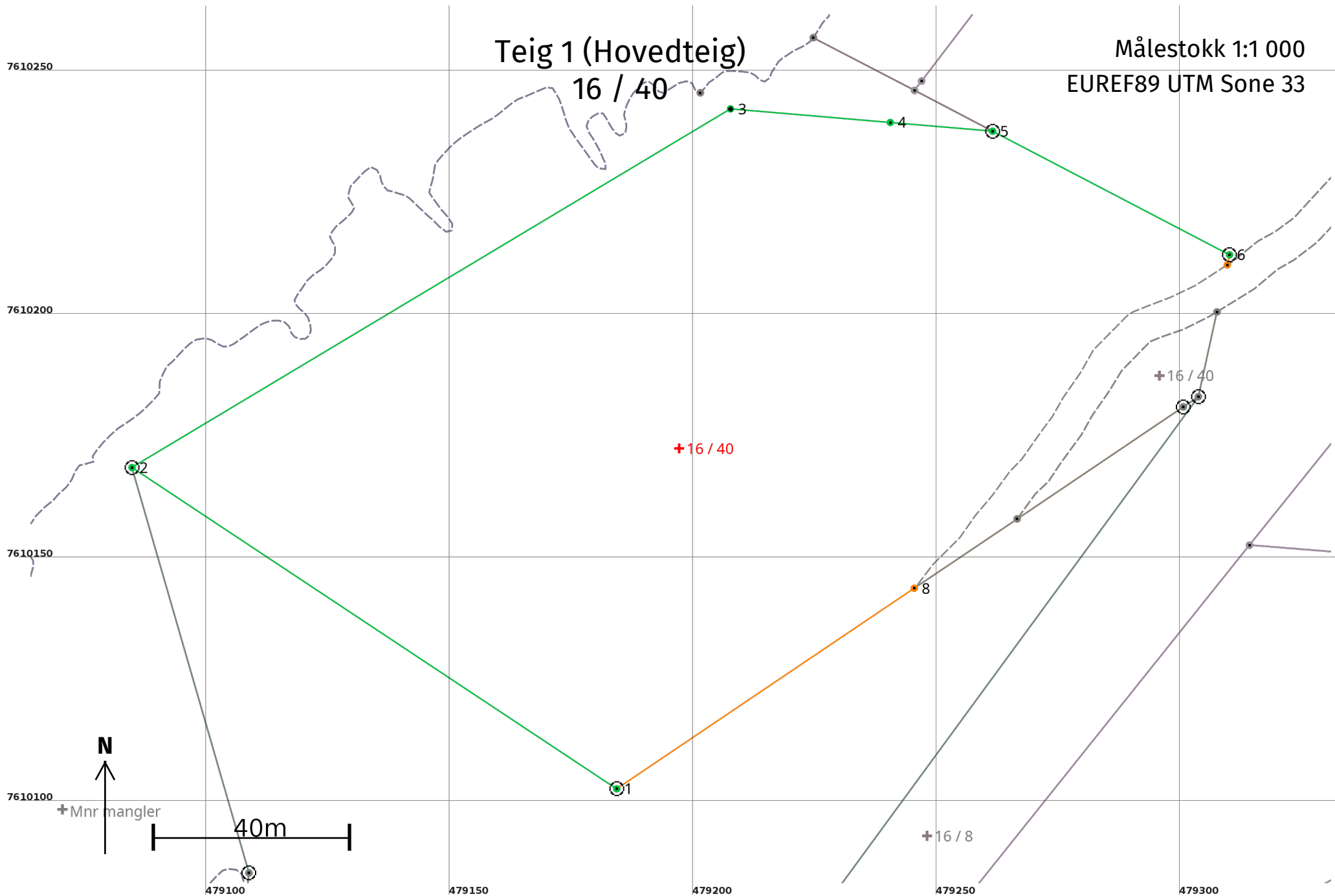
Farveisa

Farveisa

Teig 1 (Hovedteig)

16 / 40

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 16 266,1

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

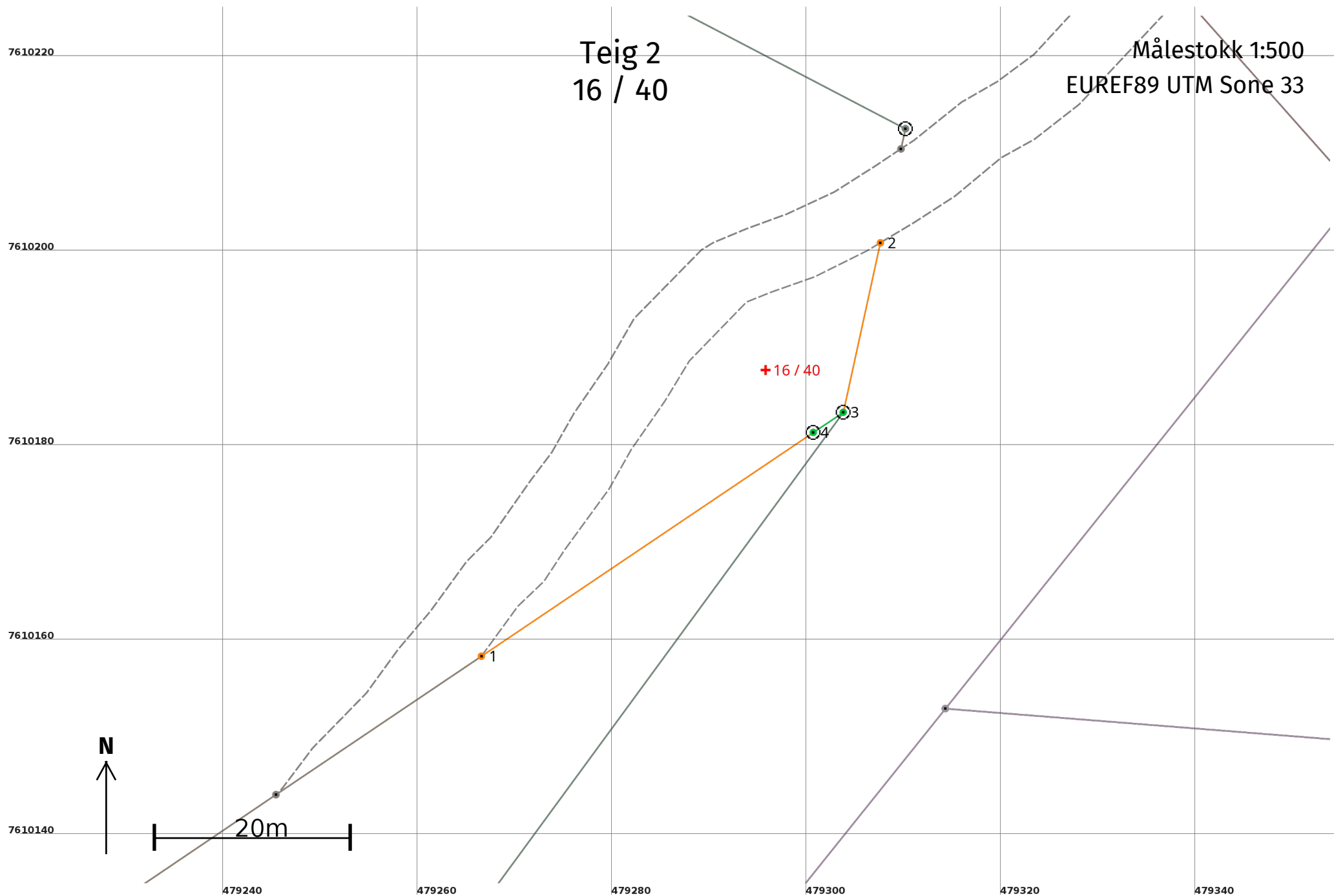
Nord: 7610173

Øst: 479197

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7610103,31	479184,40	119,35	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	12	
2	7610169,23	479084,91	143,19	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	12	
3	7610242,82	479207,74	32,91	Umerket	10 Terrengmålt	12	
4	7610240,03	479240,53	21,08	Ukjent	10 Terrengmålt	12	
5	7610238,25	479261,53	54,85	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	12	
6	7610212,88	479310,16	2,12	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	12	
7	7610210,81	479309,70	94,38	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
8	7610144,46	479245,45	73,62	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	



Areal og koordinater

Areal: 447,1

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7610188

Øst: 479296

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7610158,69	479266,57	60,72	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
2	7610201,16	479307,58	17,82	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
3	7610183,75	479303,76	3,71	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	12	
4	7610181,68	479300,68	41,13	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	12	

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1867 - BØ
Gårdsnummer: 16
Bruksnummer: 60

Utskriftsdato/klokkeslett: 24.10.2022 kl. 09:42

Produsert av: Jonas Edvin Hansen

Attestert av: Bø kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: TØMMEPLASS 2
Etableringsdato: 13.08.1990
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Grunnforurensing

Opplysninger om forurenset grunn er hentet fra registeret Grunnforurensning hos Miljødirektoratet. På <https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no> finnes mer detaljerte opplysninger om de registrerte forurensningene.

På denne eiendommen er det forurenset grunn eller mistanke om forurenset grunn og det er forbudt å foreta seg noe som kan medføre fare for forurensning, jf. forurensningsloven § 7. Bygge- og gravearbeider på den delen av eiendommen hvor det er forurenset grunn, kan ikke finne sted uten at reglene i forurensningsforskriften kapittel 2 er fulgt. Ved planlagt bygge- og gravearbeid er normalt kommunen myndighet etter forurensningsforskriften kapittel 2. Ved opprydningsarbeider er Miljødirektoratet eller Fylkesmannen myndighet, og behandler saken direkte etter forurensningsloven § 7 og § 11.

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet
5723	FARVEISA	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk	Fylkesmann

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 16 / 60	16 780,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		945452676	BØ KOMMUNE		Veaveien 50 8475 STRAUMSJØEN	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7610077	479191		16 780,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	13.08.1990				
Kart- og delingsforretning					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1867 - 16/8	-16 794	
		Mottaker	1867 - 16/60	16 794	

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 042 596	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 7610056 Øst: 479166	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:
Bygningsstatus: Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	16/60

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1867 104 3	RUIN ETTER FJØS, VESTGÅRD, FARVEIS

Oversiktskart for 16 / 60

Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 33

7610400

Småskjæran

7610200

Gjersøygrunnen

7610000

Steinsneset

Nilsbukta

7609800

N

200m

478600

478800

479000

479200

479400

479600

479800

16 / 60

Spikarheia

Dingelvika

Farveisa

Storhaugen

Kleivmyra

Farveisa

Sandjorda

Nakken

Avløysa

Valen

Farvelshaugen

Sandjordskjæret

Klefterskjæret

Teig 1 (Hovedteig) 16 / 60

Malestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 33

7610200

7610100

7610000

7609900

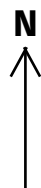
479000

479100

479200

479300

479400



80m

+Mnr mangler

+16 / 60

190042596

+16 / 8

+15 / 14

+15 / 72

+15 / 15

+Mnr mangler

Areal og koordinater

Areal: 16 780,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7610077

Øst: 479191

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7609968,51	479115,29	56,31	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	12	
2	7610022,94	479100,86	57,29	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	12	
3	7610079,77	479108,12	6,33	Geometrisk hjelpepunkt	24 Digitalt stereoinstrument	Ingen nøyaktighet	
4	7610086,05	479108,92	86,58	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	12	
5	7610169,23	479084,91	119,35	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	12	
6	7610103,31	479184,40	73,62	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	12	
7	7610144,46	479245,45	25,47	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
8	7610158,69	479266,57	41,13	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
9	7610181,68	479300,68	3,71	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	12	
10	7610183,75	479303,76	242,26	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	12	
11	7609988,34	479160,56	28,38	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	12	
12	7609976,96	479134,56	21,04	Geometrisk hjelpepunkt	24 Digitalt stereoinstrument	Ingen nøyaktighet	

Reguleringsplan for Spikarheia

PlanID: 18672021.002

1. Generelt

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist på plankart datert 14.05.2021. Området er iht. PBL §12 regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1): Kombinerte formål, næring og fritid/turistformål, Fritid/turistformål	NFT FT
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2): Vei	V
GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3): Vegetasjonsskjerm	VS
LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFORMÅL (§ 12-5 nr. 5): Naturformål	N
HENSYNS- OG FARESONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8): Hensynssone, flomfare Hensynssone, forurenset grunn	H320 H390

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for næringsvirksomhet, i form av reiselivs-/overnattingstilbud, bevertning/service, forsamling og kontorvirksomhet på Spikarheia.

2. Fellesbestemmelser for planområdet

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Tekniske planer, overvannshåndtering og flomveier

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon som viser tilfredsstillende og forskriftsmessige løsninger for teknisk infrastruktur og overvannshåndtering. Tekniske planer skal godkjennes av kommunen.

2.1.2 Utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan som viser opparbeidelse av ubebygd areal i omsøkt byggeområde. Planen skal fastlegge følgende:

- bebyggelsens plassering, med angivelse av gulv- og terrengnivå ved inngang
- kjøre-, gang- og parkeringsareal
- utendørs konstruksjoner/overdekninger, uteoppholdsareal
- område der eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares
- område der terreng skal bearbeides, med angivelse av nåværende og nye koter
- område som skal tilplantes
- eiendomsforhold
- løsning for renovasjon
- evt. bygg for tekniske anlegg

2.1.3 Kraftforsyning

For løsning for strømforsyning til området, inkl. evt. plassering og utforming av nettstasjon, skal det foreligge godkjenning fra kraftleverandør.

2.1.4 Tiltaksplan, forurenset grunn

Til søknad om igangsetting av tiltak skal det foreligge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Tiltaksplanen skal baseres på supplerende undersøkelser og prosjektering. Tiltaksplanen må beskrive forurensningssituasjonen på eiendommen, konflikter mellom forurensning og planlagt arealbruk, og aktuelle tiltak for å unngå spredning og skadelig eksponering i både anleggs- og driftsfase. Aktuelle tiltak kan være fjerning og/eller tildekking av forurenset masse, omdisponering av masser og erosjonssikring av skråninger. Tiltaksplanen må også beskrive hvordan forurenset masse og evt. forurenset vann skal håndteres og disponeres, og hvordan utsig av gass fra deponiet skal håndteres, jf. bestemmelsenes pkt. 7.1.

Alle forurensede masser som fjernes fra området må leveres til godkjent mottak. I forbindelse med detaljprosjektering og utarbeidelse av tiltaksplan skal det utarbeides en ROS-vurdering av hele tiltaket, herunder vurdering av gass og sigevann under alle ulike værforhold - og det skal utarbeides en HMS-vurdering for tiltaket.

2.1.5 Stormflo og havnivåstigning

Ny bebyggelse skal anlegges med gulvnivå over kote +4,0.

Konstruksjoner som ikke tåler å bli utsatt for flom skal anlegges over kote +4,0.

2.1.6 Værforhold/konstruksjonssikkerhet

Det skal dokumenteres at konstruksjon av planlagte bygg er tilpasset til de tidvis krevende vind- og værforholdene på stedet.

2.1.7 Værforhold/personsikkerhet

Det skal dokumenteres at gangadkomst til overnattingshytter i område FT utformes med gangbane og nødvendig rekkverk/inngjerding, som forebygger mot fallulykke pga. de tidvis krevende vind- og værforholdene på stedet – jf. pkt. 3.3.

2.2 **Miljøforhold, terreng og vegetasjon**

2.2.1 Terrengtilpasning

Tiltak skal planlegges med vekt på skånsom tilpasning til eksisterende terrengform. Eksisterende vegetasjon i og inntil byggeområder og inntil veianlegg skal i hovedsak søkes bevart.

2.2.2 Natur- og landskapsverdier

- a) Anleggsfase skal planlegges for en skånsom og miljøvennlig gjennomføring, i samsvar med Naturmangfoldlovens §12. Det tillates ikke bygging, terrenginngrep eller inngrep i vegetasjon i LNF-område.
- b) Omkring parkeringsareal som ligger eksponert mot landskapsrommet i nord skal det plantes buffervegetasjon, slik at eksponeringen av p-plass blir dempet. Tilplanting skal gjøres med arter som fra før vokser naturlig i området.

2.3 **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 Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

2.4 **Støy**

Grenseverdier gitt i gjeldende statlig retningslinje for behandling av støy skal legges til grunn for videre prosjektering og gjennomføring av tiltak i planområdet.

2.5 **Estetikk**

Bebyggelse innenfor det enkelte byggeområde skal gis samordnet utforming, materialbruk, fargesetting og struktur, slik at bebyggelse og anlegg framstår på en harmonisk og tiltalende måte i seg selv – og i forhold til omgivelsene.

2.6 **Parkering**

For overnattingshytte og utleiebolig kreves opparbeiding av min. 1,5 bilplass/boenhet.

For kontorvirksomhet kreves opparbeiding av min. 1,0 bilplass/arbeidsplass.

For annen virksomhet kan kommunen kreve opparbeiding av det antall bilplasser som vurderes som nødvendig.

Min 5% av bilplasser skal tilrettelegges i form av HC-parkering.

Det tillates etablering av ladepunkter for EL-bil.

3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 **Generelt, Bebyggelse og anlegg**

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og i samsvar med tillatt arealutnyttelse (BYA). Balkong kan tillates å krage ut over byggegrense.

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal.

Eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares, og omfang av skjæringer og fyllinger skal minimeres. Nødvendig terrengheving for tildekking av deponi tillates.

3.2 **Område NFT**

I område NFT tillates arealbruk kontorvirksomhet, reiseliv/turisme/overnatting, bevertning, lager, forsamling, konferanse, etc. Det tillates i tillegg etablering av nødvendige tekniske anlegg for virksomheten i planområdet.

Ny bebyggelse tillates oppført med byggehøyde opp til maksimalt kote +26.

Ved evt. terrengheving som følge av tildekking av deponi, kan tillatt byggehøyde tillates hevet tilsvarende. Byggehøyde over kote +28 tillates uansett ikke.
For piper, luftinntak/-avkast etc. kan mindre overskridelse av tillatt byggehøyde tillates. Nybygg skal gis samordnet utforming og materialbruk - med treverk som dominerende fasademateriale, og med flate tak.
Nybygg skal fundamenteres på pæler. Gulvkonstruksjon skal ha fri klaring min. 0,5m over ferdig planert terrengnivå, jf. hensyn til utlufting av deponigass, pkt. 7.1.
Eksisterende fiskehjell i område NFT skal fjernes.

3.3 Område FT, utsiktshytter for utleie.

I område FT tillates bygging av inntil 8 «utsiktshytter», som skal nyttes til utleie. Hyttene skal ha beliggenhet som angitt på plankart. Bygningsomriss vist på plankartet er veiledende. Den enkelte hytte skal ikke dekke areal større enn 50m² BYA, og skal ha byggehøyde maksimalt 5m over gulvnivå. Hytter skal reises på stolper/søyler som forankres mot/i terrenget uten skjemmende terrenginngrep.
Hyttene i område FT skal gis samordnet utforming, materialbruk og fargesetting, som bidrar til at bygningsmassen fremstår på en dempet måte mot omgivelsene.
Det skal etableres gangforbindelse på treganger («boardwalk») gjennom terrenget - frem til hytter. På strekninger der det er nødvendig, skal gangforbindelse også utformes med rekkverk/inngjerding, som forebygger mot fallulykker, jf. pkt. 2.1.7. Teknisk infrastruktur skal i nødvendig grad anlegges under gangforbindelse slik at skjemmende terrenginngrep unngås.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1 Kjørevei, område V

Vei V1 skal være offentlig, og skal gi kjøreadkomst til område NFT.
Eksisterende avkjørsel til naboeiendommer gbnr. 16/8, 15/14 og 15/72 skal opprettholdes, som vist på plankart.

4.2 Teknisk infrastruktur

Nybygg skal gis tilknytning til kommunal vannforsyning på stedet.
Tilknytning til kraftforsyning skal anlegges med jordkabel.
Det skal etableres privat septikanlegg for avløp.
Trasèer for teknisk infrastruktur skal samordnes, der det kan ligge til rette for dette.
Den tekniske infrastrukturen skal etableres på en måte som ikke medfører skjemmende terrenginngrep – og på en måte som ikke medfører spredning av forurensing eller fare for gassinntrengning i bygg, jf. pkt. 3.3 og 7.1.

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1 Generelt

Tiltak i byggeområder skal planlegges og gjennomføres på en måte som bevarer eksisterende vegetasjon på stedet, der det kan ligge til rette for dette. Det tillates rydding/tykning av vegetasjon for å gi bedret utsikt fra nybygg. Evt. tilplanting skal gjøres med «stedegne arter», som allerede finnes/vokser i området.

5.2 Vegetasjonsskjerm, område VS

I dette område VS skal eksisterende vegetasjon bevares. Skjøtsel i område VS skal omsøkes og godkjennes av kommunen før gjennomføring.

6. Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

6.1 Område N

Område NF (Steinsneset) skal opprettholdes som naturområde. Det tillates ikke bygging eller inngrep i terreng i området.

7. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

7.1 Område med forurenset grunn, hensynssone H390

Avgrensing av avfallsdeponi er vist på plankart med hensynssone H390. For tiltak som kommer i berøring med hensynssonen kreves følgende:

7.1.1 Prøvetaking av sigevann

I forkant av/i forbindelse med detaljprosjektering skal det gjøres uttak av grunnvann og sigevann for analyser, slik at de beregnede konsentrasjonene kan sammenlignes mot reelle data, og relevante tiltak kan prosjekteres, dersom det er behov for det.

7.1.2 Tildekking og erosjonssikring

Ved detaljprosjektering må overflatedekker og tildekking/erosjonssikring av fyllingsfront på deponi tilpasses, slik at hele deponiet tildekkes iht. prinsipper for tildekking av deponier, gitt i Forskrift om deponering av avfall (Deponiforskriften). Tildekking skal utføres slik at slik at eksponering og vesentlig infiltrasjon av nedbør og overvann i avfallsmassene unngås – og slik at situasjonen mht. sigevann forbedres i vesentlig grad.

7.1.3 Utløsing av gass

Utsig av deponigass og flyktig forurensing skal må håndteres slik at gass ikke kan hope seg opp under dekker og konstruksjoner, eller trenge inn i bygg via teknisk infrastruktur. Det skal etableres dobbel sikkerhetsløsning for håndtering av gass, med utlufting i grunnen, samt utlufting direkte under bygg, som skal settes på pæler.

7.1.4 Samordning av løsninger

Miljøtekniske tiltak mht. forurenset grunn og håndtering av gass må samordnes, slik at det oppnås helhetlige løsninger både mht. tetting av overflater og mht. utledning av gass.

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1.1 Tiltaksplan mot forurensing

Før det blir gitt igangsettingstillatelse til andre typer tiltak, skal nødvendige tiltak være gjennomført iht. godkjent tiltaksplan, jf. pkt. 2.1.4. For gjennomføring av anleggsfase kan det tillates midlertidige tiltak mot forurensing, forutsatt at disse tiltakene senere skal erstattes av permanente tiltak.

Det skal sikres og dokumenteres at utlekking av sigevann ikke medfører uakseptabel forurensingsspredning, jf. Vannforskriftens krav.

8.1.2 Tekniske planer

Før det blir gitt brukstillatelse for nybygg, skal de tekniske planene være gjennomført, jf. pkt. 2.1.1.

Børve Borchsenius Arkitekter AS, 17.12.2021

PlanID: 18672021.002
Dato: 14.05.2021

Detaljregulering for Spikarheia, Bø i Vesterålen

PLANBESKRIVELSE



Innhold

1. Sammendrag	4
2. Bakgrunn	5
2.1 Opplysninger om forslagsstiller	
2.2 Hensikten med planen	
2.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning	
3. Planstatus og rammebetingelser	6
3.1 Statlige planretningslinjer	
3.2 Relevante regionale planer	
3.3 Kommuneplanens arealdel	
3.4 Gjeldende reguleringsplaner	
4. Beskrivelse av planområdet	8
4.1 Beliggenhet	
4.2 Utstrekning / avgrensing	
4.3 Landskap og grunnforhold	
4.4 Grunnforhold	
4.5 Naturverdier	
4.6 Eksisterende bebyggelse og virksomhet	
4.7 Samferdsel	
4.8 Teknisk infrastruktur	
4.9 Kulturvern	
4.10 Områdets egnethet	
5. Eiendomsforhold	13
6. Planprosess og medvirkning	13
7. Mottatte merknader til planvarsel	14
8. Beskrivelse av planforslaget	18
8.1 Generelt	
8.2 Reguleringsplanens hensikt	
8.3 Planlagt arealbruk	
8.4 Overordnet redegjørelse - arealbruk	
8.5 Bebyggelse og anlegg	
8.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
8.7 Grønnstruktur	
8.8 LNF-områder	
8.9 Hensynssoner	
8.10 Dokumentasjons- og rekkefølgekrav	
8.11 Arealoppstilling	

9. Konsekvenser av planforslaget	21
9.1 Forhold til statlige planer	
9.2 Forhold til regionale planer	
9.3 Landskap	
9.4 Naturmangfold	
9.5 Risiko og sårbarhet	
9.6 Kulturvern	
10. Vurdering av planforslaget	23
11. Vedlegg	24

1. Sammendrag

Planforslag for Spikarheia er utarbeidet for å legge til rette for næringsvirksomhet og fritids-/turistformål på eiendommene gbnr. 16/40 og 16/60 i Bø.

Planområdet ligger på en odde sør i Bø kommune - ca. 3 km sørøst for tettstedet Vinje. Fra Spikarheia er det spektakulær utsikt over Vesterålsfjorden – og mot Hadseløya og Lofoten. Det er etablert offentlig veiforbindelse til planområdet.

Planområdets utstrekning er ca. 46daa, hvorav ca. 30daa er foreslått regulert til nærings-/turistformål, og ca. 15daa er disponert som naturområde/grønnstruktur.

Planforslaget legger til rette for etablering av:

- Ca. 2.000m² bebyggelse for nærings-/turistformål, med beliggenhet nord i planområdet. Nybygg planlegges oppført på areal som i dag er bebygget med en fiskehjel.
- 8 små «utsikthytter» med beliggenhet i søndre del av området. Hyttene skal leies ut, som ledd i planlagt nærings-/turistvirksomhet på stedet.

Reguleringsplanen omfatter også odden Steinsneset, som ligger vest i planområdet. Dette arealet foreslås opprettholdt som LNF-område, i samsvar med arealbruk vist i kommuneplanens arealdel.

I perioden 1970-1998 ble del av planområdet nyttet som avfallsdeponi. Det er foretatt grunnundersøkelser med boring og prøvetaking i disse arealene/massene. På grunnlag av grunnundersøkelsene er det utarbeidet miljøteknisk rapport og geoteknisk rapport, som konkluderer med nødvendige tiltak for å sikre forskriftsmessig håndtering av forurensede masser – og for å sikre at planområdet er/blir egnet til den arealbruken det nå tas sikte på. Konklusjoner i rapporten er videreført som krav i reguleringsplanens bestemmelser.

Planlagt arealbruk vurderes ikke å medføre negative konsekvenser for naturverdier, friluftsliv-interesser eller nabolagets interesser. Planlagt arealbruk vurderes å være i samsvar med arealbruk vist i kommuneplanens arealdel, vedtatt 30.11.2017.



Figur 1 planområdets beliggenhet

2. Bakgrunn

2.1 Opplysninger om forslagsstiller

Planforslaget fremmes på vegne av selskapet Randviken AS.

Planforslaget er utarbeidet av Børve Borchsenius Arkitekter AS.

Det er innhentet faglig bistand til utarbeidelse av geotekniske rapporter – jf. pkt. 11.

2.2 Hensikten med planen / kortfattet redegjørelse for foreslått arealbruk

Hensikten med planen er å legge til rette for:

- Næringsvirksomhet – i form av kontorvirksomhet, overnatting, bevertning mm.
- Fritids-/turistformål – i form av utleiehytter med tilhørende serviceanlegg

Det er redegjort nærmere for utforming av planforslaget i beskrivelsens pkt. 8. Vedlagte illustrasjoner, rapporter med vurdering av miljøtekniske forhold og terrengstabilitet, samt ROS-analyse gir utfyllende dokumentasjon til planforslaget.

2.3 Krav om konsekvensutredning

Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar med føringer gitt i kommuneplanens arealdel, og vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning, jf. gjeldende forskrift om konsekvensutredning §§ 6, 8 og 10, samt vurdering i pkt. 7.4.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Statlige planretningslinjer

Det er redegjort for forholdet mellom statlige planretningslinjer og planforslaget i beskrivelsens pkt. 9. Pkt. 3.1.1-3.1.5 vurderes som relevante for reguleringsplanen:

- 3.1.1 RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
 - Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- 3.1.2 Statlig planretningslinje for bolig-, areal- og transportplanlegging, (2014)
 - Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- 3.1.3 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
 - Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).
- 3.1.4 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016
 - Retningslinjene skal legges til grunn for planarbeidet.
- 3.1.5 DSB sine forskrifter og veiledere om samfunnssikkerhet, forebygging og beredskap som berører arealplanlegging.

3.2 Regionale planer

Gjeldende fylkesplan for Nordland, kapittel 8, vurderes å være relevant for planarbeidet:

8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap

8.4 Næringsutvikling

8.5 Kystsonen

8.6 Klima og klimatilpasning

Det er redegjort for forholdet mellom fylkesplanen og planforslaget i beskrivelsens pkt. 9.

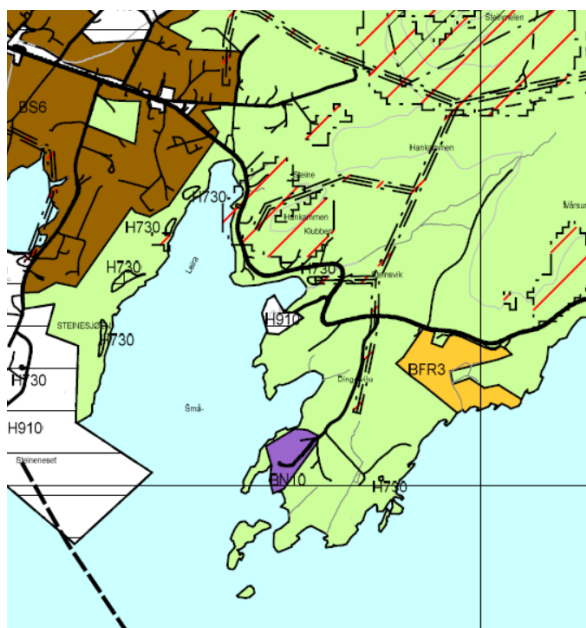
3.3 Kommuneplanens arealdel

3.3.1 Kommuneplanens arealdel, plankart og bestemmelser

I gjeldende arealdel til kommuneplanen, vedtatt 30.11.2017, er Spikarheia disponert til arealbruk «bebyggelse og anlegg, næring – område BN10». I bestemmelsene til arealdelen er det nedfelt følgende:

2.7 Næringsbebyggelse:

- Innenfor områdene BN 1-10 tillates næringsvirksomhet.
- Nye områder tillates ikke utbygget før de inngår i reguleringsplan.
- Det tillates fortetting av eksisterende næringsområder uten ytterligere plan dersom hensynet til avskjerming, støy og andre konsekvenser av tiltaket mot nærliggende bebyggelse er vurdert og tatt hensyn til.
- Før utbygging skal brannfare og eventuelt andre fare- og beredskapsmessige forhold være vurdert og tatt hensyn til.



Figur 2: Utsnitt fra gjeldende kommuneplan. BN10 vises med lilla farge, sør i utsnittet

3.3.2 Kommuneplanens arealdel, temakart

Til kommuneplanens arealdel foreligger temakart som synliggjør områder der det må tas spesielle hensyn:

- Fareområder (jord-/flomskred, snøskred, høyspent, ras)
- Friluftsliv og naturvern
- Dyrket mark
- Kulturminner

e. Forekomst av grafitt og titan-jernmalm

Spikarheia ligger nær et mindre areal som er registrert som fulldyrket mark. Det går høyspentlinje i luftstrek ca. 200m nordøst for planområdet. Temakartene viser ellers ikke arealbruksinteresser som må hensyntas i eller inntil planområdet.



Figur 3: Utsnitt fra temakart. Registrering av dyrket mark øst for Spikarheia.

2.8 Gjeldende reguleringsplaner

Det foreligger ikke vedtatte reguleringsplaner for arealene i eller inntil planområdet.

3 Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet

Spikarheia ligger mot havet, lengst sør på Langøya, ca. 3 km sørøst for tettstedet Vinje. Fra Spikarheia er det vid utsikt over Vesterålsfjorden – og mot Hadseløya og Lofoten.

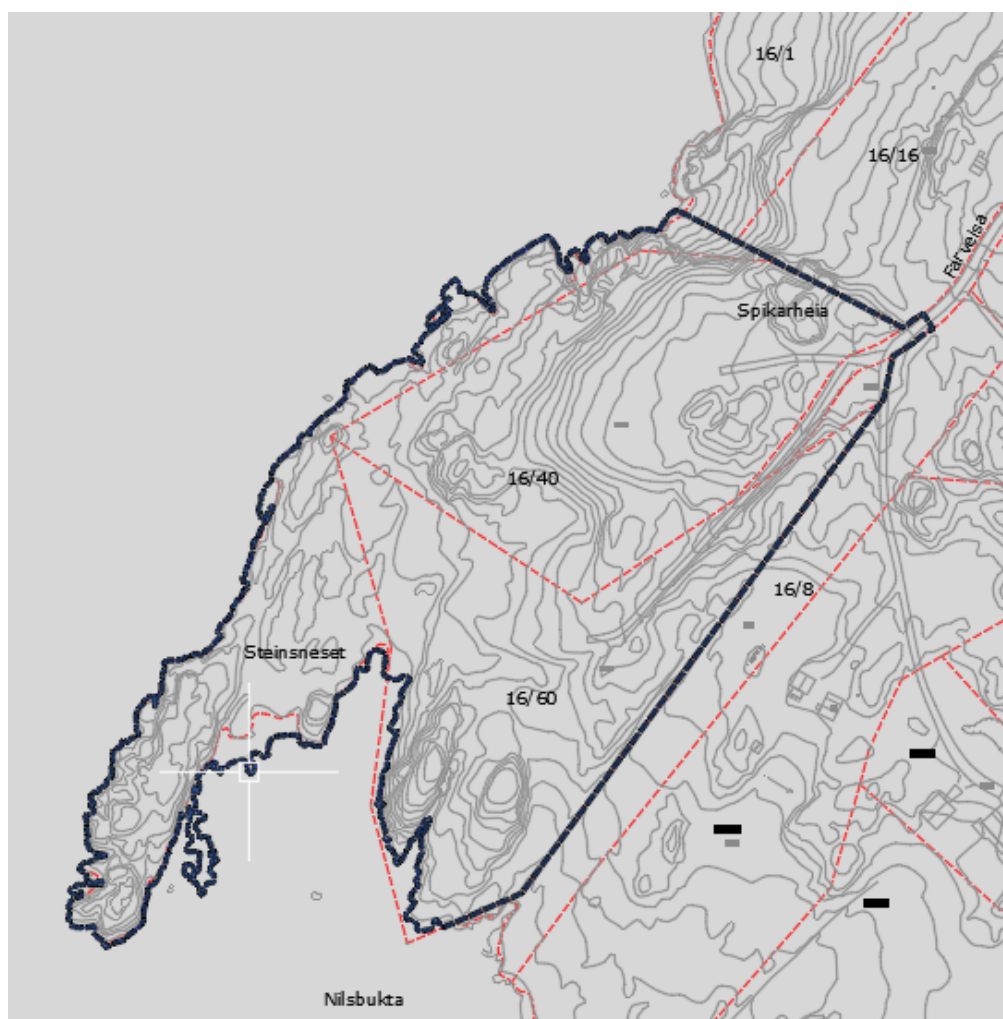
Fylkesvei Fv820 Bøveien passerer ca. 600m nord for planområdet. Fra Bøveien danner kommunal vei Farveisa forbindelse til planområdet.

4.2 Utstrekning / avgrensing

Varslet utstrekning av planområdet omfattet også areal i sjø. Det er etter varsling besluttet å ta sjøarealet ut av planområdet, siden det ikke er aktuelt å planlegge for gjennomføring av tiltak i sjøen eller strandlinja.

Planområdets utstrekning er ca. 46daa. Området omfatter eiendommene gbnr. 16/40 og 16/60, samt odden Steinsneset, som ligger vest i planområdet. Søndre ende av kommunal vei Farveisa omfattes også av planområdet.

- Plangrense i nord er trukket i eiendomsgrenser mellom gbnr.16/40 og naboeiendommer gbnr 16/1, 16/16.
- Plangrense i øst er trukket i eiendomsgrense mellom gbnr. 16/40, 16/60 og naboeiendom 16/8.
- Plangrense i sør og vest er satt i strandlinja.



Figur 4: Planområdets avgrensing

4.3 Landskap

Spikarheia inngår i et storslått, åpent landskapsrom, med Vesterålsfjorden, Lofotveggen og Hadseløya som «kulisser» i sør. Mot nord danner bakenforliggende topper innramming av de sjønære landflatene – som på denne delen av Langøya er sammensatt av bebygde områder, kulturlandskap og naturområder.



Figur 5: Utsikt sørover



Figur 6: Utsikt nordover. Eksisterende fiskehjell oppe på Spikarheia.

4.4 Grunnforhold

I NGUs løsmassedatabase er planområdet registrert som område med «bart fjell, stedvis tynt dekke» jf. fig. 7. Befaringer og prøveboring bekrefter også dette. Prøveboring viser dessuten at deponering og tildekking av avfall har medført at terrenghøyde i nordre del av planområdet i dag ligger inntil ca. 6m over det naturlige/opprinnelige terrengnivået – jf. vedlegg 5.

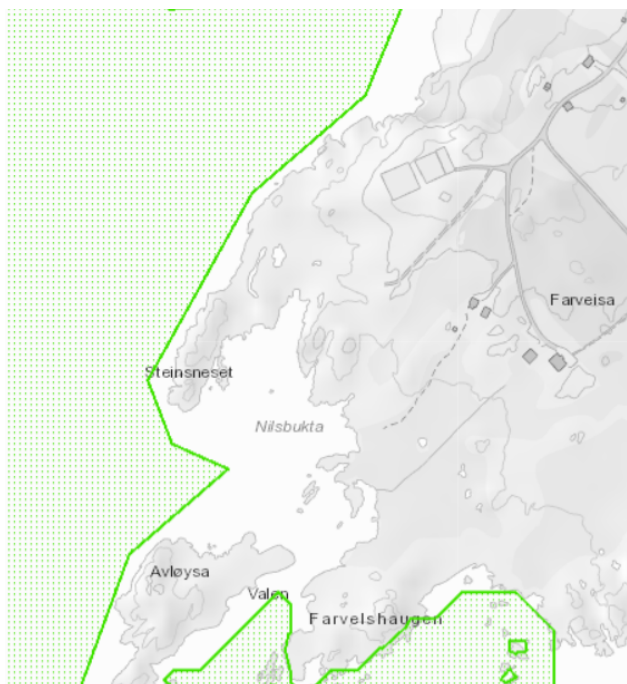


Figur 7: Utsnitt fra NGUs løsmassekart.

4.5 Naturverdier

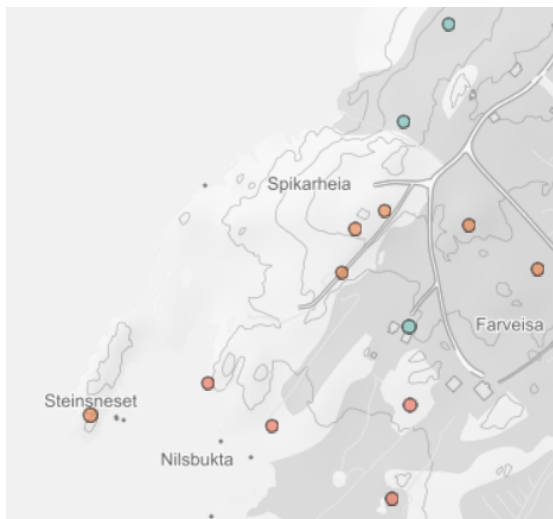
På Spikarheia består landareal nærmest sjø av bart fjell og knauser. Arealene lenger unna sjø er bevokst med gress og lavtvoksende løvtrær/buskas – jf. fig 6.

Miljøverndirektoratets kartside «Naturbase innsyn» viser ikke registrering av viktige/verdifulle arter eller naturtyper i landområdene i eller inntil planområdet. Det er registrert svært viktige/verdifulle forekomster av skjellsand på sjøbunnen som omgir planområdet.



Figur 8: Utsnitt fra MD-kartside «Naturbase».

På Artsdatabankens innsynsside «artskart» vises registrering av diverse dyre- og fuglearter i/omkring planområdet. Inne i planområdet er det registrert observasjon av hare, lirype og blåstrupe. I nærheten av planområdet er det registrert observasjoner av elg, oter, havørn, fiskemåke, storspove, grønnfink, orrfugl og lirype.



Figur 9: Utsnitt fra innsynsside «Artskart».

4.6 Bebyggelse og virksomhet

Omkring Spikarheia boliger/småbruk, der det stedvis drives dyrking av mindre jordteiger, jf. fig. 10. I perioden 1970-1998 ble del av planområdet nyttet som avfallsdeponi for husholdningene på Vinje. De deponerte massene danner en terrengforhøyning nord på Spikarheia. Oppå deponiet står i dag en fiskehøll.



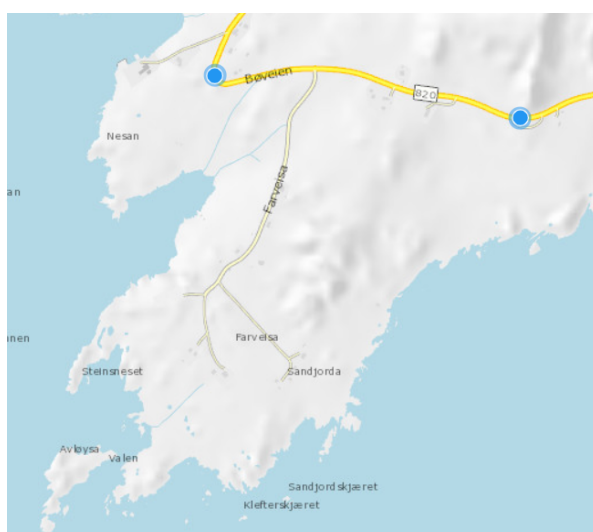
Figur 10, Flyfoto. Steinsneset, Nilsbukta, Spikarheia og naboeiendommer i øst



Figur 11 – Fiskehjellen

4.7 Samferdsel

Fylkesvei Fv820 Bøveien passerer ca. 600m nord for planområdet. Fra Bøveien danner kommunal vei Farveisa forbindelse til planområdet. Farveisa, som har grusdekke og nokså smal veibane, betjener kun et fåtall boligeiendommer (i tillegg til planområdet). Krysset mellom Fv820 og Farveisa har gode siktforhold. I vegvesenets database er det siden 2005 registrert 2 trafikkulykker (utforkjøringer, 2005 og 2017) på fylkesvei-strekningen nord for planområdet.



Figur 12 – Ulykkespunkter på Fv820

4.8 Teknisk infrastruktur

Det er ikke etablert kommunalt avløpsnett i området. Bø kommune opplyser at det bør tas sikte på etablering av septiktank for å håndtere avløp fra ny virksomhet.

Det er etablert offentlig vannforsyning til planområdet.

Det er høyspentlinje/strømforsyning nær området.

4.9 Kulturverninteresser

På Sandjorda/Nakken, ca. 400m øst for planområdet, er det registrert et fredet kulturminne.

Det foreligger ellers ikke opplysninger om objekter eller områder som kan være relevante mht. kulturverninteresser i området.

4.10 Områdets egnethet

Planområdet ligger i svært naturskjønne omgivelser – solrikt / eksponert for all slags vær.

Samtidig har området god veitilknytning, og avstanden til service- og forretningstilbud er kort.

Foreliggende rapporter bekrefter at forurensingsproblematikk på stedet lar seg håndtere på forskriftsmessig vis – jf. pkt. 8.9.

Området vurderes med dette å være svært godt egnet til virksomhet knyttet til turisme / reiseliv – og til annen næringsvirksomhet.

5 Eiendomsforhold

Det vises til kartutsnitt i fig. 4, der planområdets avgrensing, eiendomsgrenser, gårds- og bruksnumre vises.

- Veien Farveisa er kommunal.
- Gbnr. 16/40 og 16/60 eies av Bø kommune.
- Eierforhold for Steinsneset, parsellen som utgjør vestre del av planområdet, er uavklart.

6 Planprosess

6.1 Oppstartsmøte med Bø kommune

Oppstartsmøte ble avholdt 22.02.2021. Det ble vurdert at planforslag ikke utløser krav om konsekvensutredning, siden arealbruk det tas sikte på samsvarer med arealbruken som er vedtatt i kommuneplanens arealdel.

I referat etter oppstartsmøtet peker Bø kommune på at det ifm. reguleringsarbeidet er behov for utredning/avklaring mht. bl.a.:

1. ROS-analyse.
2. Naturverdier
3. Landbruksinteresser
4. Friluftsliv-interesser
5. Forurensing i grunnen (tidligere deponi)
6. Teknisk infrastruktur
7. kulturlandskap og kulturminner

I referatet etter oppstartsmøtet bekreftes det at kommunen anbefaler oppstart/videreføring av reguleringsarbeidet for Spikarheia.

6.2 Kunngjøring om oppstart

Utforming av varsel om oppstart av planarbeid ble gjennomført i samråd med kommunen. Oppstart av reguleringsarbeidet ble 02.02.2021 kunngjort med annonse i Bladet Vesterålen. Varsel ble samtidig sendt pr. brev/mail til grunneiere i og inntil planområdet, samt til relevante myndigheter og instanser.

Oppstart av planarbeidet ble også kunngjort på Bø kommunes nettside.

Frist for uttale til planvarselet var 01.03.2021.

6.3 Befaring og møte 20.03.2021

Det ble 20.03.2021 foretatt befaring i området, med deltakelse både fra forslagsstiller og kommune. Det ble etter dette avholdt et møte, der mottatte merknader til planvarsel ble gjennomgått og drøftet.

7 Merknader til forhåndsvarsling

Pr. 23.04.2021 foreligger 9 merknader til varselet oppstart av planarbeidet. Merknadene følger vedlagt i sin helhet, og de er oppsummert og kommentert nedenfor:

7.1 Statens vegvesen, 03.02.2021

SVV forutsetter at vegnormal og statlige retningslinjer følges, og at siktsoner og dimensjonering av samferdselsanlegg fremgår av plan.

Forslagsstillers kommentar: Planforslaget omfatter kun lokalt veinett. Det tas utgangspunkt i at veianlegg skal utformes forskriftsmessig, og i samråd med kommunen.

7.2 Statsforvalteren i Nordland, 10.03.2021

Statsforvalteren er forurensingsmyndighet for deponi i planområdet. Det vises til veileder «M-1780/2020 Bygging på nedlagte deponier», som gir føringer for etablering av bygg på eller ved nedlagte deponier. SFN legger til grunn at «det gjennomføres nødvendige undersøkelser slik som angitt i veilederens pkt. 5.3.1, Dette innebærer bl.a. gjennomføring av miljøgeologiske og miljøtekniske undersøkelser slik som beskrevet i kapittel 6.2, fremskaffing av dokumentasjon på sammensetning av eventuell gassproduksjon slik som angitt i kapittel 6.3, dokumentasjon på forurensningsnivå i sigevann og spredningsveier fra deponiet slik som angitt i kapittel 6.4 og vurdering av risiko for setningsskader slik som angitt i kapittel 6.5.»

Forslagsstillers kommentar: Fagekspertise (Grunn Teknikk AS og DMR AS) er innhentet til gjennomføring av prøvetaking og utredning av grunnen i området. Det er utarbeidet rapport som oppsummerer resultat av undersøkelse, og som konkluderer med tiltak som må iverksettes for å sikre at planlagt arealbruk i området gjennomføres på en forsvarlig måte - i samsvar med lov og forskrift. Miljøtekniske og geotekniske rapporter følger som vedlegg til planforslaget. Konklusjoner i rapporter er tatt inn i reguleringsbestemmelser.

SFN påpeker at planområdet omfatter også arealer i sjø, uten at det fremgår av oppstartmeldingen om det planlegges for tiltak i sjø.

Forslagsstillers kommentar:

Det planlegges ikke tiltak i sjø. Det er i samråd med kommunen derfor besluttet å redusere utstrekning av planområdet, slik at reguleringsplanen ikke omfatter areal i sjø.

Statsforvalteren minner om at det må utarbeides ROS-analyse, der forholdet til havnivå og stormflo må behandles. Bruk av DSBs veileder «Havnivåstigning og stormflo – samfunnssikkerhet i kommunal planlegging» anbefales.

Forslagsstillers kommentar: ROS-analyse følger som vedlegg til planforslaget.

Det oppfordres til at planforslag i SOSI-format sendes plannordland@kartverket.no ifm. høring av planen, og at kommunen setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter, ved evt. arealkonflikter knyttet til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar: Oversendelse av sosifiler avklares i samråd med kommunen.

7.3 Sametinget, 23.02.2021

Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i planområdet, og har ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget. For å ivareta det generelle aktsomhetsansvaret bør eget pkt. i reguleringsbestemmelser utformes med ordlyd:

«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 Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8 annet ledd. Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken».

Sametinget minner om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk freda ifølge Lov om kulturminner.

Forslagsstillers kommentar: Tas til etterretning – pkt. vedr. generelt aktsomhetsansvar er tatt inn i reguleringsbestemmelser.

7.4 Nordland fylkeskommune, 25.02.2021

Det vises til gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8 – og anmodes om at det tas hensyn til disse i planarbeidet: kap. 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap, 8.4 Næringsutvikling, 8.5 Kystsonen, 8.6 Klima og klimatilpasning.

Forslagsstillers kommentar: planforslaget vurderes å ha en utforming som ikke er i strid med Fylkesplan for Nordland. Det er i pkt. 9.2 redegjort nærmere for dette.

Planforslaget er ikke i konflikt med kjente, verneverdige kulturminner.

Forslagsstillers kommentar: Tas til etterretning (jf. pkt. 3).

Forskriftsmessig sikt må sikres i kryss mellom fv. 820 og kommunal veg til planområdet.

Forslagsstillers kommentar: Det aktuelle krysset ligger utenfor planområdet. Siktforhold i krysset vurderes å være gode (jf. pkt. 4.7). Evt. fremtidig nødvendig rydding av vegetasjon i siktsoner kan gjennomføres i medhold av Veiloven – uten at kryssområdet omfattes av reguleringsplan.

Det blir ikke beskrevet om det skal iverksettes fysiske tiltak innenfor sjøarealene, der det er registrert meget god skjellsand.

Forslagsstillers kommentar: Det planlegges ikke tiltak i sjø. Det er i samråd med kommunen derfor besluttet å redusere utstrekningen av planområdet, slik at planen ikke omfatter areal i sjø.

Det påpekes at store deler av planområdet ligger under marin grense, hvor det kan være sammenhengende forekomster av marin leire.

Forslagsstillers kommentar: Området preges av skrint jordsmonn og fjell i dagen, jf. pkt. 4.4. Områdestabilitet er vurdert i vedlagt notat fra Grunn Teknisk AS. I notatet konkluderes det med at områdestabiliteten i planområdet er tilfredsstillende.

NFK ber om at vurdering av og begrunnelse for om plan og tiltak omfattes av KU-forskriften kommer klart fram når saken sendes på høring – med henvisning til Forskriftens vedlegg II pkt. 12.

Forslagsstillers kommentar: KU-forskrift vedlegg II, pkt. 12 omhandler:

- Hoppbakker, skianlegg og skiheiser, taubaner og tilknyttet utbygging.
- Lystbåthavner.
- Permanente campingplasser.
- Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging.
- Temparker, herunder golfbaner o.l.

Planlagte tiltak er ikke omfattet av pkt. 12. Vurdering av at det ikke kreves KU opprettholdes.

NFK kan ikke se at det har blitt beskrevet hvilke muligheter det gis for aktiv medvirkning eller hvordan selve planprosessen vil bli gjennomført.

Forslagsstillers kommentar: Det er i samråd med kommunen konkludert med at C19 vanskeliggjør infomøter etc. Varsling om oppstart av planarbeidet er kunngjort i samsvar med krav i PBL – med mulighet for å rette innspill til planarbeidet. Det vil også bli anledning til å rette merknad til planforslaget ifm. off. ettersyn, når det foreligger et konkret forslag.

7.5 Fiskeridirektoratet, 22.02.2021

FD redegjør for arealbruksinteresser og naturverdier i sjø, og anbefaler at det tas hensyn til disse, dersom det planlegges tiltak i sjø. Fiskeridirektoratet har ingen merknader til oppstart av planarbeidet, og ber om å få plan oversendt ifm. offentlig ettersyn.

Forslagsstillers kommentar: Det planlegges ikke tiltak i sjø. Det er i samråd med kommunen derfor besluttet å redusere utstrekningen av planområdet, slik at planen ikke omfatter areal i sjø.

7.6 Kystverket, 10.02.2021

KV orienterer om at planområdet ligger i kommunalt sjøområde, og at kommunen dermed er rette instans/myndighet for evt. tiltak i dette arealet. For tiltak som kan påvirke navigasjonsinnretninger må Kystverket kontaktes.

Forslagsstillers kommentar: Det planlegges ikke tiltak i sjø, eller gjennomføring av tiltak som kan påvirke navigasjonsinnretninger. Det er i samråd med kommunen besluttet å redusere utstrekningen av planområdet, slik at planen ikke omfatter areal i sjø.

7.7 NVE, 22.02.2021

NVE orienterer generelt om sine ansvars-/saksområder, relevante veiledere/verktøy - og legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. Relevante fagutredninger/dokumentasjon innen NVEs saksområder må være dokumentert/vedlagt planforslag. NVE ønsker at alle plandokumenter sendes elektronisk til nve@nve.no.

Forslagsstillers kommentar: Fagekspertise (Grunn Teknikk AS) er innhentet til gjennomføring av prøvetaking og utredning av grunnen i området. Det er utarbeidet rapport som oppsummerer resultat av undersøkelse, og som konkluderer med tiltak som må iverksettes for å sikre at planlagt arealbruk i området gjennomføres på en forsvarlig måte - i samsvar med lov og forskrift. Miljøteknisk og geoteknisk rapport følger som vedlegg til planforslaget. Konklusjoner i rapport er tatt inn i reguleringsbestemmelser. Planforslaget vurderes ikke å være i konflikt med NVEs ansvarsområder.

7.8 Avinor, 05.02.2021

Avinor har ingen merknader til planarbeidet.

Ifm. oppstilling og bruk av kraner vises det til gjeldende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder. Avinor har ellers ikke merknader til planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar: i «Forskrift om rapportering, registrering og merking av luftfartshinder» er det i §2 redegjort for at konstruksjoner høyere enn 30m regnes som luftfartshindre. Bebyggelsen det tas sikte på å oppføre vil være betydelig lavere enn dette. Det regnes heller ikke som sannsynlig at det ifm. anleggsfase er aktuelt å benytte byggekraner som overstiger 30m høyde.

7.9 Anne Karen Næss, 28.02.2021

AKN er eier av gbnr. 15/14, som ligger sørøst for planområdet. Det påpekes at: Miljø- og helsemyndigheter fraråder bygging på- og ved avfallsdeponier pga. fare/ulempesom kan oppstå. Det understrekes at erstatningsansvar for forurensing kan på falle kommunen eller ny eier av grunnen der deponiet ligger – dette iht. både Forurensingsloven og plan- og bygningsloven. Gass fra deponi kan sive inn i bygning og utgjøre en helserisiko. For terrenginngrep i forurenset grunn skal det iht. forurensingsforskrift utarbeides en tiltaksplan. Det må i denne sammenheng ikke bare tas hensyn til forurenset grunn, men også deponigass, forurenset grunnvann og poreluft.

Forslagsstillers kommentar: Fagekspertise (Grunn Teknikk AS og DMR AS) er innhentet til gjennomføring av prøvetaking og utredning av grunnen i området. Det er utarbeidet rapport som oppsummerer resultat av undersøkelse, og som konkluderer med tiltak som må iverksettes for å sikre at planlagt arealbruk i området gjennomføres på en forsvarlig måte - i samsvar med lov og forskrift. Miljøtekniske og geotekniske rapporter følger som vedlegg til planforslaget. Konklusjoner i rapporter er tatt inn i reguleringsbestemmelser.

Det vises til at planområdet ikke har vært gjenstand for konsekvensutredning ifm. utarbeidelse av kommuneplanen.

Forslagsstillers kommentar: Forslagsstiller forholder seg til at det foreligger en vedtatt kommuneplan, som også har vært forelagt statlig og regional myndighet for godkjenning.

AKN påpeker at planområdet inngår som del av et større, sammenhengende naturområde, som er relativt skjermet for menneskelig aktivitet, og som er leveområde for en rekke dyre- og fuglearter. En utbygging i planområdet vil ha negativ påvirkning på leve- og funksjonsområder til flere truede arter og truede naturtyper, og bør derfor konsekvensutredes.

Av hensyn til flora/fauna bør bruk av området begrenses til eiendommen 16/40, og eiendom 16/60, Nilsbukta og Steinsneset bør tas ut av planen.

Forslagsstillers kommentar: I vedtatt arealdel til kommuneplanen er det stadfestet at planområdet er et bygge- og anleggsområde. Forslagsstiller deler samtidig vurderingen av at naturkvalitetene på stedet er av stor verdi (jf. pkt. 4.5). Det tas sikte på en skånsom utbygging, som på en god måte forener hensynet til naturverdier og ny virksomhet – og at det redegjøres for dette i planforslaget. I planforslaget sikres det at Steinsneset opprettholdes som naturområde – uten noen form for inngrep/tiltak.

Det vises til Friluftsloven og Naboloven, og understrekes at planlagte tiltak og tilrettelegging for trafikk/ferdsel må anlegges mot nord og vest, for å unngå skade eller ulempe for naboeiendom.

Forslagsstillers kommentar: I vedtatt arealdel til kommuneplanen er det stadfestet at planområdet er et bygge- og anleggsområde. I kommuneplanens temakart «Friluftsliv» er Steinsneset/Spikarheia ikke registrert som et viktig område for friluftsliv-interesser. Planforslaget viser regulering av vegetasjonsskjerm langs eiendomsgrense mot øst. Dette er foreslått for å sikre opprettholdelse av en «buffer» mot naboeiendommen/dyrket mark som ligger øst for planområdet.

8. Beskrivelse av planforslaget

8.1 Generelt

Avgrensing av planområdet er satt i samråd med Bø kommune. Plangrense er satt med tilpasning til eksisterende eiendomsforhold. Det vises til redegjørelse for dette i pkt. 4.2.

Planforslag «Detaljregulering for Spikarheia» består av:

1. Plankart i målestokk 1/1000, datert 14.05.2021
2. Reguleringsbestemmelser, datert 14.05.2021

Som vedlegg til planforslaget følger:

- Illustrasjonsplan og terrengsnitt, 14.05.2021
- Miljøteknisk rapport, forurensede masser, 12.05.2021
- Miljøteknisk rapport, vurdering gass, 12.05.2021
- Geoteknisk rapport, terrengstabilitet, 28.04.2021
- ROS-analyse, 14.05.2021
- Kopi av planvarsel og mottatte merknader

8.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for næringsvirksomhet, i form av reiselivs-/overnattingstilbud, bevertning/service, forsamling og kontorvirksomhet.

8.3 Planlagt arealbruk

Området reguleres iht. PBL §12 til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:	Kombinerte formål, næring og fritid/turistformål kontor, overnatting, bevertning, lager, konferanse/forsamling, fritid/turistformål	NFT
	Fritid/turistformål	FT
Samferdselsanlegg og infrastruktur:	Vei	V
Grønnstruktur	Vegetasjonsskjerm	VS
Landbruks-, natur-, og friluftsmål	Naturområde	N
Hensynssoner:	Hensynssone, flomfare	H320
	Hensynssone, forurensset grunn	H390

8.4 Overordnet redegjørelse - arealbruk

Planforslaget legger til rette for etablering av til sammen ca. 2.000m² nybygg som skal tilrettelegges for reiseliv/turisme og kontorvirksomhet. Det planlegges samtidig fjerning av eksisterende fiskehjel, som dekker et areal på ca. 1.900m². Avgrensing av byggeområder, samt arealbruken det tas sikte på i reguleringsplanen er i samsvar med gjeldende kommuneplan.

Planforslaget sikrer at nybygg gis stedstilpasset utforming, uten skjemmende terrenginngrep eller unødig fjerning av eksisterende vegetasjon på stedet.

Planforslaget sikrer (-sammen med Friluftsløv/Allemannsrett) at mulighet til fri ferdsel i planområdet og i strandsonen opprettholdes.

Reguleringsplanen sikrer forskriftsmessig håndtering av forurensede masser på stedet – og at gjennomføring av planlagte tiltak ikke medfører spredning av forurensing til omgivelsene. Vedlagt illustrasjonsplan, snitt-tegninger, vurderinger av grunnforhold og terrengstabilitet, og ROS-analyse gir utfyllende dokumentasjon til planforslaget.

8.5 Bebyggelse og anlegg

8.5.1 Kombinerte formål, Næring og fritid/turistformål – område NFT

Hoveddel av ny bebyggelse skal oppføres oppe på Spikarheia – i området der fiskehjellen står i dag. Det legges til rette for at bygningsmassen skal kunne romme lokaler for kontorvirksomhet, reiseliv/turisme/overnatting, bevertning og forsamling mm. I skisserte løsninger for utbyggingen tas det sikte på utbygging med inntil ca. 1.750m² nybygg, fordelt på 2 etasjer. Nybygg er planlagt med orientering mot den storslagne utsikten – og samtidig på en måte som utgjør en tundannelse. Nybygg skal anlegges innenfor regulerte byggegrenser i område NFT- dvs. oppe på / inntil Spikarheia-plataet.

Ny bebyggelse tillates oppført med byggehøyde opp til maksimalt cote +26, som tilsvarer 10m over det eksisterende terrengnivået på Spikarheia. Bygningsmassen i område NFT skal gis en samordnet materialbruk og fargesetting, med trematerialer i bygningseksteriøret og med flate tak - noe som vil bidra til at bygningsmassen vil fremstå på en stedstilpasset og dempet måte mot omgivelsene.

Tillatt arealutnyttelse i området er tilpasset til at det også skal etableres utendørs parkering for ca. 50 biler innenfor området. Det kreves at eksponert del av p-plass skal skjermes med vegetasjon.

8.5.2 Fritid/turistformål – område FT

Sør for Spikarheia planlegges bygging av 8 mindre «utsiktshytter», som skal nyttes til utleie/overnatting. Bygningsomriss som vises på plankartet er veiledende. Den enkelte hytte skal ikke dekke areal større enn maksimalt 50m² BYA, og skal ha byggehøyde maksimalt 5m over gulvnivået i hytta. Hytter skal reises på stolper/søyler som forankres mot/i terrenget uten sprengning, skjæring eller andre skjemmende terrenginngrep. Medregnet understøttelse/fundament skal utsiktshytte ikke ha byggehøyde mer enn 8m over eksisterende terrengnivå.

Hyttene i område FT skal gis samordnet utforming, materialbruk og fargesetting, slik at bygningsmassen vil fremstå på en dempet måte mot omgivelsene.

Det tillates bygging av gangforbindelse på treganger («boardwalk») gjennom terrenget - frem til hytter. Teknisk infrastruktur skal anlegges under plattinger, uten sprengning eller skjæring i terrenget.

8.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8.6.1 Vei V

Det skal opparbeides forskriftsmessig dimensjonert vendehammer i sydende av offentlig vei Farveisa, som vist på plankartet. Eksisterende avkjørsel fra kommunal vei til naboeiendommene øst for planområdet (gbnr.16/8, 15/14 og 15/72) skal opprettholdes.

8.6.1 Trafikk og parkering i byggeområder

Det tas sikte på at kjøretrafikk og parkering avvikles i arealene som ligger nærmest adkomstveien i nord – innenfor område NFT. På denne måten opprettholder areal lenger sør (i størst mulig grad) sin karakter/kvalitet som naturområde. Den eksisterende grusveien som går gjennom østre del av planområdet skal primært nyttes som gangforbindelse/turvei.

For overnattingshytte og utleiebolig kreves opparbeiding av min. 1,5 bilplass/boenhet.

For kontorvirksomhet kreves opparbeiding av min. 1,0 bilplass/arbeidsplass.

For annen virksomhet kan kommunen kreve opparbeiding av det antall bilplasser som vurderes som nødvendig.

Min 5% av bilplasser skal tilrettelegges i form av HC-parkering.

Det tillates etablering av ladepunkter for EL-bil.

8.6.2 Teknisk infrastruktur

Nybygg skal gis tilknytning til kommunal vannforsyning på stedet.

Tilknytning til kraftforsyning skal anlegges med jordkabel.

Det skal etableres privat septikanlegg for avløp.

Det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å hindre spredning av forurensing, og for å sikre nødvendig utlufting av gass fra deponi jf. pkt. 7.2/vedlegg 5 og 6.

8.7 **Grønnstruktur**

8.7.1 Generelt

Tiltak i byggeområder skal planlegges og gjennomføres på en måte som bevarer vegetasjon, der det ligger til rette for dette. Det tillates rydding/tykning av vegetasjon for å gi bedret utsikt fra nybygg. Evt. tilplanting skal gjøres med «stedegne arter» som allerede finnes/vokser i området.

8.7.2 Vegetasjonsskjerm, område VS

Det reguleres arealbruk «vegetasjonsskjerm» inntil naboeiendom/landbruksareal øst for planområdet. Eksisterende vegetasjon i område VS skal bevares. På denne måten sikres en buffersone mellom Spikarheia og eiendommen/landbruksarealet i øst. Evt. skjøtsel i område VS skal omsøkes og godkjennes av kommunen før gjennomføring.

8.8 **LNF, naturområde N**

Område NF (Steinsneset) skal opprettholdes som naturområde. Det tillates ikke bygging eller inngrep i terreng eller vegetasjon i området.

8.9 **Hensynssoner**

8.9.1 Flomfare, Hensynssone H320

Planområdet ligger med avgrensing i sjøkanten, og vil dermed påvirkes av havnivåstigning og stormflo. I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel heter det at «*Bygninger tillates ikke på terreng lavere enn kote +3,5 uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå*». Den planlagte bebyggelsen som ligger nærmest sjø ligger med gulvnivå på kote +5 eller høyere (jf. plankart). Flomutsatt område opp til kote +3,5 vises med hensynssone H320 på plankart. I bestemmelsene til planforslaget kreves det i pkt. 2.1.5 at «*Ny bebyggelse skal anlegges med gulvnivå over kote +4,0*». Konstruksjoner som ikke tåler å bli utsatt for flom skal anlegges over kote +4,0».

Nødvendige hensyn til flomfare vurderes med dette å være ivaretatt.

8.9.2 Forurensset grunn, Hensynssone H390

Grunn Teknikk AS (GT) har fått i oppdrag å avklare om det tidligere deponiet på Spikarheia framstår som mulig å utvikle, mht. forurensningssituasjon, grunnforhold generelt, og ev. gassutvikling i avfallsmassene. Det er utført miljøteknisk prøvetaking, totalsonderinger og gassmålinger på avfallsfyllingen. Rapport fra GT redegjør for miljøtekniske undersøkelser. Geotekniske forhold er beskrevet i egen rapport. Gassmålinger er utført av DMR Miljø og Geoteknikk AS, og presentert i egen rapport.

GT konkluderer i sin rapport med følgende:

1. *Det er generelt påvist forurensning tilsvarende tilstandsklasse 2-5 i avfallsmassene.*
2. *Akseptkriteriene for boligområder overholdes for «utsiktshyttene» som plasseres på bart fjell. Akseptkriteriene for sentrumsområder overskrides stedvis på fyllingen, i noen få punkter i overflatelaget, og i 4 punkter der blykonsentrasjonene overskrider tilstandsklasse 5 i avfallsmassene.*
3. *Det er utført en risikovurdering mht. human helse og spredning av forurensning. Miljødirektoratets beregningsverktøy er benyttet for beregning av akseptkriterier. I tillegg er det utført eksempelberegninger med NGIs nye beregningsverktøy for helse- og spredning, for å sammenligne dataene. Beregningene viser at akseptkriteriene for helserisiko ligger betydelig over maksimal målt konsentrasjon i massene på eiendommen, med unntak av den høyeste blyverdien. Gjennomsnittsverdiene ligger betydelig lavere enn det beregnede akseptkriteriet. Beregningene med NGIs nye verktøy indikerer at det med gitte forutsetninger ikke vil foreligge fare for overskridelser av MTDI (maksimalt tolerabelt daglig inntak) for barn eller voksne, hverken på kort eller lang sikt.*
4. *I forbindelse med detaljprosjektering må det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn. Denne må beskrive forurensningssituasjonen på eiendommen, konflikter mellom forurensning og planlagt arealbruk, og aktuelle tiltak for å unngå spredning og skadelig eksponering i både anleggs- og driftsfase. Aktuelle tiltak kan være fjerning og/eller tildekking av forurensset masse, og erosjonssikring av skråninger. Selv om det er registrert svært lite grunn-/markvann og sigevann i forbindelse med undersøkelsene, bør det i forkant av/i forbindelse med detaljprosjektering gjøres forsøk på uttak av grunnvann og sigevann for analyser, slik at de beregnede konsentrasjonene kan sammenlignes mot reelle data, og relevante tiltak kan prosjekteres dersom det er behov for det. Tiltaksplanen må også beskrive hvordan forurensset masse og evt. forurensset vann skal håndteres og disponeres. Alle forurensede masser som fjernes fra eiendommen må leveres til godkjent mottak.*
5. *Ved detaljprosjektering må overflatedekker og tildekking/erosjonssikring av fyllingsfronten tilpasses slik at hele avfallsfyllingen har en tilfredsstillende tildekning, slik at eksponering og infiltrasjon av nedbør og overvann i avfallsmassene reduseres i størst mulig grad. Dette vil redusere produksjon av forurensset grunnvann og sigevann, og redusere utlekking ytterligere (selv om dette ikke framstår som et problem i dag). Samtidig må utsig av gass håndteres slik at gassen ikke hopper seg opp under dekker og konstruksjoner. Håndtering av gass vil også ivareta ev. uoppdaget flyktig forurensning fra avfallsmassene. Miljøtekniske tiltak må prosjekteres i tett samråd med tiltak mot gass, slik at det oppnås optimale løsninger både mht. tetting av overflater, og utledning av gass.*

DMR Miljø og Geoteknikk AS konkluderer med følgende i sin rapport:

1. *Innenfor prosjektområdet og på tilgrensende eiendommer er det utført gassmålinger i totalt 77 målepunkter. Det er påvist forholdvis høyt innhold av metangass i ni punkter,*

og hydrogensulfid (H₂S) i syv punkter. Det er også konstatert et forhøyet innhold av CO₂ i de fleste punktene, noe som indikere at det skjer omsetning av organisk stoff på en stor del av området. Det er dermed konstatert gass eller tegn på gassdannelse på store deler av undersøkelsesområdet, noe som krever tiltak og kontroll ved eventuell bygging på eiendommen.

2. Det må sikres at det ikke kan oppstå risiko for at det kan oppkonsentreres gass under bygg, belegninger mv. Det må også sikres at gass ikke kan spres via avløpsledninger og ledningsgrøfter til planlagte bygg. I tillegg må det tas høyde for geotekniske problemstillinger, blant annet må vann- og avløpsledninger, samt håndteringsløsning for overvann prosjekteres slik at man ivaretar risikoen for ev. differensialsetninger.
3. Miljødirektoratets veileder anbefaler at det ikke bygges på, eller i randsonen til, deponier med mindre det bl.a. kan dokumenteres at gass ikke utgjør noen helsemessig risiko. Det vurderes at det vil være mulig å etablere tiltak som kan imøtekomme gassrisikoen i dette konkrete tilfellet.
4. Det er i rapport beskrevet noen tiltak som bør detaljprosjekteres avhengig av områdets konkrete bruk og det aktuelle bygg. Noe av det som er viktig er å sikre at det ikke kan skje oppkonsentrering og ukontrollert spredning av gass på tomten. Det er også viktig å sikre at det ikke oppstår døde soner eller lukkede rom hvor det kan skje en oppkonsentrering av gass, og at den gassen som dannes så mye som mulig kan bli nedbrutt i jorden ved tilførsel av atmosfærisk luft, og om nødvendning luftet ut hvis nedbrytningen i jorden ikke er tilstrekkelig.
5. I forbindelse med en eventuell detaljprosjektering i forhold til gassproblematikken må det vurderes om det kan være risiko for at det kan være deponert løsningsmidler på tomten som kan medføre risiko for inneklima, likesom overvannshåndteringen må tenkes inn i tiltakene.
6. Hvis kommunen er innstillet på å tillate byggeri på tomten, under forutsetning av at det kan dokumenteres at helse og miljørisikoen er akseptabel, anbefales det at det innledningsvis fortas en nærmere vurdering av sivevannet, om det er risiko for klorete løsningsmidler på tomten og om det kan være nedgravd radioaktivt avfall, før detaljprosjektering går i gang.

Miljøtekniske og geotekniske rapporter fra GT og DMR følger vedlagt.

8.10 Dokumentasjonskrav og rekkefølgebestemmelser

Reguleringsbestemmelser krever at det i forbindelse med søknad om tiltak presenteres dokumentasjon / prosjekterte løsninger for:

1. Bebyggelsens plassering og utforming
2. Opparbeiding av utomhusareal
3. Trafikk- og parkeringsløsning
4. Teknisk infrastruktur og overvannshåndtering
5. Forskriftsmessig håndtering av forurenset grunn og gass-problematikk (jf. pkt. 8.9)
6. Lokal stabilitet / fundamentering av bebyggelse

Reguleringsbestemmelsene er utformet med krav om at nødvendige hensyn til risiko og sårbarhet skal ivaretas før tiltak kan iverksettes – og med krav som sikrer at tekniske anlegg, samferdselsanlegg og utomhusareal etc. skal ferdigstilles før nybygg kan tas i bruk.

8.11 Arealoppstilling

	Område	Areal
Bebyggelse og anlegg:		
Kombinerte formål, næring og fritid/turistformål	NFT	9,34 daa
Fritid/turistformål	FT	21,60 daa
Samferdselsanlegg og infrastruktur:		
Vei	V	0,62 daa
Grønnstruktur:		
Vegetasjonsskjerm	VS	1,96 daa
Landbruks-, natur-, og friluftformål:		
Naturformål	N	12,17 daa
Sum / areal planområde		45,68 daa

9 Konsekvenser av planforslaget

9.1 Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

9.1.1 – RPR Barn og unge

- Trafikksikkerhet
- Ferdsl

Planforslaget viser forskriftsmessige løsninger for trafikkavvikling, og legger til rette for positive reiselivs-/naturopplevelser (for alle). Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i arealplanleggingen.

9.1.2 – Statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging og retningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

- Planområdet ligger relativt nær etablert tettsted.
- Eksisterende deponi saneres og tas i bruk som byggeområde.
- Planlagt virksomhet vil ha positive ringvirkninger for sysselsetting, verdiskaping og bosetting i Bø kommune.

Planforslaget vurderes med dette å ha en god miljøprofil - i samsvar med planretningslinje for bolig-, areal- og transportplanlegging, og i samsvar med retningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

9.1.3 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016

Planområdet vurderes ikke å ligge støyutsatt. Reguleringsbestemmelser henviser til gjeldende retningslinje for støy. Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar med Retningslinje T-1442/2016.

9.1.4 DSB-forskrifter og veiledere om samfunnssikkerhet, forebygging og beredskap som berører arealplanlegging.

Som vedlegg til planforslaget følger ROS-analyse, med dokumentasjon for at nødvendige hensyn til risiko og sårbarhet blir ivaretatt.

9.2 Forholdet til regionale planer

I Fylkesplan for Nordland er det bl.a. nedfelt følgende arealpolitiske retningslinjer:

8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap

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

b) Viktige naturområder må forvaltes slik at områdenes kvalitet ikke forringes. Naturmangfoldet bør være kartlagt som grunnlag for kommunal planlegging.

8.4 Næringsutvikling

f) Arealplanleggingen skal sikre ressursgrunnlaget, herunder natur-, landskaps- og kulturverdier, for reiseliv.

8.5 Kystsonen

c) Planlegging i sjø og på land må ses i sammenheng, og avklare ferdsel, farleder, fiske, akvakultur og natur- og friluftsområder.

8.6 Klima og klimatilpasning

b) For å tilpasse seg til økt havnivå bør kommunene heve nedre byggegrense mot sjøen der det ligger til rette for det.

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.

f) Kommunene bør gjennom planlegging og veiledning legge til rette for at bebyggelse og infrastruktur lokaliseres og utformes for en effektiv utnyttelse av fjernvarme.

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

Det planlegges en utbygging der god tilpasning til terreng, naturkvaliteter og landskapsrom på stedet er vektlagt (Dette er også en verdi/kvalitet/attraksjon som det er avgjørende å ivareta mht. planlagt reiselivsvirksomhet). Det planlegges ikke tiltak i sjø, og planområdet omfatter ikke sjøareal. Det er redegjort for håndtering av potensielle farer i vedlagt ROS-analyse.

Den planlagte arealbruken er i samsvar med kommuneplanens arealdel, og vurderes ikke å være i strid med de arealpolitiske retningslinjene i Fylkesplan for Nordland.

9.3 Landskap

Det planlegges ikke terrenginngrep av betydning. Planlagt bebyggelse har en stedstilpasset plassering og skala. Planforslaget vurderes ikke å ha negative konsekvenser for overordnet landskap/landskapsbilde.

9.4 Naturmangfold

Reguleringsplan for Spikarheia er etter forslagsstillers oppfatning utformet i samsvar med §§ 8-12 i Naturmangfoldloven, som kreves lagt til grunn for planarbeid. Temaet er vurdert på følgende måte:

§8 Kunnskapsgrunnlag

Miljøverndirektoratets kartside «Naturbase innsyn» viser ikke registrering av viktige/verdifulle arter eller naturtyper i landområdene i eller inntil planområdet. Det er registrert svært viktige/verdifulle forekomster av skjellsand på sjøbunnen som omgir planområdet. På

Artsdatabankens innsynsside «artskart» viser registrering av diverse dyre- og fuglearter i/omkring planområdet. Inne i planområdet er det registrert observasjon av hare, lirype og blåstrupe. I nærheten av planområdet er det registrert observasjoner av elg, oter, havørn, fiskemåke, storspove, grønnfink, orrfugl og lirype. Kunnskapsgrunnlag om naturmangfold i planområdet vurderes som tilfredsstillende.

§9 og 10 Føre var – prinsipp, Økosystemtilnærming og samlet belastning
Byggeområder har utstrekning ca. 30 daa. Hoveddel av utbygging skal utføres på et område som allerede er gruslagt og bebygd. Det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å sanere grunn / hindre forurensningsspredning.
Muligheten for at planforslaget medfører negative / ødeleggende konsekvenser for biologisk mangfold / økosystemer vurderes som liten.

§11 Kostnader ved miljøforringelse
Planforslaget medfører etter forslagsstillers vurdering ikke miljøforringelse.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder
Det forutsettes at utbygging/anleggsvirksomhet gjennomføres på en forskriftsmessig måte.

9.5 Risiko og sårbarhet

Relevante risiko- og sårbarhetsforhold er vurdert i vedlagte fagrapporter og i vedlagt ROS-analyse. I ROS-analysen er det også redegjort for at/hvordan temaene er håndtert/ivaretatt i reguleringsplanen.

9.6 Kulturvern

Hensyn til «meldeplikt» etter Kulturminnelovens §8 er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene. Planforslaget vurderes ellers ikke å berøre kulturverninteresser.

10 Vurdering av planforslaget

Hovedgrep som er gjort i planforslaget:

- Foreslått arealbruk er i samsvar med gjeldende kommuneplan
- Vitalisering og sanering av et område som tidligere har vært nyttet som deponi
- Bebyggelse skal formes med tilpasning terrengsituasjon og landskapsrom
- Hensyn til grønnsstruktur, naturverdier og friluftslivinteresser er ivaretatt
- Hensyn til nabointeresser vurderes å være ivaretatt
- Hensyn til nærliggende landbruksareal er ivaretatt
- Forskriftsmessig håndtering av forurenset grunn og gass-problematikk er sikret
- Trafikale forhold og teknisk infrastruktur er vurdert og ivaretatt

Planforslaget vurderes å ha positive konsekvenser for natur og miljø, positive konsekvenser for en rasjonell og effektiv bruk av næringsområdet på Spikarheia – og positive konsekvenser for sysselsetting og bosetting i Bø kommune.

11 Vedlegg

1. Illustrasjonsplan og terrengsnitt – 14.05.2021
2. Referat fra oppstartmøte – 22.02.2020
3. Varsel om oppstart av planarbeidet
4. Mottatte merknader til planvarsel
5. Miljøteknisk rapport - vurdering grunnforhold, Grunn Teknikk AS – 12.05.2021
6. Geoteknisk rapport - vurdering terrengstabilitet, Grunn Teknikk AS – 28.04.2021
7. Miljøteknisk rapport – vurdering gass – DMR Miljø og Geoteknikk AS, 12.05.2021
8. ROS-analyse

Børve Borchsenius Arkitekter AS, 14.05.2021

Formannskapetets behandling av sak 74/2022 i møte den 03.11.2022:

Forslag fremsatt i møte

Behandling

Ref. innstillingen.

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak

Saken tas til orientering.

**Saksframlegg**

Arkivreferanse: 2022/261-4

Saksbehandler: Andreas Nakklings
Andersen**Sakens gang**

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
74/22	03.11.2022	Formannskapet
40/22	17.11.2022	Kommunestyret

Orientering om utbedring av fortøyninger Steinesjøen og Nykvåg flytebrygger**Forslag til vedtak**

Saken tas til orientering.

Bakgrunn for saken

Kommunestyret vedtok i sak 20/2022 i møte 16.06.2022 å bevilge 900.000,- fra disposisjonsfondet til utbedring av fortøyningene ved flytebryggene ved Steinesjøen og Nykvåg. Årsaken var at videobefaring med undervannsrobot avdekket store svakheter med forankringen, hvor flere kjettinger var rustet vekk.

Orientering

Subsea Nor AS fra Stokmarknes ble engasjert til oppdraget, som ble utført 19. og 20. september. Det følgende er utdrag fra rapporten etter utført oppdrag.

Steinesjøen

Anlegget består av totalt 15 stk. bryggeseksjoner. De 3 stk. ytterste bryggene er av nyere dato og inngikk ikke i denne jobben.

Inspeksjon av totalt 25 stk. fortøyninger som det er utført arbeid på. Tau er rengjort for marin begroing. Alle tauene er i meget god stand.

På anlegget er det flyttet 1 stk. betonglodd, montert 4 stk. nye tau og montert 25 stk. nye kjettinger.

Ny kjetting er 25 mm sertifisert oppdrettskjetting. 20 stk. 40 tonns sertifisert sjakkell. Lengde på 200 meter. Det er montert 37 meter med 28 mm tidligere sertifisert kjetting som er hentet hos Egil Kristoffersen & Sønner. Disse er fordelt på 5 forskjellige lengder.



Figur 1 - Inngang mot kjettingkasse på bygga



Figur 2 - Skjøt mellom kjetting og nytt tau



Figur 3 - Innfesting mot lodd. Loddet er flyttet, lå opp-ned inne ved land.

Nykvåg

Anlegget består av 4 stk. betongbrygger.

Inspeksjon av totalt 10 stk. fortøyninger som det er utført arbeid på.

Anlegget er rensert for mye marin begroing. Det er fjernet rust fra kjetting på strategiske punkter.

Det ble funnet 1 stk. kjetting som det var noe slitasje på. Denne kjettingen ble skiftet med 10 meter 25 mm sertifisert oppdrettskjetting. Denne kjettingen var montert som en ekstra kjetting.

All kjetting inn på bryggene er 38 mm. Kjettingen er av meget god kvalitet. Noen av 38 mm kjetting er koblet til 45 mm bunnkjetting. Denne er også av meget god kvalitet.

Tauene ble rengjort for marin begroing. Disse er 45 mm og som resten av anlegget i meget god stand. Tau og kjettinger forsvinner i myk sjøbunn. Det er ikke mulig å finne ut hvor disse er tilkoblet.

Under landgang er kjettingen fra brygga festet i ett lastebildekk som strekkavlastning. Her monterte vi en sikkerhetskjetting på 2 meter 25 mm. Kjettingen vil sikre anlegget hvis dekket svikter.



Figur 4 - Inngang til kjettingkasse



Figur 5 - Skjøt mellom kjetting og nytt tau



Figur 6 - Tau forsvinner inn i meget myk sjøbunn



Figur 7 - Overgang kjetting fra brygga til større bunnkjetting



Figur 8 - Kjetting forsvinner inn i meget myk sjøbunn

Økonomi

Oppdraget ble utført for total sum kr. 878.000,-

Konklusjon

Saken tas til orientering.

Straume 25.10.2022

Gunnstein Flø Rasmussen
Administrasjonssjef

Andreas Nakkling Andersen
Teknisk sjef

Formannskapetets behandling av sak 68/2022 i møte den 03.11.2022:

Forslag fremsatt i møte

Behandling

Ref. innstillingen.

Votering.

innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak

A.Bø kommune låner Bøhallen AL inntil 5 000 000 (femmillioner) til rehabilitering av svømmehall og garderober.

Lånet forutsetter at det er levert godkjent søknad om spillemidler for 2023, og at søknaden fornyes årlig frem til den får positivt tilsagn.

Utlånt beløp skal ikke overstige omsøkt beløp i spillemiddelsøknaden.

Bøhallen SA står ansvarlig for beløpet uavhengig av tilsagn om spillemidler.

Lånet innfris når spillemidlene utbetales til Bø kommune.

Beløpet innarbeides i budsjett for 2023 og økonomiplan for 2023 – 2026.

B.Støtte til bassenget på 4 000 000 (firemillioner) til Bøhallen SA gitt i KST 11.11.2021 i sak 80/2021 forskutteres i 2023 uten at prosjektet er fullfinansiert og uten positivt vedtak om spillemidler.

Utbetaling av støtten forutsetter at det er levert godkjent søknad om spillemidler for 2023.

**Saksframlegg**

Arkivreferanse: 2021/862-5

Saksbehandler: Kine Anette Johnsen

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
68/22	03.11.2022	Formannskapet
41/22	17.11.2022	Kommunestyret

**Forskuttering av midler til rehabilitering av svømmehall og garderober
Bøhallen****Forslag til vedtak**

- A. Bø kommune låner Bøhallen AL inntil 5 000 000 (femmillioner) til rehabilitering av svømmehall og garderober.

Lånet forutsetter at det er levert godkjent søknad om spillemidler for 2023, og at søknaden fornyes årlig frem til den får positivt tilsagn.

Utlånt beløp skal ikke overstige omsøkt beløp i spillemiddelsøknaden.

Bøhallen SA står ansvarlig for beløpet uavhengig av tilsagn om spillemidler.

Lånet innfris når spillemidlene utbetales til Bø kommune.

Beløpet innarbeides i budsjett for 2023 og økonomiplan for 2023 – 2026.

- B. Støtte til bassenget på 4 000 000 (firemillioner) til Bøhallen SA gitt i KST 11.11.2021 i sak 80/2021 forskutteres i 2023 uten at prosjektet er fullfinansiert og uten positivt vedtak om spillemidler.

Utbetaling av støtten forutsetter at det er levert godkjent søknad om spillemidler for 2023.

Bakgrunn for saken

Bøhallen AL har søkt Bø kommune om forskuttering på spillemidler på 5 millioner. I tillegg har de muntlig bedt om å få utbetalt vedtatt tilskudd på 4 millioner før prosjektet er fullfinansiert og før det foreligger positivt vedtak om spillemidler. Bakgrunnen for dette er at Bøhallen basseng nå er stengt frem til det er ferdig rehabilitert, og Bøhallen AL trenger kommunens hjelp til å få prosjektet fullfinansiert og bassenget i drift.

A. Forskudd på spillemidler

Bøhallen AL leverte søknad om spillemidler for 2022. Denne fikk avslag, men skal fornyes for 2023. Det er ikke sikkert at søknaden går igjennom i 2023, men hvis den får tilsagn vil det komme i juni til neste år. Det er vanlig at det tar litt tid å få spillemidler, det er mange søkere og det er viktig å være ute i god tid med prosjekter slik at de kommer inn i køen.

Bassenget har vært stengt i perioder, men Bøhallen AL har klart å reparere skader etterhvert. I høst har bassenget vært stengt. Søker skriver *«kostnaden ved å reparere på gammelt, er såpass høy, at styret kom til at det ville være bortkastede penger å gjøre dette. Styret vedtok å stenge bassenget, inntil man fikk finansiert en rehabilitering.»*

Dette betyr at bassenget vil være stengt fremover og kommunen står uten bassengtilbud.

Søker skriver videre:

Vi har nå fått oppdaterte priser og mener å ha en god kontroll på kostnadene. Hvis vi klarer å sette ordren på utstyret i 2022, har vi fått garanti på at dette er prisen utstyret vil bli levert til. Det haster med å sette ordre, det er leveringstider på flere måneder på enkelte ting. Avfuktingsanlegget vil ikke bli levert før i juni 2023. Det vil si at bassenget vil være klart til skolestart høsten 2023, så fremt vi kan komme i gang nå.

De nye kostnadskalkylene med oppdaterte priser viser en sluttsum inklusive mva og dugnadsinnsats på kr. 14.080.237,-. Dugnadsinnsatsen er budsjettet med 3 millioner. Søker skriver at søknadssummen på spillemidler vil være 5 millioner.

Søker skriver: *«Bøhallen v/styret håper Bø Kommune ser verdien av å ha et oppdatert og godt bassengtilbud til kommunens innbyggere. Når vi ser hva som forventes brukt på svømmehaller i nabokommunene, vil dette være en meget rimelig løsning for Bø Kommune.»*

B. Endring av vedtak om tilskudd

I KST 11.11.2021 i behandlingen av sak 80/2021 gjorde KST følgende vedtak:

Bø kommune innvilger støtte på inntil 4 000 000 (firemillioner) til Bøhallen SA til rehabilitering av svømmehall og garderober i Bøhallen.

Støtten skal brukes som egenkapital inn i søknad på spillemidler hos Nordland Fylkeskommune.

Støtten forutsetter at prosjektet er fullfinansiert og at det foreligger positivt vedtak om spillemidler.

Beløpet innarbeides i økonomiplanen for 2022 - 2025

Bøhallen AL har muntlig bedt om at dette vedtaket endres slik at de kan få ut pengene før prosjektet er fullfinansiert og før det foreligger vedtak om spillemidler.

Vurdering

Bø kommune har hatt basseng i drift i Bøhallen i privat regi i 40 år. I mange år har dette vært kommunens eneste svømmehall, og den brukes av skole, barnehage, grupper, organisasjoner og til offentlig svømming. Bøhallen SA fortjener stor annerkjennelse for den flotte jobben de har gjort gjennom mange år.

Hvis Bøhallen SA ikke klarer å skaffe finansiering til å rehabilitere bassenget har Bø kommune få alternativ. Vi kan velge å være uten basseng. Vi kan også bygge et nytt i offentlig regi. Alternativet med å være uten basseng vurderer kommunedirektøren som ikke aktuelt i en kystkommune som Bø. Å bygge nytt basseng er, uten at vi har gjort egne beregning på dette, helt sikkert langt mer kostbart enn å bidra til rehabiliteringen av bassenget som vi allerede har etablert i vår kommune.

- A. Bøhallen vil få spillemidler til slutt hvis ikke staten legger om hele ordningen, og det er det ingen signaler om pr. dags dato. De kan imidlertid like gjerne komme i 2024 som i 2023. Vi står nå uten basseng og det er svært uheldig. Det er kommunedirektørens anbefaling at vi forskutterer spillemidlene slik at de kommer i gang med rehabilitering så snart som mulig. Kommunedirektøren foreslår at dette gjøres i form av et kortsiktig lån som blir tilbakebetalt etter at prosjektet er ferdig finansiert, ferdigstilt og regnskap levert og godkjent av Nordland Fylkeskommune.
- B. Det er kommunedirektørens anbefaling at vi også lar vedtatt støtte utbetales allerede i 2023 uavhengig av et eventuelt tilsagn om spillemidler.

Gunnstein Flø Rasmussen
Kommunedirektør

Kine Anette Johnsen
Kultur- og næringssjef



Bøhallen SA

Postboks 206, Idrettsveien 6

8469 Bø i Vesterålen

Org.nr. 971 398 221

Bø Kommune

v/næringssjef Kine Johnsen

Veaveien 50

8475 Straumsgjøen

Søknad om forskuttering av midler til rehabilitering av svømmehallen i Bøhallen SA.

Viser til møte med ordfører og næringssjef, hvor situasjonen for svømmehallen ble beskrevet og hvor vi diskuterte muligheter for å få til en forskuddsfinansiering, slik at arbeidet med rehabilitering av svømmehallen kunne komme hurtig i gang.

Viser også til mail med vedlagt kostnadskalkyle og oppdaterte priser, som viser en sluttsum inklusive mva og dugnadsinnsats på kr. 14.080.237,-. Dugnadsinnsatsen er budsjettert med 3 mill.

Økningen fra forrige kalkyle, er kun grunnet prisstigningen som følge av pandemi og krigen i Ukraina.

Situasjonen for svømmehallen er følgende.

1. Styret i Bøhallen har over lenger tid jobbet for å få til en rehabilitering, da det etter over 40 års kontinuerlig drift, var en stor fare for at vi ville få en kostbar driftsstans på utstyr, samt at gulvet rundt bassenget er i ferd med å smuldre opp og til fare for brukere og ansatte. Dette har vi i flere omganger informert Bø Kommune om at kunne skje. Det har nå skjedd.
2. Vi har de siste årene ikke klart å skaffe reservedeler, da anlegget er for gammelt og gått ut av produksjon. Ved oppstart nå i høst, viser det seg at det ikke er mulig å få det i gang, uten store kostnader. Etter å ha hatt fagfolk til å se på dette og bedt om en tilbakemelding om kostnad, snakker vi om flere hundre tusen, kun for reparasjon av teknisk utstyr. I tillegg er gulvet av en slik forfatning, at styret ikke finner det forsvarlig å fortsette uten bøtende tiltak.
3. Styret hadde en stor gjennomgang av omfanget for å få anlegget opp til tidsmessig standard. Kortversjonen er at gulv rundt basseng må skiftes, alt teknisk utstyr må skiftes og det må bygges et maskinrom på bakkenivå, slik at ømtålig elektronikk kan overleve i lang tid. Vi planlegger for bedre tilrettelegging for handikappede. Garderober pusses opp og vi isolerer svømmehallen ytterligere. Med nytt teknisk utstyr, samt bedre isolasjon, vil vi få en betydelig gevinst på energiforbruket. Strøm er den største kostnaden ved å drifte bassenget.
4. Hva er gjort? Styret benyttet firma Sibsas v/sivilingeniør Bård Sørensen for å lage en tilstandsrapport og tiltaksplan. Dette førte igjen til at styret vedtok å søke om midler fra Nordland Fylke og Bø Kommune. Fra fylket fikk vi avslag i denne omgang, men fra Bø Kommune fikk vi en garanti på at de kunne gå inn med kr. 4 mill. i prosjektet, når finansieringen var på plass.

Da avslaget fra fylket kom, satte styret prosjektet på vent og krysset fingrene for at vi skulle klare å holde bassenget i drift til neste tildelingsrunde.

Fasiten har vi i dag, kostnaden ved å reparere på gammelt, er såpass høy, at styret kom til at det ville være bortkastede penger å gjøre dette.

Styret vedtok å stenge bassenget, inntil man fikk finansiert en rehabilitering. Styreleder fikk i oppdrag å føre samtaler med Bø Kommune, om en mulig forskuttering, inntil det blir utløst midler fra Nordland Fylke.

5. Vi har nå fått oppdaterte priser og mener å ha en god kontroll på kostnadene.

Hvis vi klarer å sette ordren på utstyret i 2022, har vi fått garanti på at dette er prisen utstyret vil bli levert til.

Det haster med å sette ordre, det er leveringstider på flere måneder på enkelte ting.

Avfuktingsanlegget vil ikke bli levert før i juni 2023.

Det vil si at bassenget vil være klart til skolestart høsten 2023, så fremt vi kan komme i gang nå.

6. Søknað:

Bøhallen SA søker med dette Bø Kommune om et forskudd på kr. 5.000.000,- for å kunne iverksette arbeidet med rehabilitering av svømmehallen.

Beløpet er likt beløpet vi har søkt om fra Nordland Fylke og vil bli tilbakebetalt så snart vi får omsøkt støtte utbetalt.

Bøhallen v/styret håper Bø Kommune ser verdien av å ha et oppdatert og godt bassengtilbud til kommunens innbyggere.

Når vi ser hva som forventes brukt på svømmehaller i nabokommunene, vil dette være en meget rimelig løsning for Bø Kommune.

Med vennlig hilsen!

Jan Andersen

Styreleder Bøhallen SA