

Forslagsstillers planbeskrivelse

Steinsvik boliger, Bø

Planforslag til offentlig ettersyn

Gnr. 16 bnr. 35, 44 og 45 i Steinsvik i Bø.



Reguleringsplan for Steinsvik boliger Bø kommune Detaljregulering med konsekvensutredning

Forslagsstiller:

Narud Stokke Wiig AS Sivilarkitekter MNAL for Steinsvik Hus Entreprenør AS



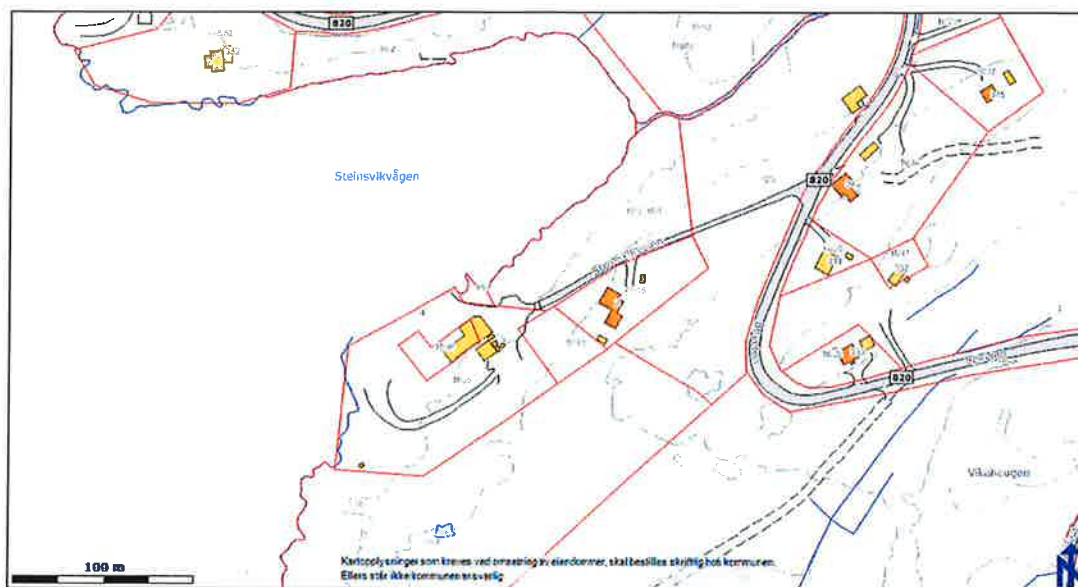
Sist rev. av forslagsstiller 19.07.2016

Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON	3
1.1 Skisse – eksisterende situasjon	3
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	4
2. BAKGRUNN	4
3. EKSISTERENDE FORHOLD	5
3.1 Lokalisering og bruk	5
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer	6
4. PLANSTATUS	8
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	8
4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering	9
5. MEDVIRKNING	9
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	9
5.2 Forhåndsuttalelser	10
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	12
6.1 Beskrivelse av tiltaket	12
7. PLANFORSLAGET	17
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	21
8.1 Datagrunnlag og metoder	22
8.2 Overordnede planer og mål	22
8.3 Stedsutvikling og fortetting	23
8.4 Friluftsliv og landskap	36
8.5 Trafikkforhold og trafiksikkerhetstiltak	46
8.6 Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	52
8.7 Sosial infrastruktur	56
8.8 Teknisk infrastruktur	56
8.9 Estetikk og byggeskikk	56
8.10 Stedsutvikling	56
8.11 Barns interesser	56
8.12 Universell utforming	57
8.13 Økonomiske konsekvenser	57
8.14 Juridiske forhold	57
9. VEDLEGG	58

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon

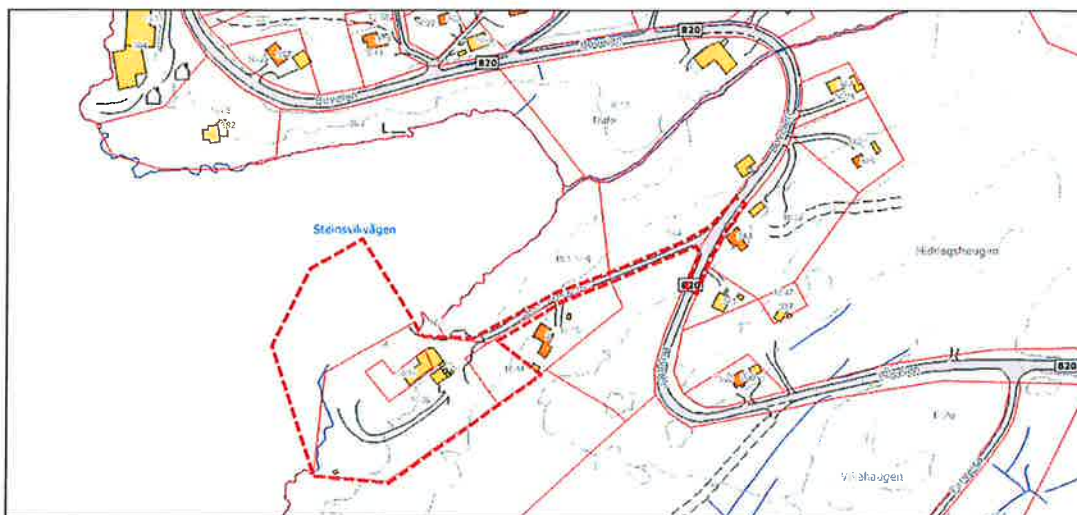


Eiendomskart



Flyfoto

1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



Kartet viser planområdet markert med rødt

2. BAKGRUNN

Hensikten med planen er å utvikle et område i Steinsvik, på eiendommen til tidligere Steinsvik Materiallager, til bolig- og fritidsbebyggelse med tilhørende utomhusanlegg. Endret formål i forhold til gjeldende kommuneplan og reguleringsplan utløser krav om reguleringsendring. Bø kommune har konkludert med at reguleringsplanen skal konsekvensutredes i forhold til at tiltaket omfatter større bygg- og anleggstiltak som vil få konsekvenser for miljø og samfunn mht. tettstedsutvikling/fortetting. Oppdragsgiver er Steinsvik Hus & Entreprenør AS som har tatt initiativ til å få laget en ny reguleringsplan for området.

Arbeidet med reguleringsplanen utføres av Narud Stokke Wiig AS Sivilarkitekter MNAL, som forslagsstiller, på vegne av Steinsvik Hus & Entreprenør AS. Planen utarbeides som detaljregulering, jfr. plan- og bygningslovens § 12-3.

Målet med planarbeidet er å etablere et boligområde, for både helårsboliger og fritidsboliger på eiendommene gnr. 16 bnr. 35, 44 og 45 i Steinsvik i Bø. Boligområdet skal ha både enkeltstående boenheter og sammenhengende enheter.

Kommunen har i oppstartmøte 14.09.15 konkludert med at det skal gjennomføres en konsekvensutredning (KU) iht. Plan- og bygningslovens § 4-2 jf. Forskrift om konsekvensutredninger §§ 3 og 4. I samråd med kommunen er det besluttet at KU skal inneholde utredningstemaene stedsutvikling/fortetting og trafikkforhold/trafiksikkerhetstiltak, samt beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse. På bakgrunn av innspill til planprogrammet blir også Friluftsliv og landskap inntatt som eget tema i KU.

Forslaget må i tillegg forholde seg til regionale retningslinjer når det gjelder:

- Regional plan for arealbruk, 2013.
- Verneplan og kulturmiljø, 1995.

Arbeidet med reguleringsplan og konsekvensutredning er basert på planprogram for Steinsvik boliger, fastsatt av kommunestyret i Bø 28.04.16.

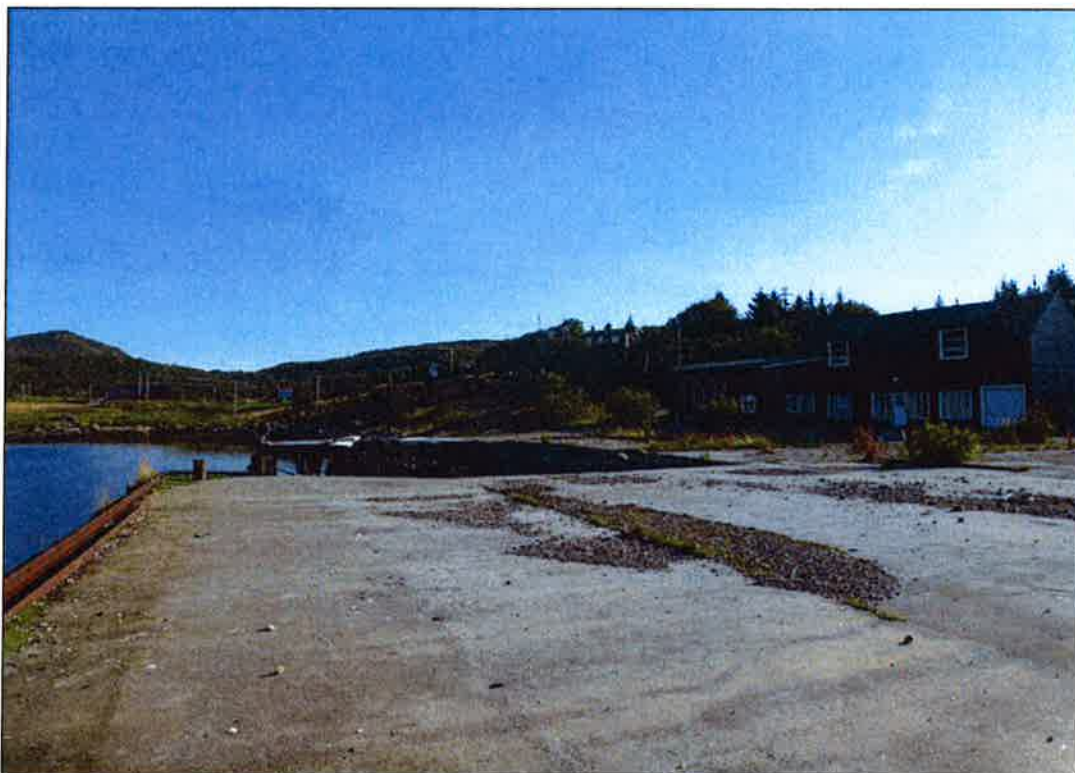
Forslag til planprogram ble vedtatt slik det forelå.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

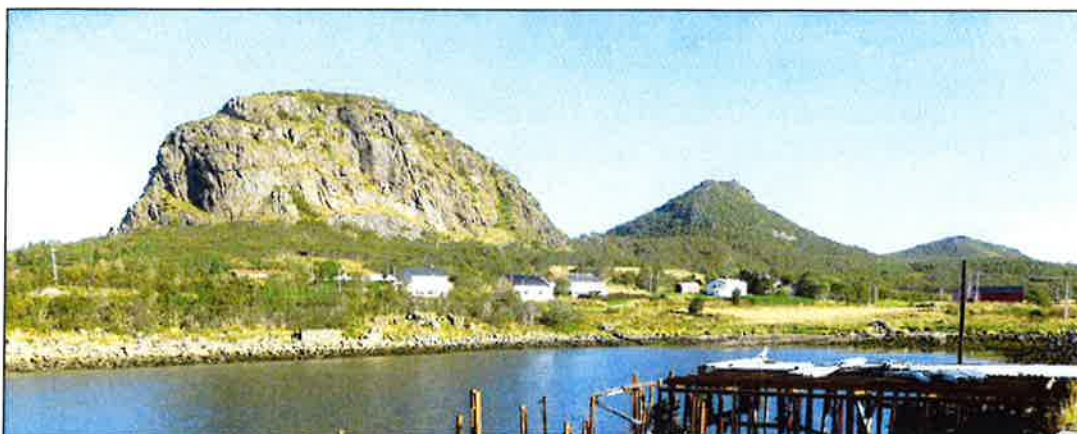
Planen omfatter del av eiendommene gnr. 16 bnr. 35, 44 og 45 i forbindelse med boligfeltet, del av gnr. 16 bnr. 3 og 6 til atkomstvei. Disse eiendommene er private eiendommer. I tillegg er det medtatt et areal av fylkesveien som ligger på gnr. 100 bnr. 1, eid av Nordland Fylkeskommune.

3.1 Lokalisering og bruk

Steinsvik ligger ca. 12 km fra kommunesenteret Straume og ca. 1 km sydøst for tettbebyggelsen på Steine. Området er i dag bebyggt med to næringsbygninger på til sammen ca. 360 m². Disse bygningene planlegges revet. Det er etablert betongkai på stålpeiler på området, samt rester av en tidligere trekai.



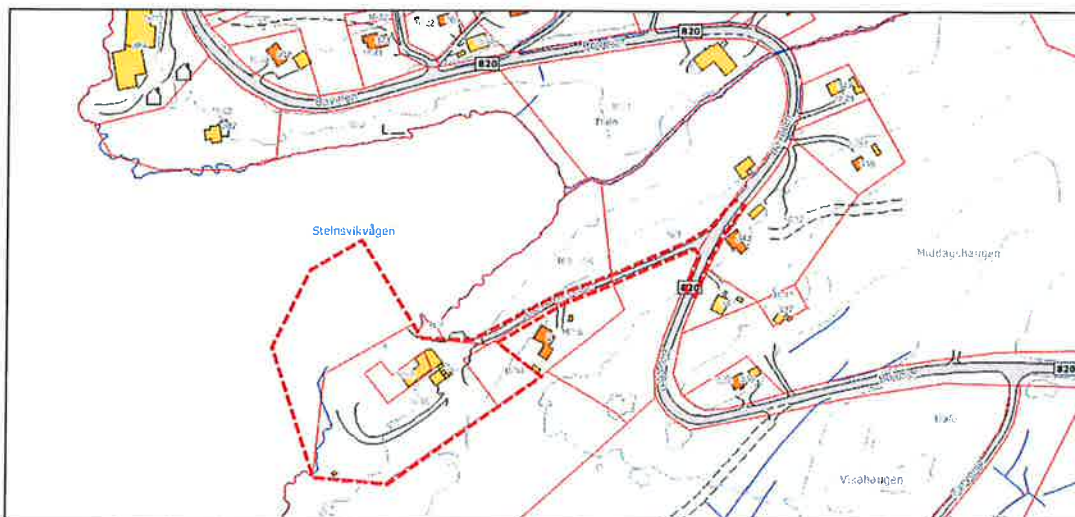
Tidligere Steinsvik Materiallager



Utslit fra planområdet mot nordøst

Planområdet er regulert til fritidshus med tilhørende anlegg. Området må omreguleres for at planer om helårsboliger, samt noe endring av arealdisponeringen innenfor bolig-/fritidsboligfeltet, skal kunne gjennomføres.

Kartet under viser det ca. 17.300 m² store planområdet, hvorav ca. 5.700 m² sjøareal. Planområdet kan bli noe endret under reguleringsarbeidet.



Planområdet

Eiendommen var tidligere bebygd med næringsbygninger til Steinsvik Materiallager, men hvor flere av bygningene ble totalskadet i brann i 2003. De gjenstående bygningene, to stk. trebygninger på til sammen 360 m², har hatt begrenset vedlikehold etter brannen og planlegges revet. Eksisterende betongkai beholdes, mens den tidligere trekaia er i en slik dårlig tilstand at den må rives. Det foregår ingen aktiviteter på eiendommen i dag.

Området er ikke et typisk utfartsområde for turgåere. Det er ingen mye brukte turstier i planområdet.

Inntil planområdet ligger en boligeiendom, tilhørende familien Steinsvik. Boligeiendommen er bebygd med et bolighus fra 1960-tallet. Øvrig boligbebyggelse i omegnen, som består av spredt bebyggelse, er i avstand av ca. 150 meter til nærmeste bygning. Det er ca. 2 km til forretninger på Steine.

Vann tilknyttes offentlig vannverk. Det er ikke etablert avløp dimensjonert for tiltaket i planområdet. Avløp tenkes etablert som privat utslipp, via slamavskiller og med utslipp til sjøen.

Atkomst til bolig- og hytteområdet vil foregå via Steinsvikveien, med avkjørsel fra Fv. 820.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Ingen jordbruks- eller skogbruksinteresser. Ikke område for villrein, iht. Miljødirektoratets kart. Friluftsinnteresser og naturverdier er utredet i KU-temaet (tema 2) «Friluftsliv og landskap, jf. kapittel 8.4.

Landskap

Landskapshensyn er utredet i egne KU-temaer (tema 1 og 2), jf. kapittel 8.3 og 8.4.

Naturmangfold og miljøfaglige forhold

Rapport om biologisk mangfold av NINA (Norsk institutt for naturforskning) inneholder ikke registreringer av sjeldne arter eller naturtyper i planområdet.

Marine naturtyper; skjellsand, i fjorden utenfor Steinsvika. Forekomsten ligger under 10 til 80 meters dybde. Verdi: Svært viktig.

Det er gjort funn av hvitmjølke, som er en art av nasjonal forvaltningsinteresse, på Langøen som ligger nordvest i Steinsvikvågen.

Kulturminner

Ingen kjente kulturminner er registrert i planområdet. Generell varslingsplikt iht. kulturminneloven gjelder.

Ca. 100 meter nord for planområdet er det registrert i Askeladden en gårdshaug, lokalitet Steinsvik, som er et automatisk fredet kulturminne.

Trafikkforhold

Trafikkavvikling/atkomst inngår i eget utredningstema i KU under kapittel 8.4.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse, jfr. kapittel 8.5. Faremomenter som måtte fremgå av sjekklisten vurderes nærmere.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger ca. 2 km fra Steine. På Steine finnes forretninger og andre servicetilbud.

Teknisk infrastruktur

Det er etablert offentlig vann til planområdet. Avløp i området er private.

Estetikk og byggeskikk

All bebyggelse i planområdet planlegges revet. Bebyggelsen som planlegges er terrengtilpassede boliger og fritidsboliger, med vekt på å fremstå helhetlig og i samsvar med omgivelsene.

Stedsutvikling

Området fremstår i dag som et naturområde og tidligere rindustrialområde. Utbyggingen av feltet vil være et nytt element i planområdet. Bebyggelsen vil være attraktive boliger og hytter i naturskjønne omgivelser og med relativt kort avstand til Steine sentrum.

Barns interesser

Statlige retningslinjer for barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser vil være retningsgivende.

Universell utforming

Krav om universell utforming ifb. bebyggelsen og uterom ivaretas.

Juridiske forhold

Ingen forhold signalisert av kommunen. Tiltak som kan forbedre tilgjengelighet i friluftsområdet kan også være aktuelt tema for utbyggingsavtale.

Interessekonflikter

Tiltaket vil føre til fortetting i dagens område hvor det ikke er noen definerte aktiviteter. Tiltaket er ikke ment å berøre noen naturstier. I reguleringsplanen legges det likevel til rette for å kunne gå fritt til sjøen. Vi finner dermed ikke at tiltaket vil føre til interessekonflikter.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske/statlige retningslinjer

Strandsonen langs sjøen, forskrift:

FOR-2011-03-25-335 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Samordnet areal- og transportplanlegging, forskrift:

FOR-1993-08-20-817 RPL for samordnet areal og transportplanlegging. Forskriften skal legges til grunn for planlegging og utøvelse av myndighet etter plan- og bygningsloven i kommuner, fylkeskommuner og hos statlige myndigheter.

Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer. Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn at langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen.

Barn og planlegging, forskrift:

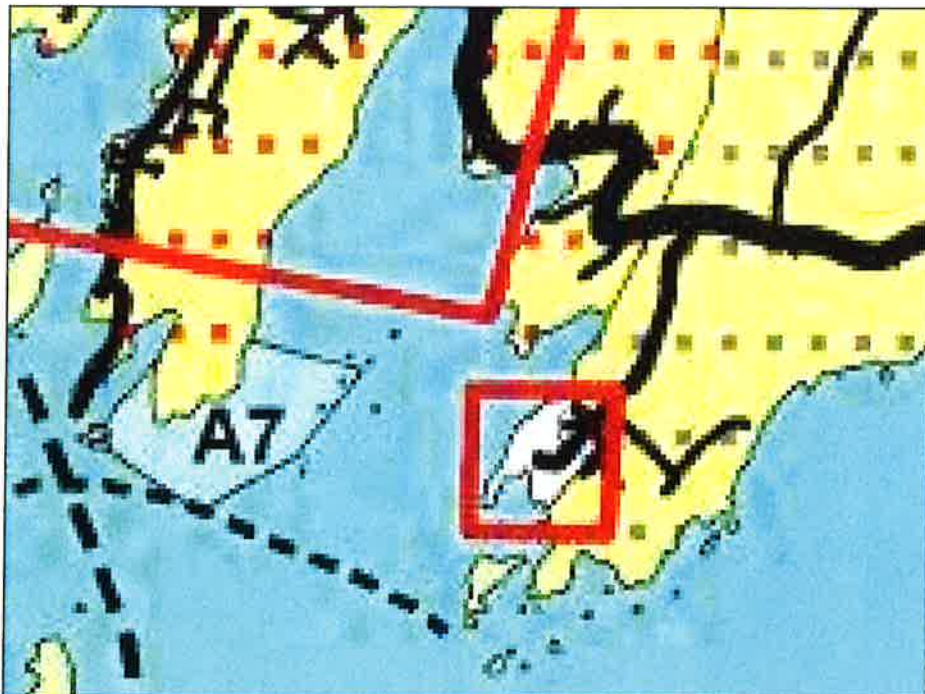
FOR-1995-09-20-4146 RPL for barn og planlegging.

De rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser som skal bidra til å styrke barn og unges interesser i planleggingen setter blant annet krav til gode oppvekstforhold i nærmiljøet, samt krav til utformingen av arealer og anlegg.

Gjeldende plangrunnlag

Planområdet omfattes av følgende kommuneplan:

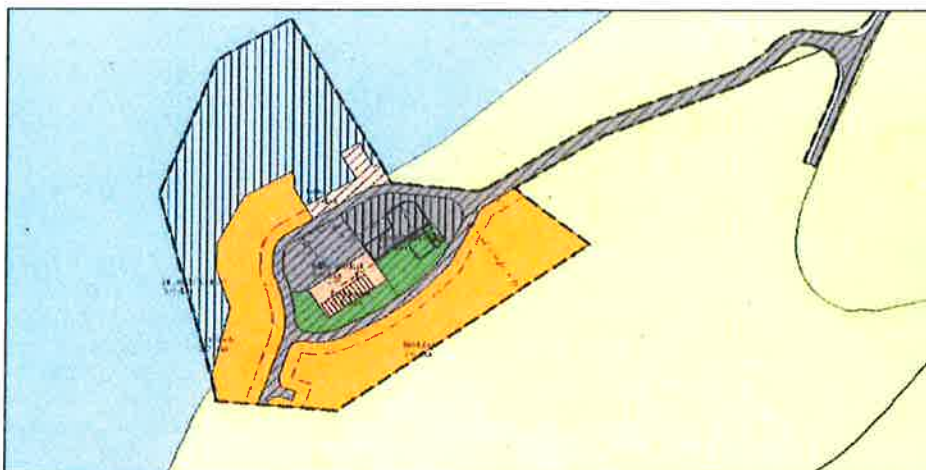
- Kommuneplanens arealdel 2006 – 2010



Planområdet er regulert til LNF-område med spredt bebyggelse i kommuneplanens arealdel

Planområdet omfattes i dag av en eldre reguleringsplan:

- Reguleringsplan for Steinsvik av 31.01.08



Planområdet er regulert til hytteområde i reguleringsplan for Steinsvik

Detaljer følger av reguleringsplanen. Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplaner der det er motstrid.

Reguleringsplanen som utarbeides vil erstatte reguleringsplan for Steinsvik.

Andre føringer (Statlige, regionale og kommunale)

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Her gis føringer om hvordan en gjennom arealplanleggingen kan forebygge og begrense støyulemper.

Tilgjengelighet for alle

Universell utforming, iht. teknisk forskrift til Pbl.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsonen

Våren 2011 vedtok regjeringen statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Planretningslinjene tar hensyn til ulike forhold og behov langs kysten, og skal gi kommunene veiledning i hvordan de kan ivareta interessene i strandsonen i sin strandsoneforvaltning.

Pågående planarbeid

Det pågår ikke øvrig planarbeid i området, eller nær planområdet.

4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering

Planforslaget innebærer noe økt utnyttelse forhold til dagens regulerte hyttefelt.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Denne saken er ikke behandlet som planinitiativ og har derfor ikke vært til samråd.

5.2 Forhåndsuttalelser

Varsel om oppstart regulering m/planprogram ble kunngjort og utsendt til parter 21.10.15. Til forslaget til planprogram foreligger fire innspill.

Innkommne kunngjøringsinnspill følger som eget vedlegg.

Liste over kunngjøringsinnspill

1. Vesterålskraft Nett AS	13.11.2015
2. Statens vegvesen	30.11.2015
3. Tromsø Museum - Universitetsmuseet	30.11.2015
4. Nordland Fylkeskommune	08.12.2015

Sammendrag av forhåndsuttalelsene med forslagsstillers kommentar

Vesterålskraft Nett AS

Kraftselskapet har ingen høyspentkabler i området, kun lavspent luftnett som forsyner nåværende bygningsmasse fra trafoen innerst i bukta.

Når det ønskes nærmere kartlegging av muligheter for elkraftforsyning og evt. tilhørende tilbud, henvises det til hjemmesiden <http://www.vesteralskraft.no/sider.asp?ID=90>

Forslagsstillers kommentar:

Opplysningen viderefremmes til tiltakshaver.

Statens vegvesen

- SV opplyser at de uttaler seg som forvalter av riksveg på vegne av staten, fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statlig myndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.
- Det bør for områdene avsettes/dimensjoneres tilstrekkelig vegareal inkl. snuplasser for kjøretøy som skal betjene områdene (brøyting, renovasjon, utrykningskjøretøy, varetransport mv.), samt parkeringsplasser.
- Utnytting, bebyggelse av, samt andre vilkår for områdene skal være i henhold til bestemmelsene gitt i arealplanen. I plansammenheng er det viktig at trafikkarealer som vegbredder, byggegrenser, siktsoner mv. fremgår av planen og er målsatt eller beskrevet i bestemmelsene. I tillegg understrekes viktigheten av å ha rette fokus på universell utforming i planarbeidet.
- Atkomsten til området vil være fra Fylkesveg 820. Tiltaket vil føre til fortetting og endrede trafikkforhold. Som følge av dette stilles det krav til reguleringsplanen om at krysset utformes som et ukanalisert kryss i henhold til Håndbok N100. Dette innebærer at planens avgrensning justeres slik at hele krysset, inklusive sikttrekantene, inngår i plankartet.
Sikttrekantene skal reguleres som hensynssone. Av bestemmelsene for reguleringsplanen skal det fremgå at det innenfor frisiktsonen ikke må finnes sikthinder som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiplan. Dersom geometrisk utforming av krysset ikke kan vises på plankartet, skal de tekniske kravene fremgå av bestemmelsene.
- Fylkesvegen inklusive vegskråning, grøft og vegskjæring skal avsettes som «kjøreveg» og «annen veggrunn». Formålsgrensen må legges minimum 3 meter fra vegkant. Der vi har fylling/skjæring skal formålsgrensen legges minimum 1 meter fra fyllingsfot/skjæringstopp.
- Det må legges inn rekkefølgebestemmelser til opparbeidelse av kryss. Krysset skal utformes i henhold til vegnormalens krav, og skal være etablert før byggearbeidene starter.

- SV har utover dette ingen flere innspill så langt og ser frem til å motta reguleringsplan for videre behandling. Gjør oppmerksom på at det kan fremkomme andre merknader i den videre planprosess.

Forslagsstillers kommentar:

Krav til utforming som SV har opplyst om innarbeides i planforslaget.

Tromsø Museum - Universitetsmuseet

- Tromsø Museum forvalter kulturminner under vann og i vassdrag. I forbindelse med utbedring og utvidelse av eksisterende kai med tilhørende flytebrygge, anses tiltaket å være såpass begrenset at de vurderer sannsynligheten for konflikt med eventuelle kulturminner under vann som liten og har derfor ingen merknader til planforslaget. Dersom en likevel i forbindelse med tiltak skulle komme over funn av kulturhistorisk betydning, må arbeidet stanses og Tromsø Museum straks varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet tas til etterretning

Nordland fylkeskommune (NFK)

Planfaglig innspill:

- I tillegg til overordnede planer som er nevnt i planprogrammet, bes det om at Fylkesplan for Nordland 2013 – 2013, samt Regional plan – Klimautfordringene i Nordland for 2011 – 2020 med utslippsreducerende tiltak og andre tiltak legges til grunn for planleggingen.
- NFK viser til Forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven, vedlegg IV pkt b) som omtaler tema som skal vurderes utredet. NFK ber om at temaene i vedlegg IV til forskriften inkluderes i planprogrammet, eller at kommunen sannsynliggjør at temaene ikke er beslutningsrelevante for konklusjonene i arealplanen.
- Det gjøres oppmerksom på at fylkeskommunen har gjennomført en Landskapskartlegging av Nordland. Det er i tillegg gjort en verdisetting av arealet i fylket. Arbeidet er tilgjengelig på fylkeskommunens nettside og i Nordlandsatlas.
- NFK har i samarbeid med regionale friluftsråd utarbeidet en friluftskartlegging som også er gjort tilgjengelig i Nordlandsatlas. Ber om at dette legges til grunn for konsekvensutredning av temaene friluftsliv og landskap.
- På generelt grunnlag bemerkes:
 - Fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging bør ivaretas. Dette er spesielt viktig i forhold til utbygginger, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur. Sårbarhet for klimaendringer skal vektlegges i kommunenes ROS-analyser.
 - Alternative energikilder bør vurderes. Ber om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, og med tanke på å redusere energibehov og klimautslipp.
 - Nasjonal politikk pålegger kommunen å planlegge med tanke på en utforming som er tilrettelagt for alle grupper. Bl.a. må interessene til personer med funksjonsnedsettelser ivaretas.
 - Hensynet til barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skolevei, samt god tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn som bør være i fokus. Det bes om at man fokuserer på sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse kan utgjøre en særlig risiko for liv og helse.
 - Evt. by bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jf. pbl. § 1-1.
 - Planprosessen skal legge opp til medvirkning i tråd med pbl's bestemmelser. Berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen.

- Det vises til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for offentlig beslutningstaking jf. naturmangfoldloven §§ 8 – 12.
- Det gjøres oppmerksom på Forvaltningsplan med tiltaksprogram for perioden 2016 – 2021 som er under utarbeidelse. Målsettingen er at man skal oppnå minimum god miljøtilstand for alle vannforekomstene i fylket, jf. vannforskriften § 4.

Kulturminnefaglig innspill:

- Så langt NFK kjenner til er planforslaget ikke i konflikt med verneverdige kulturminner. NFK har foreløpige ingen merknader til planarbeidet og vil gi endelig uttalelse når planforslaget foreligger.
- Innspillet gjelder ikke samiske kulturminner.

Forslagsstillers kommentar:

Forholdene inntas i reguleringsbestemmelser og KU. Friluftsliv og landskap inntas som eget tema i KU.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

6.1 Beskrivelse av tiltaket

Det planlagte boligfeltet er vakkert beliggende i Steinsvika med flott sjøutsikt og skrånende terreng i bakkant. Prosjektet knyttes direkte til terrengets former og beskaffenhet. Her vil det bli mulig å realisere drømmen for de fleste om å kunne bo ved havet.

Utviklingen av tomteplanen tar også utgangspunkt i de klimatiske forutsetninger med bevissthet knyttet til etablering av gode og solrike møtesteder, lune soner, leegger og vindskjermer.

De gjenstående bygningene til Steinsvik Materiallager som ikke ble skadet i brannen rives.

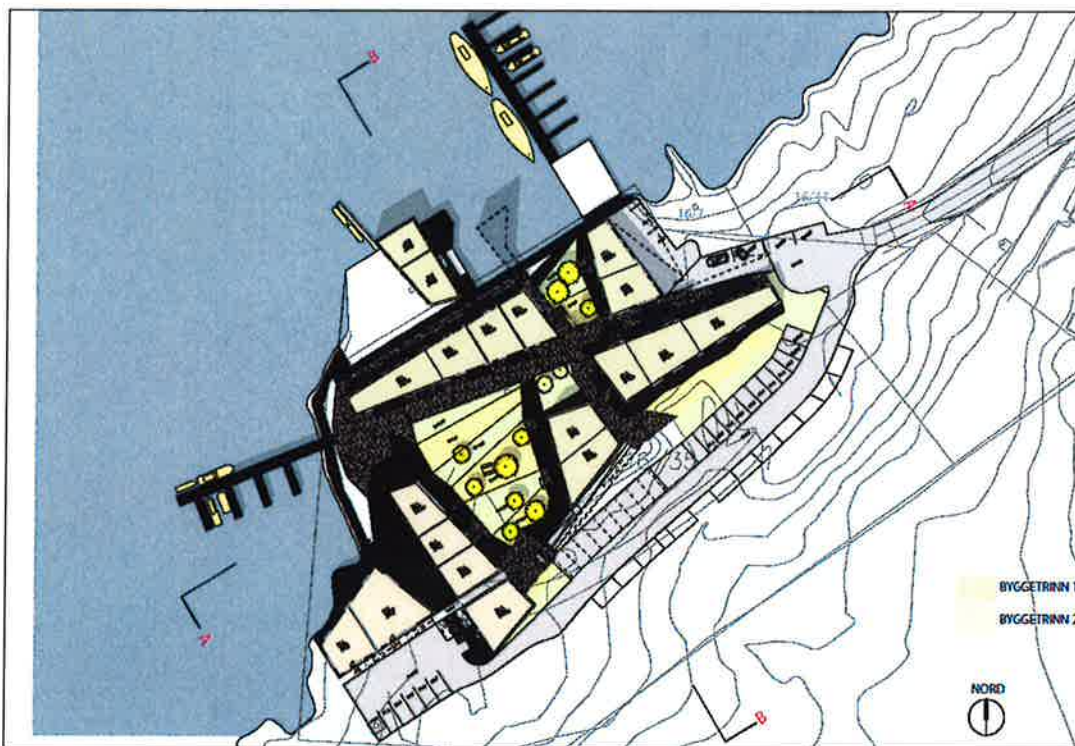
Det vil bli stilt store krav til bebyggelsens utforming og plassering, både av visuelle hensyn, utsikt/lys og klimatilpasning. En stedstilpasset og fremtidsrettet arkitektonisk utforming, sammen med inviterende møteplasser og harmonisk volumoppbygging av bebyggelsen, vil reflektere ønsket om at dette skal bli et kvalitetsrikt prosjekt på alle plan.

I boligfeltet skal det være mulighet for både helårs- og fritidsboliger. Det skal kunne tilrettelegges for gode private oppholdssoner utendørs. Samtidig er det viktig at utviklingen av bebyggelsen ikke hemmer rekreasjonsmuligheter på fellesområder og i området omkring planområdet. Det skal være mulighet til å gå fritt til sjøen og å oppholde seg ved sjøen. Tomtene skal kunne utvikles med et overbevisende og tidsmessig bygningsmiljø som forholder seg positivt til stedets historie og utviklingen i kommunen generelt. Den sydlige delen av Bø er et vakkert naturområde hvor eksisterende frodige vegetasjon og romlige kvaliteter så langt det er mulig må tas vare på. Terrenget i den nedre delen av feltet nærmest sjøen er tilnærmet flatt, mens den øvre delen av feltet har stigende terreng. Boligene skal ikke fremstå skjemmende sett fra avstand. Dette innebærer at noe av dagens vegetasjon omkring bebyggelsen opprettholdes og gjerne forsterkes ved nyplanting.

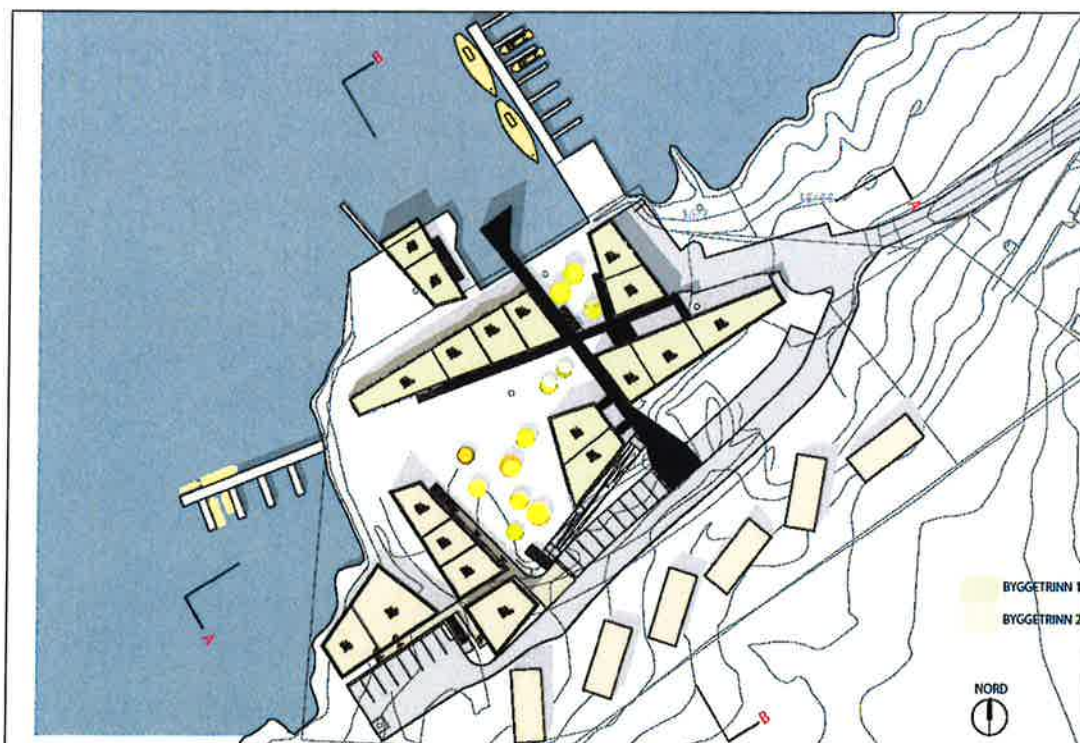
Utbygger planlegger 7 frittstående bolig-/fritidshus med flere boenheter i hvert, og i tillegg 6 stk. eneboliger/hytter. Planlagt bebyggelse består av 5 frittstående to-etasjes boligbygg med i alt 22 boliger, 2 frittstående bygg med 5 boliger, samt 6 frittstående bygg med en boenhet i hvert. Området opparbeides med veier, parkeringsplasser, uteoppholdsarealer med lekeplass og møteplasser, samt kai med mulighet for flytebrygge. Dagens kaianlegg opprettholdes og utbedres/fornyes.

Krav til Universell Utforming (UU) er et viktig krav og er i tillegg en interessant katalysator i prosjektet, da det er mulig å skape korresponderende nivåer mellom terreng og de enkelte etasjer. Dette gjør at det ikke vil være behov for heis i prosjektet i forhold til kravene i Plan- og bygningsloven.

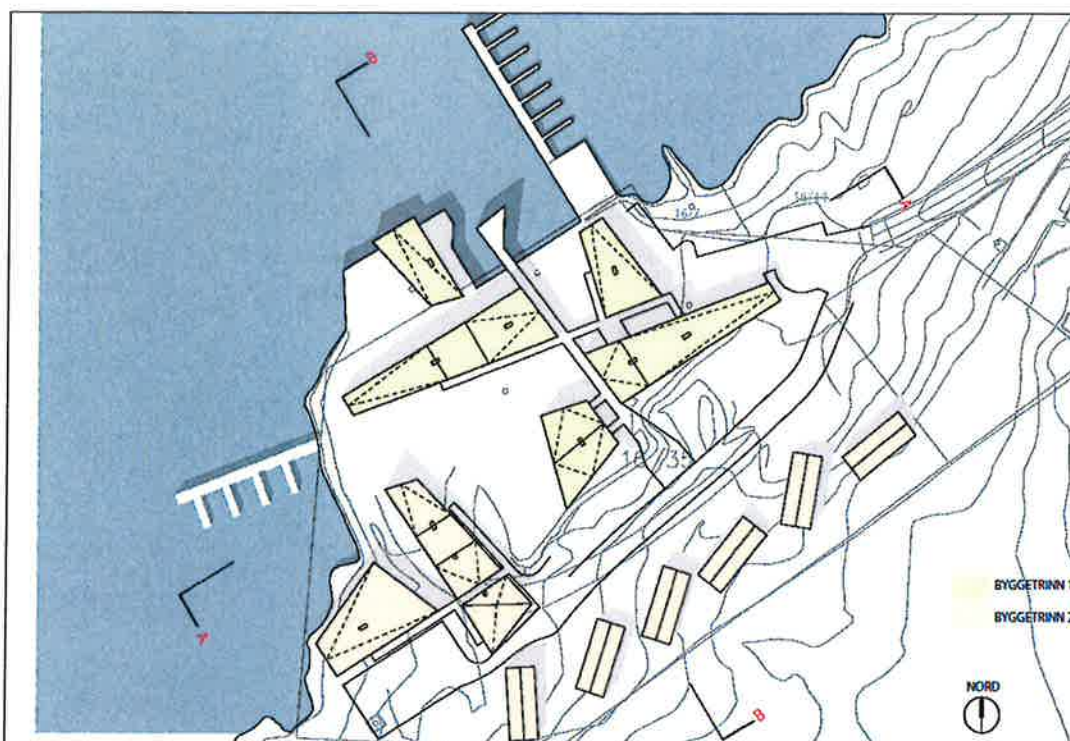
Under er vist situasjonsplan og planlagt bebyggelse, plan 1, plan 2 og takplan.



Situasjonsplan/plan 1

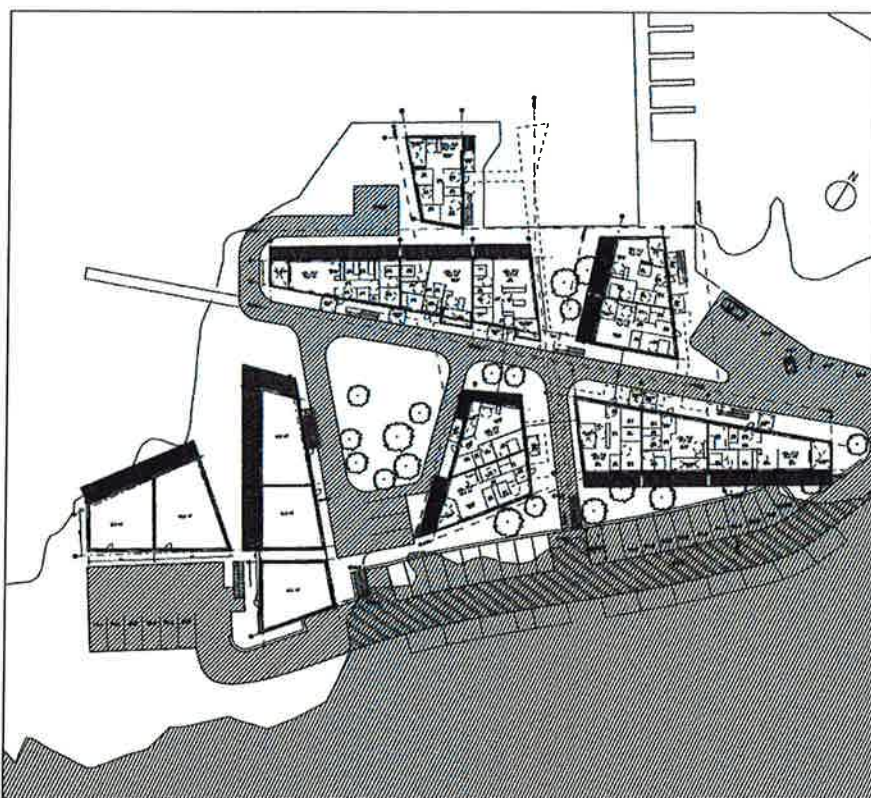


Plan 2

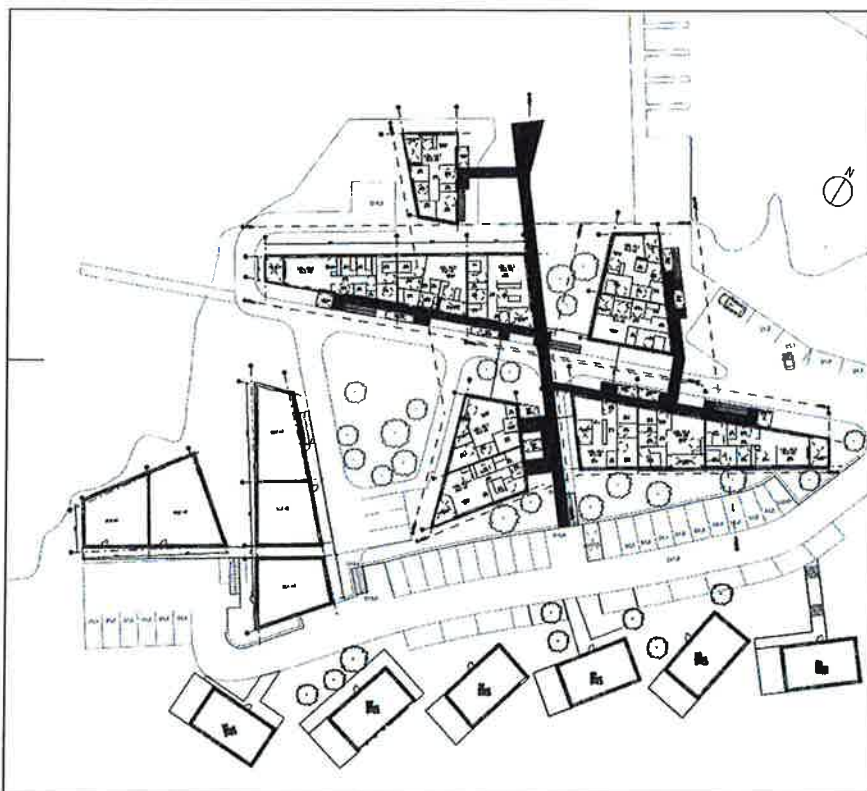


Takplan

Planløsning for leilighetene er vist under.



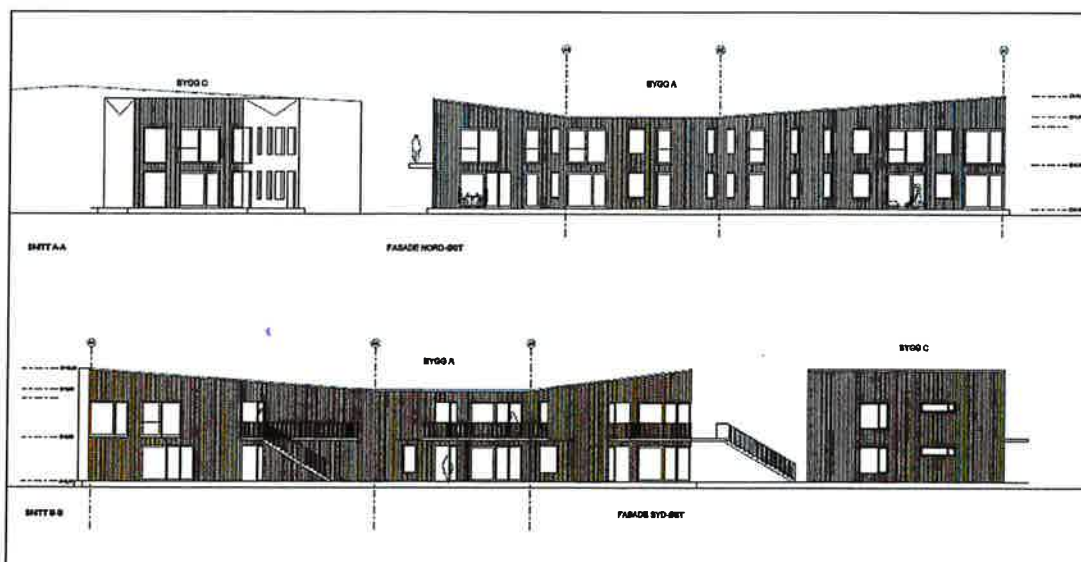
Plan 1



Plan 2

Den planlagte bebyggelsen plasseres slik at de danner vindskjermer mot dominerende vindretninger fra nordvest, vest og sydvest og åpner seg samtidig mot sol og utsikt. På den måten vil det være mulig å skape le-skjermer og solvegger. Her etableres lune soner for å legge til rette for utendørs opphold i mesteparten av året, samtidig som den storslåtte utsikten blir tilgjengelig både innendørs og utendørs gjennom åpne og gode siktlinjer.

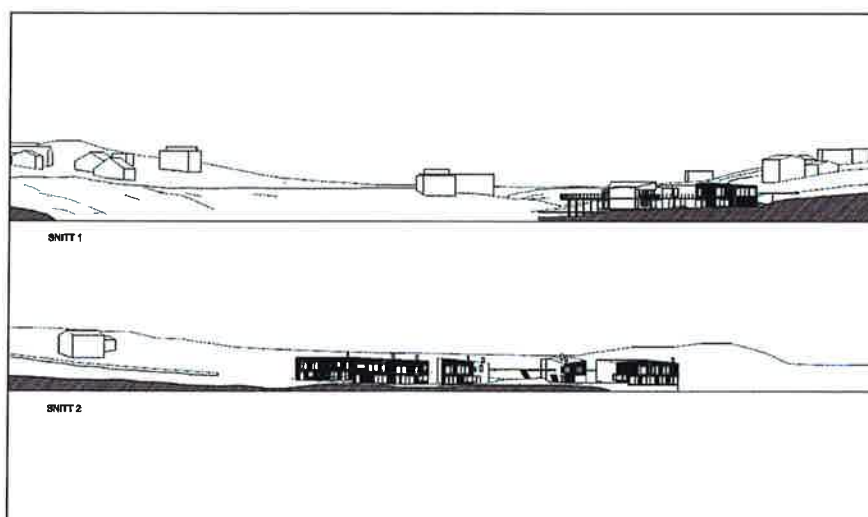
Ved utviklingen av prosjektet blir det viktig å ivareta områdenes grønne kvaliteter og foreta opparbeidelse av utearealer på den nedre del av området som i dag er uten grønnstruktur. Det planlegges felles tun innenfor «klynge» av hus som ivaretar utearealer for beboerne. I tillegg vil hver boenhet få egen veranda/balkong.



Snitt A-A og B-B. Fasader nordøst og sydøst.



Snitt C-C og D-D. Fasader nordøst og sydøst



Terrengsnitt



Landskap

Atkomst planlegges langs eksisterende atkomstvei, Steinsvikveien. Atkomstveien er ca. 65 meter lang og har avkjørsel fra Fv. 820

Vann tilknyttes eksisterende kommunale anlegg. Avløp etableres i form av privat anlegg.

Vurdering av alternativer

Under kap. 8, Konsekvenser.

0-alternativet:

Utgjør dagens situasjon.

Utbygging iht. gjeldende reguleringsplan:
Hytteområde

Full utbygging:

Ca. 7 frittstående bolig-/fritidshus med flere boenheter i hvert, og i tillegg 6 stk. eneboliger/hytter. Planlagt bebyggelse består av 5 frittstående to-etasjes boligbygg med i alt 22 boliger, 2 frittstående bygg med 5 boliger, samt 6 frittstående bygg med en boenhet i hvert.

Avbøtende tiltak

Under kap. 8, Konsekvenser.

7. PLANFORSLAGET

Planforslaget innebærer regulering til følgende reguleringsformål:

Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg

- Bebyggelse og anlegg,
 - BA 1 – BA 5 – 6,5 da
- Lekeplasser, BLK 1 – 0,1 da

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei SKV (2011) – 3,5 da
- Annen veggrunn, SVT (2018) – 0,3 da
- Kai, SK (2041) – 6,5 da
- Parkeringsplasser, SVT (2082) – 0,5 da

Grønnstruktur

Grønnstruktur, G 1 – G 2 (3001) – 0,4 da

Hensynssoner

- Frisikt vei (H140)

Innenfor området, som i plankartet er merket som hensynssone for frisikt, skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 meter og opp over tilstøtende vegger.

Kulturminner

Dersom det under arbeid i marken skulle komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding

sendes kulturvernmyndighetene/Sametinget omgående, jf. Lov om kulturminner 9. juni 1978 nr. 50 (kml.) § 8.

Følgende pålegg skal formidles videre til dem som skal utføre arbeid i marken:
"Samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet, jf. Kulturminnelovens § 4 annet ledd. Samiske kulturminner er først og fremst fysiske spor, løse og faste, etter samisk virksomhet, men også immaterielle minner som for eksempel stedsnavn og lokal tradisjon hører inn under begrepet. For eksempel gammetufter, teltplasser, gravplasser, offersteder, fangstanlegg, bogasteller, melke- og merkeplasser, melke-, merke- og sperregjerder, sennegrasssteder, urtesamlingsplasser, seljebarkplasser, sagnsteder som hellige fjell, hellige innsjøer, muntlige fortellinger og joik knyttet til bestemte steder, lekeplasser for barn, møteplasser, spøkelsesplasser. Mange av disse er ikke funnet og registrert av kulturminnevernet ennå. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et fredet kulturminne eller sikringssonen på 5 meter rundt dette, jf. Kml. §§ 3 og 6".

Støy

Krav til støy skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets skriv, T-1442/1012 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Universell utforming (UU)

Bebyggelsen/konstruksjoner og områder hvor folk ferdes skal utformes med prinsipp om tilgjengelighet for alle. Utearealer som er forbeholdt forgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel i form av T-kryss fra Fv. 820. Krysset skal være utformet iht. normaler i håndbok V121, Geometrisk utforming av veg- og gatekryss. Avkjøringene må stå 90° på fylkesveien. Kryss syd må heves i plan. Vegetasjonen i kryssene fjernes.

Avkjørslene i feltet skal være utformet som et ukanalisert kryss i henhold til Håndbok Vegens tverrprofil tilpasses terrenget og tilstøtende byggetomter. Stigning på veg skal ikke være mer enn 8 %. Planen skal godkjennes av Bø kommune og fremmes samtidig med byggesøknad(er).

Vann og avløp

Vann tilknyttes eksisterende offentlige anlegg. Avløp løses i form av privat anlegg, via slamavskiller og med utløp til sjøen. Planer skal godkjennes av Bø kommune og fremmes samtidig med rammesøknad(er).

Overvann skal føres til terreng.

Strømforsyningssystem

Strømforsyning skal redegjøres for i rammesøknad.

Bebyggelse og anlegg

Innenfor områdene BA 1 – BA 5 kan det oppføres boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111), boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112), fritidsbebyggelse-frittliggende (1121) og fritidsbebyggelse-konsentrert (1122).

Innenfor formålet tillates også oppføring av garasjer/carporter, etablering av parkeringsplasser, felles gårdsplasser, interne veier for det enkelte delfelt, lekeplasser og felles utomhusanlegg, f.eks utemøbler, grill, etc.

Plassering, grad av utnytting og høyder over terreng

Bebyggelsen skal være i henhold til tillatt tomteutnyttelse og angitte byggegrenser. Byggegrenser (3 meter mot vei) går frem av plankartet.

For frittliggende og sammenbygde enheter tillates inntil % BYA = 50 % og møne- og gesimshøyde skal være på maks. 9,0 meter regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt den enkelte bygning.

Hytter tillates med inntil BYA = 110 m², inkludert uthus og/eller anneks.

Utforming og estetikk

Bebyggelsen skal være terrengtilpasset. Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering, materialbruk og annen estetisk utforming, både for bebyggelsen og utomhusområder.

Det skal være gode lysforhold i alle boenheter.

Søker skal dokumentere at bebyggelsens form, uttrykk, format og fasader, dør- og vindusutforming, synlige materialer, farger og detaljer harmoniserer med kvalitetskravene i planbeskrivelse og KU, samt innad i planområdet og i forhold til omgivelsene. Bebyggelsen skal også når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Illustrasjoner for det planlagte tiltaket, som er juridisk bindende, er vedlagt reguleringsplanen. Hovedgrep som vises i illustrasjonene skal dokumenteres i byggesaken.

Terrengtilpasning

Terrenginngrep skal være moderate. Overgang mot tilgrensende terreng skal gi et naturlig inntrykk.

Ved innsendelse av byggesøknad kreves utomhusplan som viser eksisterende og planert terreng for eiendommen, terrengtilpasning til naboeiendommene samt opparbeidelse av utearealer som viser atkomst, parkering og uteoppholdsareal. Terrengtilpasningene skal dokumenteres med målsatte snittegninger av terrenget i byggesøknad. Illustrasjon som følger planbeskrivelsen viser prinsipp for innpasning av bygninger i terrenget.

Innenfor planområdet tillates plassering av bygning nærmere nabogrense enn 4 meter hvor dette er nødvendig for terrengtilpassingen. Krav til branncellebegrensende bygningsdeler i områdene hvor avstanden mellom boenheter er mindre enn 8 meter følger av teknisk forskrift til Pbl. Terrasse/veranda tillates oppført inntil 1 meter utenfor byggelinjen mot LNFR-områder.

Vegetasjon

Ved terrenginngrep skal vegetasjonen i området i størst mulig grad bevares. Tynning og vedlikeholdsskjøtsel er tillatt. Toppmasser skal graves av og lagres i eget deponi før graving og sprengning tar til. De stedlige massene skal tilbakeføres når det

oppstår sår i terrenget.

Uteoppholdsareal/lek

For hver boenhet skal det avsettes min. 40 m² til uteareal. Deler av privat uteplass kan løses på felles terrasser. Alle boenheter skal ha privat uteplass på minst 4,0 m².

I forbindelse med helårsboligene skal det være småbarnslekeplass med størrelse på minimum 100 m². Lekeplassene skal ha sandkasser for barn, samt bord og benker for barn og voksne. Lekeplassene skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel hele året. Anleggene skal være utformet etter prinsippet om tilgjengelighet for alle.

Parkering

Boliger/fritidsboliger skal ha min. en biloppstillingsplass og min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. enhet. I tillegg skal det opparbeides en gjesteparkeringsplass på feller parkeringsareal pr. 5 boenheter. Minst 10 % av parkeringsplassene på felles parkeringsareal skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.

Parkeringsplass for den enkelte bolig skal løses på fellesareal, på bakkeplan eller i carport/garasje.

Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise terrengbehandling, vegetasjon og beplantning, belysning og andre faste installasjoner.

Utomhusplanen skal være utformet etter prinsippet om tilgjengelighet for alle.

Renovasjon

Gjeldende forskrifter for avfallshåndtering skal følges. Valg av løsning skal medtas i rammesøknad.

Grønnstruktur

G1 og G2 opparbeides til felles utomhusområder. I områdene tillates innretninger som krevd i utomhusplanen.

Rekkefølgebestemmelser

Alle tilliggende veier til et område skal være ferdigstilt før området bebygges.

Infrastruktur og felles arealer innenfor planområdet

Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innen planområdet før:

- atkomst er i samsvar med vedtatt reguleringsplan,
- parkeringsplassene som kreves for bebyggelsen er opparbeidet,
- løsninger for vann- og avløp er opparbeidet,
- løsninger for avfallshåndtering er opparbeidet,
- kravene til utomhusarealer, inkl. ferdig opparbeidet lekeplass, er oppfylt.

Utbyggingsavtaler

Kommunen kan kreve utbyggingsavtale for øvrige forhold dersom kommunale krav om utearealer, parkering etc. ikke oppfylles innenfor egen eiendom. Utbyggingsavtaler knyttes mot ferdigstillestidspunkt. Innholdet i utbyggingsavtalene skal til enhver tid følge

gjeldende vedtak i kommunestyret om utbyggingsavtaler. Disse skal behandles parallelt med reguleringsplan iht. Plan- og bygningslovens § 11-0 nr. 2.

Juridisk bindende illustrasjoner

Hovedgrep i illustrasjoner til planen skal følges. Følgende illustrasjoner er gjort juridisk bindende:

1_AOO2001	Situasjonsplan	datert 20.11.2011
2_AOO20101	Snitt A-A og B-B	datert 20.11.2011
3_AOO20102	Snitt C-C og D-D	datert 20.11.2011
4_	Perspektiv	datert 15.11.2011

Gjennomføring

En fremdriftsplan basert på optimal behandlingstid for reguleringsplanen og kortest mulig byggetid for opparbeidelse av infrastruktur gir tidligst mulig byggestart vinteren 2017.

Reguleringsplanen har en høringsperiode på 6 uker. Følgende tidsplan viser fremdrift for reguleringsplanen. Tidsplanen er optimal. Hvorvidt planarbeidet kan gjennomføres etter en slik tidsplan er avhengig av både konfliktnivå og kommunens behandlingstid.

Aktivitet	Tidsrom
Planprogram	
Utlegging av forslag til planprogram	okt 2015
Høring og offentlig ettersyn av planprogram (minst 6 uker)	okt/nov 2015
Gjennomgang av høringsuttalelser, kommentarer	nov 2015
Administrativ behandling av planprogram	jan-april 2016
Politisk behandling. Fastsetting av planprogram	april 2016
Reguleringsplan m/konsekvensutredning (KU)	
Utarbeiding av planforslag (planbeskrivelse m/KU+kart+bestemmelser)	april-juli 2016
Administrativ behandling av reguleringsplan	juli-okt 2016
Politisk behandling av reguleringsplan (1. gangsbehandling Formannskap)	okt 2016
Høring og offentlig ettersyn (minst 6 uker)	des 2016
Gjennomgang av høringsuttalelser, kommentere disse	des 2016-jan 2017
→Administrativ og politisk behandling av, Plan og samfunn + Kommunestyret	jan 2017

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Dette kapittelets punkt 8.3 – 8.5 omfatter en nøye utredning av de tre hovedtemaene som ble fastsatt i planprogrammet, iht. nedenfor nevnte KU-metodikk, samt forslag til avbøtende tiltak. Punkt 8.5 omfatter obligatorisk ROS-analyse, mens øvrige temaer er gitt en lettere, vurdering/kommentar.

8.1 Datagrunnlag og metoder

KU-metodikk:

Informasjon fra lokale informanter, åpen statistikk og feltstudier kobles med generell KU-metodikk med dekning i KU-forskriftens bestemmelser, og dekkes gjennom praksis for utredning av sammenlignbare tiltak.

Konsekvensutredningens hovedhensikt er å avdekke tiltakets konsekvenser for

samfunn, miljø og naturressurser ved endring av arealbruk. Sammenligningsgrunnlaget for konsekvensvurderingene er en forventet utvikling i henhold til 0-alternativet, dvs. dagens situasjon. I og med at det foreligger en godkjent kommuneplan (arealdel), samt reguleringsplan for del av planområdet, vil en i dette tilfellet definere 0-alternativet etter en forventet utvikling av området i tråd med gjeldende kommuneplan, dvs. området skal ikke bebygges. Utbyggingsalternativer fremstilles med utbygging iht. dagens reguleringsplan (hytter) og utbygging iht. planforslaget.

Tre begreper står sentralt når det gjelder vurdering og analyse av ikke-prissatte konsekvenser; Verdi, virkning/omfang og konsekvens.

1. Med verdi menes en vurdering av hvor verdifullt et område eller miljø er. Verdi, uttrykt som tilstand, egenskaper eller utviklingstrekk for det aktuelle temaet i det området som prosjektet planlegges.
2. Tiltakets virkning/omfang, dvs. hvor store endringer (positive eller negative) som tiltaket kan påføre det aktuelle temaet.
3. Virkningens konsekvens, som fastsettes ved å sammenholde opplysninger/ vurderinger om det berørte temaets verdi og omfanget av tiltakets virkning.

For de fleste temaene kvantifiseres verdien på en tredelt skala: Liten (eller lokal) verdi, middels (eller regional) verdi og stor (eller nasjonal) verdi. Grunnlaget for å fastsette verdi er delvis skjønnsmessig, men der slik verdifastsettelse foreligger i skriftlige dokumenter benyttes gjerne disse.

Tabell 1: Skala for vurdering av konsekvensenes betydning innen hvert deltema.

Angivelse med tegn	Teknisk benevnelse
++++	Meget stor konsekvens
+++	Stor positiv konsekvens
++	Middels positiv konsekvens
+	Liten positiv konsekvens
0	Ingen/ubetydelig konsekvens
-	Liten negativ konsekvens
--	Middels negativ konsekvens
---	Stor negativ konsekvens
----	Meget stor negativ konsekvens

Vurderingene skal synliggjøre konsekvensene av et tiltak og hvilke forhold som ligger til grunn for konklusjonen. Det vil fremgå hvilke tilrådninger/avbøtende tiltak som kan dempe konfliktene.

For øvrige konsekvenstema er det kun gitt en verbal vurdering av konsekvensen.

8.2 Overordnede planer og mål

Planområdet er regulert til LNF i kommuneplanens arealdel 2006 – 2010, vedtatt 2006 og planforslaget er således i strid med denne planen.

Planområdet er regulert til hytteområde i reguleringsplan for Steinsvik av 31.01.08. Planforslaget er således i strid med denne planen når det gjelder boligformål. Reguleringsplanen som utarbeides vil erstatte reguleringsplan for Steinsvik av 31.01.08

Detaljer følger av reguleringsplanen. Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplaner der det er motstrid.

8.3 Stedsutvikling og fortetting

Innledning:

God stedsutvikling er viktig for trivsel og trygghet, bosetting, næringsutvikling og ivaretagelse av miljøhensyn. Kommuner som lykkes med å utvikle attraktive og levende byer og tettsteder kjennetegnes ved å være aktive samfunnsutviklere, har et helhetlig og langsiktig grep på arbeidet, og spiller på lag med innbyggere og lokalt næringsliv.

Hvordan vi former våre omgivelser betyr mye for folks hverdag og hvordan vi lever våre liv. Ved å vektlegge kvalitet, nærhet, og tilgjengelighet i utformingen av stedene, legges et grunnlag for trivsel og livsutfoldelse. Gode uterom og møteplasser fremmer kontakt mellom mennesker og er viktig for det sosiale livet på stedet. Grønne områder og korridorer åpner for rekreasjon og naturopplevelser, fysisk utfoldelse og et bedre lokalklima. Gjennom å ta vare på kulturminner og kulturmiljøer styrkes stedets særpreg og identitet, og gir folk en historisk forankring. Samtidig er det behov for å tenke nytt og fremtidsrettet.

By- og tettstedsutvikling har også betydning for verdiskaping, næringsutvikling og arbeidsplasser. Attraktive steder tiltrekker seg nye virksomheter og går ofte seirende ut av konkurransen om den beste arbeidskraften. Måltrettet og langsiktig stedsutvikling med vekt på forpliktende samarbeid mellom offentlige og private aktører, gir gjerne større forutsigbarhet og optimisme hos næringslivet. Det bidrar igjen til å øke risiko- og investeringsviljen lokalt. Et levende handels- og servicetilbud er avhengig av at kommunen, gårdeierne og sentrumsforeninger i fellesskap arbeider for å gjøre sentrum til en attraktiv etableringsarena. Den lokale natur- og kulturarven bør brukes som en ressurs i utviklingen av stedet, og som grunnlag for verdiskaping og næringsutvikling.

All stedsutvikling skal være bærekraftig. Byer og tettsteder må utvikles slik at vi forebygger og reduserer miljøbelastningene og gjør det enklere for folk å ta de riktige valgene i hverdagen. Det innebærer at vi må gjenvinne ressurser, bruke miljøvennlige materialer og utvikle miljøvennlige energiløsninger. I tillegg må kommunene satse på miljøvennlig transport, og lokalisere boliger, butikker, serviceinstitusjoner og arbeidsplasser slik at transportbehovet begrenses. Erfaringer viser at det som er miljøvennlig svært ofte også oppleves som attraktivt.

Kommuner som lykkes best med sin stedsutvikling, evner å påta seg rollen som aktive samfunnsutviklere. De har også et helhetlig, langsiktig og overordnet grep på arbeidet, og spiller på lag med innbyggere og lokalt næringsliv. Kommunene kjennetegnes også gjennom et tydelig politisk lederskap som ser muligheter der andre ser begrensninger, og som tør å vise mot og ta nye grep i utviklingen av stedet. Ved å gi spillerom for all den kreativitet, skaperkraft og engasjement som finnes i lokalsamfunnet, øker mulighetene for å lykkes med arbeidet, samtidig som lokaldemokratiet kan styrkes. Det blir også stadig viktigere å koble lokale og regionale ressurser, og å finne løsninger i samarbeid med andre kommuner.

Følgende skal legges til grunn iht. fastsatt planprogram:

- Grov situasjonsplan inkl. topografi, vind, utsikt
- Illustrasjoner
- Perspektiv
- Snittegninger
- Angivelse av evt. vesentlige terrenginngrep på kart m/beskrivelse
- Tilpasse arkitektur
- Landskapsanalyse
- Tiltakets betydning for området skal beskrives, både i anleggsperiode og etter at feltet er utbygd
- Kartlegging av fremtidige felles offentlige uteoppholdsarealer, plasser og lekearealer
- Barentråkk, hvis registrert
- RPR for barn og unge

• Universell utforming
--

Avgrensning av tiltaks- og influensområdet:

For dette temaet gjelder hele kommunen som influensområde.

Metode:

For å kartlegge kunnskap om forutsetninger og muligheter i byer og tettsteder benyttes ofte stedsanalyser som verktøy. Stedsanalyse betegnes som en strategisk forankret samordnet satsing for et avgrenset geografisk område med formål å utvikle et livskraftig stedssamfunn.

Hensynet til bærekraftig utvikling, det vil si en utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov, må også få betydning for analyser og planlegging. Hvilke konsekvenser får ressurs- og miljøkrav for utbygging i tettstedene? Skal vi fortette innenfor eksisterende teknisk infrastruktur eller legge til rette for ny utbygging av natur- og kulturlandskap?

NAMIT (Natur- og miljøvennlig tettstedsutvikling)-prosjektet konkluderer med at å satse på fortetting i områder hvor det allerede er gjort tekniske inngrep, er det beste alternativet for natur- og miljøvennlig tettstedsutvikling.

Planen skal påvirke helse og sosiale forhold positivt. Planprosessen skal avdekke ulike gruppers behov og interesser, og ha et særlig fokus på oppvekstmiljøet for barn og unge.

Siden utviklingsprosjektet i denne planen er relativt lite og betegner et svært begrenset område i tilknytning til tettstedet Steine, har vi ikke sett behov for å utarbeide en fullstendig stedsanalyse for Steine. Vi har begrenset analysen til verbale betraktninger og en oversikt over ledige kommunale tomter i kommunen sett i sammenheng med skoler og barnehager.

Tiltakets virkning, både nær- og fjernvirkning skal vurderes. Visuelt er det sett på konsekvenser av tiltaket både i forhold til området i seg selv og synligheten fra sjøen. Tiltaket virkning er fremstilt på kart og i illustrasjoner.

Det er gjennomført en landskapsanalyse med fremgangsmåte iht. "Landskapsanalyse med vurdering av landskapskarakter og landskapsverdi", utarbeidet av Direktoratet for naturforvaltning. Fremgangsmåten er beskrivelse, tolkning og vurdering av landskap, og til slutt en verdivurdering som bygger på beskrivelsene i fastsatt landskapskarakter.

For å avklare hvor mye ny bebyggelse og virksomhet steder tåler, fremstilles konsekvenser i form av forventet utvikling av stedet både med og uten utbyggingstiltak. Avgjørelsesgrunnlaget vil være hvor stor utbygging området tåler.

Trinn 1: Verdi

Befolkningsstatistikk – tallgrunnlag:

I 1960 hadde Bø kommune 6000 innbyggere og var den ledende kommunen innen fiskeri blant Vesterålskommunene. I 2013 var folketallet redusert til 2656. Bøs befolkning har sunket med ca. 516 innbyggere i årene fra 2002 til 2013. Den årlige befolkningsnedgangen fra år 2000 har i gjennomsnitt vært en reduksjon på ca. 47 personer hvert år de siste 11 årene.

Utviklingspotensiale:

Samfunnsmessig får tiltaket konsekvenser for hele kommunen, i form av at det etableres attraktive helårs- og fritidsboliger som gjør det attraktivt å bo og oppholde seg i kommunen, for alle aldersgrupper.

Bø opplever vekst i havbruksnæringen, mens antall landbruk er blitt vesentlig redusert. Selv om antall landbruk er redusert, er volumet i produksjonen omtrent på samme nivå som

tidligere fordi brukene er blitt større, men antall sysselsatte har gått ned pga. endrede forutsetninger for å drive lønnsomt landbruk.

Kommunen har imidlertid mye å by på. *I reiselivsplan for Bø fokuseres det på bevaring og utvikling av det lokale natur-, miljø- og kulturtilbudet.* Kommunen karakteriseres i markedsføring som «Perlen i øyriket i Vesterålen». I markedsføring fremheves enestående naturforhold, bl.a.: «*Stor variasjonsrikdom i landskap og vegetasjon, frådende storhav og mild skjærgård, hvite sandstrender og fargesprakende myrer, flate moer og alpine tinder, kakafoniske fuglefjell og speiltyste våtmarker – i et åpent miljø. Naturen byr på ekte vare hvor det alltid er en sesong for de annerledes naturopplevelsene.*»

Samtidig som det er nedgang i befolkningsantallet, oppsøker stadig flere turister og tidligere «bøfjerdinger» kommunen. Utflyttede «bøfjerdinger» lengter tilbake og mange av disse har en drøm om å tilbringe mer tid i «hjemkommunen». En utbygging med spennende bebyggelse på attraktive tomter vil gi mulighet for bøfjerdinger å reetablere seg. Attraktive boliger vil kunne relatere ny befolkning og nye kompetansesarbeidsplasser. I kommuneplanen fokuseres sterkt på fiskerinæringen og kystsonen beskrives som en naturlig ressurs mht. næringsutvikling og opprettelse av nye arbeidsplasser når primærnæringen reduseres.

Hensyn til barn, unge og eldre vektlegges og universell utforming av bebyggelsen og utearealer er ivarettatt i planbestemmelsene.

Steine skole (1 – 7) har i dag 74 elever og har kapasitet til å ta imot flere elever.

Mange eldre er opptatt av hvilke tilbud som er tilgjengelig innen helsetjenester og tilgjengeligheten av disse når man planlegger sin egen pensjonisttilværelse. For mange er dette avgjørende ved valg av bolig.

Kommunen har i et godt helsetilbud for eldre på Bøheimen med god kapasitet, også fordi det i hht Statistisk Sentralbyrås prognoser blir færre eldre mennesker i Bø de neste årene enn det har vært de siste 10 år. I lys av dette er det også spennende å kunne gi et mer variert tilbud som også vil kunne tiltrekke seg flere eldre innbyggere til kommunen.

For Bø kommune er de mange arbeidsplassene innen helse og omsorg spesielt viktige arbeidsplasser, både for å gi et godt tilbud til dem som trenger det og for en nyttig og livskraftig sysselsetting i kommunen.

Fortetting:

Forutsetning for framskriving av befolkningen er et det finnes tilgjengelige utbyggingsarealer for boliger. Mulighet for fortetting blant eksisterende boliger er viktig, da avstandene ellers vil kunne bli uforholdsmessig store i dagens nokså spredtbygde struktur. Kommunen har boligtomter for salg i tre boligområder i kommunen - Eidetsjøen, Skagen og Straume sentrum. For etablerere er det imidlertid viktig med valgfrihet hmt. type tomt og sted, spesielt på små steder hvor personer ofte er svært stedsbundet ved valg av boområde.

Ved å utnytte arealene innenfor de utbygde områdene mer effektivt, kan vi også bidra til mindre belastninger på både det lokale og det globale miljøet. Et tettere sted vil gi relativt mindre transport, og dermed mindre forurensning og lavere utslipp av klimagasser.

Samtidig er det viktig å være oppmerksom på at fortetting kan føre til ugunstige resultater. Dette påpekes i veilederen: *Fortetning med kvalitet, Bebyggelse og grønnstruktur*, utarbeidet av Miljøverndepartementet:

- Tettstedets særpreg, kulturhistoriske elementer og landskapstrekk forstyrres eller endres.

- Grønne lunger bygges ned. Det kan bety at barn mister lekearealer, at voksne mister områder for opphold og turgåing i hverdagen, at byvegetasjonen og dyrelivet blir fattigere og mindre variert slik at opplevelsesverdiene i byen taper seg.
- Gi uheldige trafikkbelastninger.
- Redusere bokvaliteter. Det kan dreie seg om dårligere solforhold, tap av utsikt, mer innkikk og støy. Fortettingen kan gå på bekostning av felles og privat uteareal.

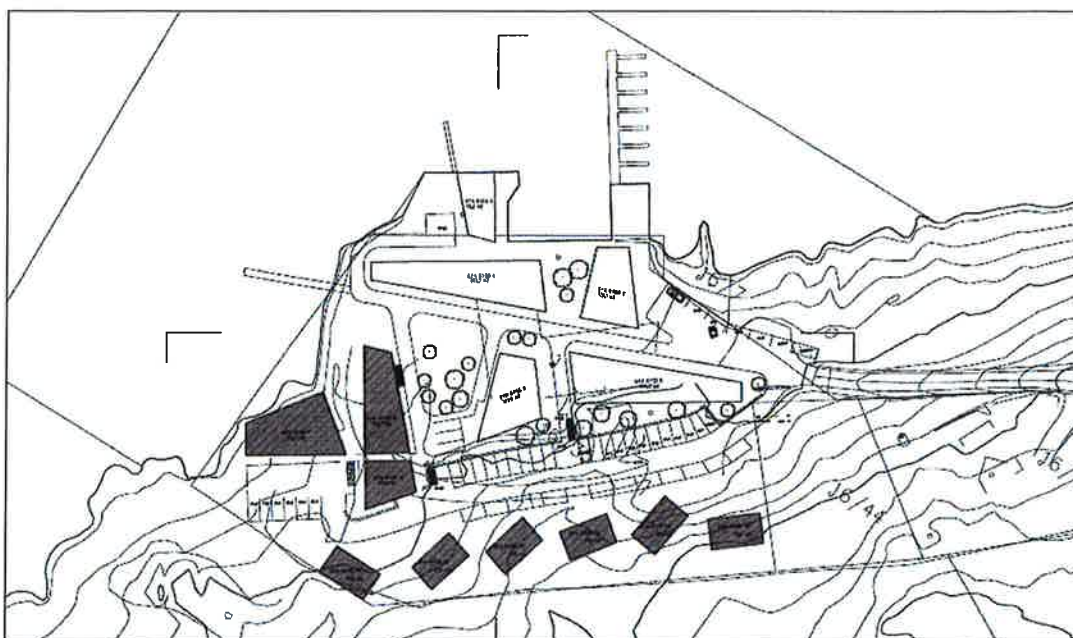
Landskap:

Landskapsbildet er sammensatt av flere faktorer som virker inn på hverandre. De viktigste landskapsverdiene i dette området er vurdert å være.

- Helningsforholdet som retter seg vest - nordvest
- Nærheten til sjøen (Steinefjorden og storhavet)
- Naturformasjoner i form av kupert bergterreng i omegnen
- Grønne gressletter og klynger av skog
- Fantastisk utsikt i tre retninger
- Forholdsvis sentral beliggenhet nær tettstedet Steine



Vind og sol. Området har utsikt i retning nord, vest og syd



Situasjonsplan planlagt bebyggelse



Planlagt bebyggelse, plan 1



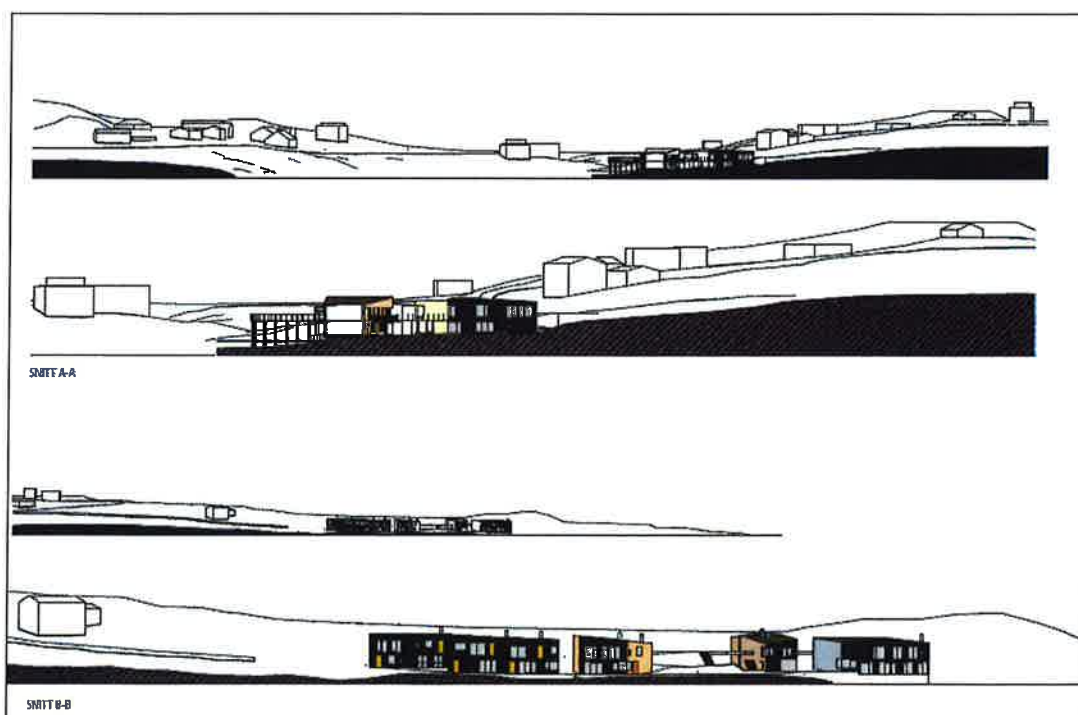
Planlagt bebyggelse, plan 2



Landskap før utbygging



Landskap/perspektiv etter utbygging



Terrengsnitt

Landskapsanalyse:

Landskap betyr et område, slik folk oppfatter det, hvis særpreg er et resultat av påvirkning fra og samspill mellom naturlige og/eller menneskelige faktorer.

Landskapskarakter defineres i denne rapporten på følgende måte:

Landskapskarakter er et konsentrert uttrykk for samspillet mellom et områdes naturgrunnlag, arealbruk, historiske og kulturelle innhold, samt romlige og andre sansbare forhold som særpreger området og atskiller det fra omkringliggende landskap.

Beskrivelse og tolkning av landskapskarakter:

Forhold ved landskapet	Beskrivelse	Betydning for landskapskarakter (stor – middels - liten)
Landskapets innhold		
Landformer Vann og vassdrag	Områdets sydøstlige del har skrått terreng, bevokst med gress, kratt og mindre løvtrær. Høyeste punkt er ca. 20 meter over havet. Planområdet ligger nær sjøen. Langs sjøen er det berg og steinstrender, samt eksisterende kaianlegg. Bø kommune har lang strandlinje, da store deler av kommunen består av våger, nes, holmer og skjær. Det er ingen vassdrag i planområdet.	Middels
Vegetasjonsdekke	Deler av utbyggingsområdet består av steinfylling uten vegetasjon, mens deler av området består av overveiende fattig til middels rik og ganske ung løvtredominert skog.	Liten
Arealbruk og bebyggelse	Selve planområdet har middels til lave landskapsverdier. Foruten løvskog består deler av planområdet av bebygd areal med bebyggelse som skal rives, og dessuten en eldre betongkai og rester av en tidligere trekai. Sterke landskapsinntrykk er omgivelsene med opplevelsen av den indre delen av Steinefjorden og samtidig storhavet nært på, samt utsikt til sjøen, den andre siden av fjorden og flellene. Disse inntrykkene vil gjøre området attraktivt å bo i.	Liten
Kulturhistorien i landskapet	Ingen automatisk fredede kulturminner i planområdet.	Liten
Kulturelle referanser	Ingen registrerte	Liten
Romlig-estetiske forhold	Området er berørt av tekniske inngrep etter det tidligere trelastlageret. Topografiske forhold gjør at deler av strandsonen inntil planområdet oppleves som bratt og steinete og mindre tilgjengelig.	Liten
Endrings- og vedlikeholdsprosesser		
Aktive naturprosesser	Ingen kjent rasfare mht. løsmasser eller snøras. Det ubebygde området er preget av gjengroing de siste år.	Liten
Jord- og skogbruk, tamreindrift, fiske, annen utmarksbruk	Plantefelt av gran med innblanding av løvtrær inntil planområdet. Ingen pågående aktiviteter som preger landskapet.	Liten
Bygge- og anleggsvirksomhet Transport	Det pågår ikke utbyggingsprosjekter i området i dag.	Liten
Sammenhenger og brudd		
Geografiske	Naturområde som danner skille mellom sjø og bebyggelse.	Middels

og romlige sammenhenger	Området er særpreget med felt lauvtrær og åpent landskap.	
Funksjonelle sammenhenger	Lokaliseringen av området, nær bilvei, gjør området lett tilgjengelig.	Middels
Historiske sammenhenger	Selve planområdet er ikke preget av eldre tids historie. Omgivelsene har historisk lesbarhet, i form av kulturminner.	Middels
Nøkkelelementer og andre særlige forhold av betydning		
Naturskapte nøkkelelementer	Skrådd terreng. Fantastisk utsikt i tre retninger. Ingen ville fugler eller dyr anses å bli fortrent.	Middels
Menneskeskapte nøkkelelementer	Betongkai som fortsatt skal benyttes.	Middels
Landskapskarakter: Planområdet og omkringliggende område er et sjøtilknyttet område med noe skrånende terreng, bestående av steinstrender, bergterreng, grønne sletter og skog bestående av kratt og løvtrær. Sterke landskapsinntrykk er bart bergterreng, det grønne frodige, opplevelsen av den indre delen av Steinevågen, samt utsikt til sjøen og den andre siden av fjorden. Disse inntrykkene gjør området attraktivt å bo i. Iht. rapport fra Miljøfaglig utredning er det ikke registrert spesielle konflikter mellom påviste naturverdier og skisserte utbyggingsplaner.		
		Del av det skogbevokste området

Verdikriterier (egen skala)

Verdikriterier	*	**	***	****	*****	Begrunnelse
Mangfold og variasjon		x				Ulike naturformer og vegetasjonsmiljø. Skrånende terreng, bestående av steinstrender, bergterreng, grønne sletter og skog bestående av kratt og løvtrær.
Tidsdybde og kontinuitet	x					Ingen automatisk fredede kulturminner er registrert i planområdet.

Helhet og sammenheng			x			Områdets utforming gir god helhet og sammenheng, men del av området har redusert tilgjengelighet og fremkommelighet pga. ulendt og steinete terreng langs sjøen gjengrodd skog i øvrige områder.
Brudd og kontrast					x	Naturen med skog, fjell og sjø utgjør en kontrast i dagens situasjon
Tilstand og hevd	x					Landskapet er ikke skjøttet.
Inntrykksstyrke og utsagnskraft					x	Møtet mellom bebygde arealer, skogen, fjellene og fjorden og er dominerende landformer.
Lesbarhet					x	Spennende allsidig terreng utenfor planområdet.
Tilhørighet og identitet			x			Forholdsvis sentrumsnært område med servicefunksjoner og møteplasser for kultur, idrett og frivillige lag og organisasjoner.

Samlet verdi for området: ***

Verdivurdering:

Området er representativt for sjønære områder. Det har gode landskapskvaliteter. Sterke landskapsinntrykk er bart bergterreng, det grønne frodige, opplevelsen av den indre delen av Steinevågen, samt utsikt til sjøen og den andre siden av fjorden. Disse inntrykkene gjør området attraktivt å bo i.

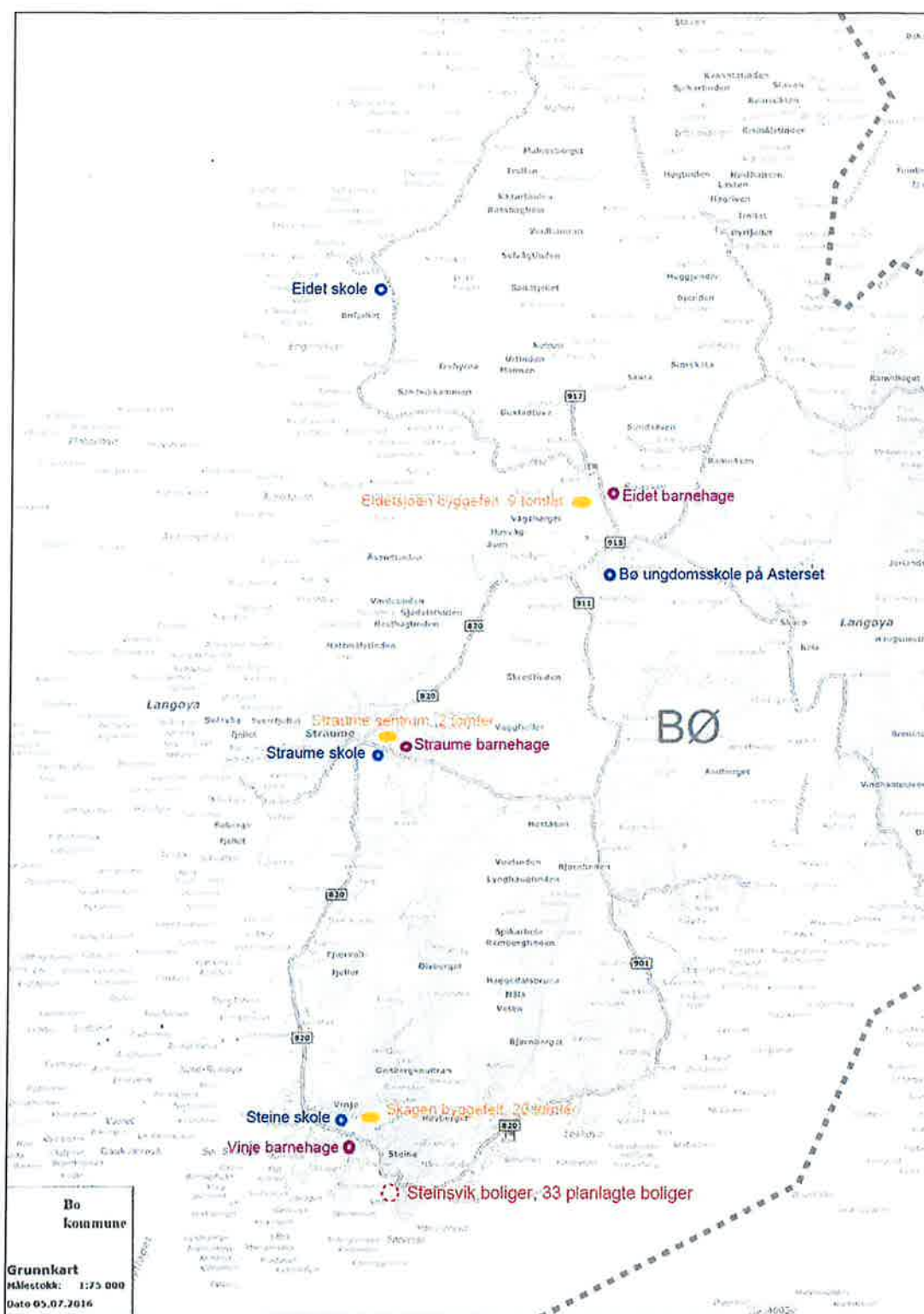
Trinn 2: Virkning/omfang

Bø kommune, opplever som mange andre kommuner, nedgang i primærnæringen. Ca. 30 % av dagens arbeidsplasser er offentlige arbeidsplasser. Krav til omstillinger i næringslivet stilles nå i alle kommuner. Utvikling av kommunikasjonene, både når det gjelder personer, varer, tjenester og informasjon, har gjort produksjonen mer uavhengig av lokaliseringen. Det øker konkurransen mellom stedene. Stedenes sosiale, kulturelle og fysiske kvaliteter får større betydning. For vellykket stedsutvikling er det viktig å kartlegge kunnskap om stedets forutsetninger og muligheter.

Hensynet til bærekraftig utvikling, det vil si en utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine, må også få betydning for analyser og planlegging. Hvilke konsekvenser får ressurs- og miljøkrav for utbygging i tettstedene? Skal vi fortette innenfor eksisterende teknisk infrastruktur eller legge til rette for ny utbygging av natur- og kulturlandskap? NAMIT (Natur- og miljøvennlig tettstedsutvikling)-prosjektet konkluderer med at å satse på fortetting i områder hvor det allerede er gjort tekniske inngrep, er det beste alternativet for natur- og miljøvennlig tettstedsutvikling.

I stedsutviklingssammenheng vil etablering av attraktive boliger for helår- og fritid kunne bidra til ny vekst i distriktet.

Vi har ikke foretatt en fullstendig stedsanalyse, men kartet under viser skoler, barnehager og byggeklare tomter i Bø kommune.



Kart: skoler, barnehager og boligtomter i Bø

Kommunen har tre barnehager og fire skoler. Når det etableres nye boliger tiltenkt barnefamilier er det viktig at det er gangavstand til skole, dvs. avstand mindre enn 4 km. Avstand fra planområdet til Steine skole og Steine Barnehage er i underkant av 2 km.

Det er ikke gjennomført barnetråkkregistreringer i Bø.

Bø kommune har pr. i dag (12.07.2016) 31 boligtomter for salg, i følgende områder:
 Eidetsjøen byggefelt 9 tomter
 Straume sentrum 2 tomter
 Skagan byggefelt 20 tomter

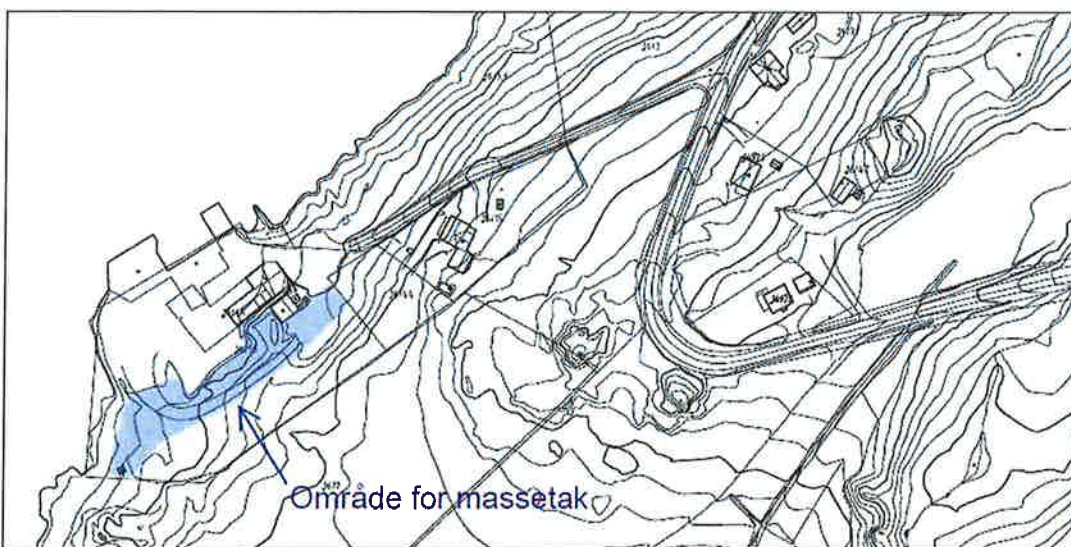
Tomtene er kommunale tomter som ikke er opparbeidet. For å skaffe de rette personene til stillinger når det opprettes kompetansearbeidsplasser, er det viktig med valgfrihet når det gjelder bolig. Muligheten for å kunne kjøpe bolig med beliggende ved sjøen og med fantastisk utsikt, kan være svært avgjørende ved valget om å flytte til kommunen. Prosjektet vil tilby nøkkelferdige boliger, i motsetning til tomtene som tilbys som ikke har noen form for opparbeidelse inne på tomteområdet.

Tiltaket i forhold til dagens landskapsbilde:

Bebyggelsen er ikke detaljprosjektert, men det foreligger planer for størrelse, utforming og standard, jf. juridisk bindende illustrasjoner til reguleringsplanen. Det er meget viktig at arkitekturen er med på å gjøre boligfeltet særegent og attraktivt. Arkitekturen skal bygge opp under og styrke opplevelsene av landskapet, havet og lyset og utsikten, men samtidig ikke være så ruvende at bildet av området fra sjøsiden forandres totalt.

Det legges vekt på å unngå silhuettvirkninger av bebyggelsen, sett fra sjøen. Bebyggelsen vil bli nøye tilpasset terrengformasjonene.

Masseforflytning utføres på en slik måte at det unngås sjenerende skjæringer i landskapet. Veier følger terrengkoter på en slik måte at det ikke skal oppstå større skjæringer eller fyllinger. Det er i utgangspunktet ikke planlagt tilførsel av masser til området. Skråninger og fyllinger skal tildekkes med jord.



Kart masseforflytning

Visuelt vil bebyggelsens utforming bli annerledes enn den tradisjonelle småhusbebyggelsen som området forbindes med. De fleste boligene i nærområdet er tradisjonelle en-to etasjes trehus med saltak.

Ambisjonen er at tomtene utvikles med et overbevisende og tidsmessig bygningsmiljø som forholder seg positivt til utviklingen i området generelt. Den foreslåtte bygningsstrukturen, bestående av små og store sammenbygde enheter samt frittstående enheter kan tilpasses terrenget både horisontalt og vertikalt. Enkeltelementene plasseres i landskapet både i forhold til topografi og klima. Samtidig skapes private og skjermede uterom og utsikten mot sjøen ivaretas for samtlige hytter. Det legges for øvrig stor vekt på å ivareta områdets grønne kvaliteter og minimere inngrep i naturen.

Etablering av nye boliger vil sette preg på stedet og vil være synlig i forhold til det nære bygningsmiljø. Selv om det bygges terrengtilpassede bygninger vil nyetableringen bli relativt merkbar. Valg av arkitektonisk uttrykk og bruk av "nye" materialer vil også gjøre noe med stedet. Samtidig vil en bygning med flere etasjeplan integrert i landskapet også kunne fremstå som et nytt og positivt landemerke.

Området endres ikke vesentlig i forhold til det frie og store utsynet mot sjøen. Fjerning av vegetasjon vil skape bedre utsikt.

0-alternativet medfører ingen utbygging, det vil si ingen konsekvens for bomiljø og boligkvaliteter. Konsekvensene av tiltak i henhold til dagens reguleringsplan, dvs. hytter, samt full utbygging med 33 boenheter er vurdert.

Trinn 3: Konsekvens

Faktor	0-alternativet	Utbygging iht. dagens reguleringsplan (hytter)	Full utbygging, 33 boenheter
Topografi	Ingen endring. Verdi: 0	Noen endringer i områder hvor det foretas masseflytting i forbindelse med veibygging og tilrettelegging for bebyggelse. Konsekvens: -	Noen endringer i områder hvor det foretas masseflytting i forbindelse med veibygging og tilrettelegging for bebyggelse. Konsekvens: -
Landskapsrom	Endringer kan oppstå som følge av gjengroing og evt. hogst. Verdi: 0	Formen på del av landskapsrommet endres som følge av tiltaket. Nøye tilpasset bebyggelse vil forskjønne og berike landskapsbildet og opplevelsen av landskapet. Konsekvens: +	Formen på del av landskapsrommet endres som følge av tiltaket. Nøye tilpasset bebyggelse vil forskjønne og berike landskapsbildet og opplevelsen av landskapet. Konsekvens: +
Skalaform	Ingen endring. Verdi: 0	Landskapsrommet får noe mindre skala. Konsekvens: -	Landskapsrommet får noe mindre skala. Konsekvens: -
Sjø	Ingen endring. Verdi: 0	Visuelt vil det bakenforliggende området miste noe av det frie og store utsynet mot sjøen. Høydedraget øst for planområdet tas vare på mellom bebyggelsen så langt det er mulig. Tiltak i bebyggelsesområdet vil ikke redusere dagens mulighet til å gå langs sjøen, men tvert imot legge til rette for bedre tilgang langs sjøen. Konsekvens: +	Visuelt vil det bakenforliggende området miste noe av det frie og store utsynet mot sjøen. Høydedraget øst for planområdet tas vare på mellom bebyggelsen så langt det er mulig. Boligene er tenkt innpasset i terrenget med omhu tilpasset naturlige høydedrag. En vellykket arkitektonisk løsning vil kunne bli en berikelse i landskapet. Tiltak i bebyggelsesområdet vil ikke redusere dagens mulighet til å gå langs sjøen, men tvert imot

			legge til rette for bedre tilgang langs sjøen. Konsekvens: +
Vegetasjons bilde	Endringer kan oppstå som følge av hogst og gjengroing. Verdi: -	Vegetasjonen i friområdet bevares i stor grad, bortsett fra områder hvor det skjer tiltak i forbindelse med opparbeidelse av tomter, veier og øvrig ny infrastruktur. Konsekvens: -	Vegetasjonen i friområdet bevares i stor grad, bortsett fra områder hvor det skjer tiltak i forbindelse med opparbeidelse av tomter, veier og øvrig ny infrastruktur. Konsekvens: -
Randsoner	Ingen endring Verdi: 0	Noe brudd på randsoner. Konsekvens: -	Noe brudd på randsoner, men det legges vekt på å tilpasse bebyggelsen i terrenget slik at det unngås silhuettvirkninger sett fra sjøen. Konsekvens: -
Utsikt	Ingen endring Verdi: 0	Utsiktspunktene bevares Konsekvens: 0	Utsiktspunktene bevares Konsekvens: 0
Helhet (L, M, S)	Stor -Dominerende bergterreng	Middels -Sammenhengende skrått/kupert terreng. -Bebyggelsen vil bryte helheten noe	Middels -Sammenhengende skrått/kupert terreng. -Bebyggelsen vil bryte helheten noe
Variasjon (L, M, S)	Liten -Årstidsvariasjon i noen grad	Liten -Årstidsvariasjon i noen grad	Liten -Årstidsvariasjon i noen grad
Intensitet (L, M, S)	Middels -Kontrast sjø og terreng	Middels -Kontrast sjø, terreng og ny bebyggelse	Middels -Kontrast sjø, terreng og ny bebyggelse
Opplevelses verdi (L, M, S)	Stor - Årstidsvariasjoner preger bruken av området	Middels -Årstidsvariasjoner preger bruken av området noe. Opplevelsesverdi begrenses til innenfor sesonger.	Stor -Årstidsvariasjoner preger bruken av området noe. Helårsboliger vil bli benyttet hele året. Det vil dermed være lys i vinduene til alle årstider.
Synlighet (L, M, S)	Liten -Synlig fra sjøen	Middels -Bebyggelsen vil være noe synlig i randsonen fra sjøen	Middels -Bebyggelsen vil være noe synlig i randsonen fra sjøen
Biologisk mangfold og naturverdier	Ingen konflikter Verdi: +	Vegetasjonen i friområdet bevares, bortsett fra områder hvor det skjer tiltak i forbindelse med massetak, opparbeidelse av veier og øvrig ny infrastruktur. Iht. rapport vedr. konsekvenser for flora og naturtyper er det ikke registrert spesielle konflikter mellom påviste naturverdier og skisserte utbyggingsplaner. Konsekvens: -	Vegetasjonen i friområdet bevares, bortsett fra områder hvor det skjer tiltak i forbindelse med massetak, opparbeidelse av veier og øvrig ny infrastruktur. Iht. rapport vedr. konsekvenser for flora og naturtyper er det ikke registrert spesielle konflikter mellom påviste naturverdier og skisserte utbyggingsplaner. Konsekvens: -
Landskap og	Ingen endring.	Forbedrede miljømessige	Forbedrede miljømessige

estetikk	Verdi: +	kvaliteter med hensyn til bygningsmiljøet i området. Noe mindre positivt at det vil være liten aktivitet i hytteområdet i lavsesonger. Konsekvens: +	kvaliteter med hensyn til bygningsmiljøet i området. Nøye tilpasset arkitektur vil forskjønne og berike landskapsbildet og opplevelsen av landskapet. Konsekvens: ++
Kulturminner og kulturmiljø	Registrerte automatisk fredede kulturminner. Verdi: +++	Ingen kulturminner registrert i planområdet. Konsekvens: 0	Ingen kulturminner registrert i planområdet. Konsekvens: 0
Reiseliv	Mye brukt område. Verdi: ++	Fortsatt tilgjengelighet til friområdet og sjøen. Konsekvens: ++	Fortsatt tilgjengelighet til friområdet og sjøen. Konsekvens: ++
Folkehelse	Området ligger nært opptil et friområde. Verdi: ++	Fortsatt tilgjengelighet til friområdet og sjøen. Konsekvens: ++	Fortsatt tilgjengelighet til friområdet og sjøen. Konsekvens: ++
ROS	Ingen spesielle. Verdi: 0	Konsekvens: 0	Konsekvens: 0

De negative konsekvensene kan sammenfattes i to hovedområder:

- Formen på landskapsrommet endres noe som følge av tiltaket
- Bebyggelsen vil i noen grad bli sett i randsonen fra sjøen

De positive konsekvensene ved tiltaket vurderes å være knyttet til

- Nye terrengtilpassede helårs- og fritidsboliger relativt nær sentrum av Steine
- Det legges vekt på god estetisk utforming av bebyggelsen og landskapet omkring
- Opplevelsesverdier: Friområdet blir fortsatt tilgjengelig for både beboere og andre
- Nøye tilpasset bebyggelse i forhold til naturens linjedrag vil forskjønne og berike landskapsbildet og opplevelsen av landskapet i området, og dermed øke kvaliteten på området.

Tiltaket vurderes å ha null til middels konsekvens sammenliknet med 0-alternativet (0). Konsekvensene anses å være omtrent de samme for utbygging iht. dagens regulering og iht. planforslaget.

Avbøtende tiltak:

- Massetak og fremføring av teknisk infrastruktur gjøres på en slik måte at det oppstår minst mulig sår i terrenget.
- Bebyggelsen terrengtilpasses
- Vellykket arkitektonisk utforming av bebyggelsen sikres i form av juridisk bindende illustrasjoner til reguleringsplanen
- Sikre fri tilgang til sjøen og friområdene omkring

8.4 Friluftsliv og landskap

Innledning:

Planområdets beliggenhet innenfor LNFR-område i kommuneplanen er utløsende for krav om konsekvensutredning (KU). Mulighet for tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen er allerede klarert gjennom gjeldende reguleringsplan for Steinsvik, hvor formålet med planen er fritidshus. Forbudet mot tiltak i strandsonen må likevel klareres i forbindelse med ny

regulering siden formålet er i strid med den overordnede kommuneplanen. I KU er bl.a. DN Håndbok 18-2001 Håndbok gjennomgått mht. forhold som skal utredes.

Nasjonale mål for friluftslivet:

Nasjonalt mål, iht. Stortingsmelding nr. 39 (2000-200) om friluftsliv er at alle skal ha muligheten til å drive friluftsliv som helsefremmende, trivselsskapende og miljøvennlig aktivitet i nærmiljøet og i naturen ellers.

Nasjonale resultatmål:

1. Friluftsliv basert på allemannsretten skal holdes i hevd i alle lag av befolkningen.
2. Barn og unge skal få mulighet til å utvikle et brukbart friluftsliv
3. Område av verdi for friluftslivet skal sikres slik at det fremmer miljøvennlig ferdsel, opphold og høsting, og at naturgrunnlaget blir tatt vare på.
4. Ved boligområder, skoler og barnehager skal det være god tilgang til trygg ferdsel, lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur med gode omkringliggende naturområder.

Plan- og bygningslovens § 1-8 bestemmer generelt forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I endret plan- og bygningslov av 2009 er 100-metersgrensen opprettholdt for utbygging i planer som ikke angir annen byggegrense, dvs. annen byggegrense kan fastsettes i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan.

Kommunen skal som friluftsmyndighet fremme friluftsmål innenfor sitt område, og ivareta allmennhetens interesser i alle saker som berører friluftslivet (§ 22). Allemannsretten, retten til ferdsel og opphold i utmark, er fundamentet for utøvelse av det "enkle" friluftslivet. Den gir oss rett til å gå fotturer i skog og fjell, gå på ski og ake i marka om vinteren og sykle og ri på stier og veier. Allemannsretten nedfelt i Friluftsloven bygger på respekt for miljøverdier, eiere og andre brukere. I utmark kan en ferdes overalt til fots og på ski og raste hvor man vil.

Utbygging i strandsonen skal skje i henhold til Lov om forvaltning av naturens mangfold § 7 og prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn for retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om artenes bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Viktige nasjonale mål er at strandsonen skal bevares som verdifullt natur- og friluftsområde, og sikres god tilgjengelighet for allmennheten. Fritidsbebyggelse skal lokaliseres og utformes med vekt på landskap, miljøverdier, ressursbruk og estetikk (St.melding 21/2004-2005: regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand).

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen forutsetter at barn og unges interesser sannsynliggjøres i arealsammenheng.

Arealpolitiske retningslinjer er gitt i fylkesplan for Nordland og danner grunnlag for fylkeskommunens politikk for arealforvaltning. Retningslinjene har bestemmelser om at utbygging må skje i områder som har stor betydning for eller kommer i konflikt med:

- friluftsliv
- biologisk mangfold
- kulturminner og kulturlandskap
- atkomstmuligheter mellom sjø og land
- større uberørte områder
- akvakultur

Nordland Fylkeskommunes politikk i kystsonen er ivaretatt gjennom Fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer under punkt 3.8:

Kommunene bør i kommuneplanens arealdel planlegge hele kommunens sjøareal. Planlegging i sjø og på land må ses i sammenheng. Strandsonen skal bevares som et mest mulig urørt område for friluftsliv og naturopplevelse. Kommunene bør ha særlig fokus på planlegging av disse områdene”.

Nordland Fylkeskommunes politikk er bygd på Plan- og bygningslovens (Pbl.) og statlige føringer. Fylkeskommunen samarbeider nært med Fylkesmannen i Nordland for på best mulig måte å ivareta de mange interessene i strandsonen.

Plan- og dispensasjonspraksis for tiltak i 100-metersbeltet skal praktiseres i henhold til lokale og geografiske forhold. Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet, skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser og det skal stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, byggeskikk og allmennhetens tilgang og ferdsel.

Begrepet naturmiljø omfatter også ivaretagelse av biologisk mangfold selv om det ikke er nevnt direkte i loven. Naturmiljøbegrepet omfatter det biologiske mangfoldet sammen med ivaretagelse av friluftsliv- og landskapsverdier i videste forstand. I området med sterk konkurranse om strandsonen er det spesielt viktig å unngå bygging, av hensyn til allmenne interesser.

Det vesentlige vil være å utforme plan- og reguleringsbestemmelser som sikrer at planens mål kan oppnås gjennom en plan med høy funksjonell og estetisk kvalitet, som tar hensyn til naboer, landskapsbildet, byggeskikk, støy, trafikale forhold på land og sjø, biologisk liv på land og i sjø, og friluftsliv med særskilt vekt på allmennhetens tilgang til ferdselsmuligheter i strandsonen.

Konsekvensene for friluftslivet utredes med særskilt fokus på utbyggingstiltak i strandsonen og økt aktivitet. Det utredes hvorvidt tiltaket vil føre til økt privatisering av strandsonen eller bedret tilgang. Evt. avbøtende tiltak eller restriksjoner vurderes.

Følgende skal legges til grunn iht. fastsatt planprogram:

1. Vurderes med friluftskartlegging utarbeidet av NFK som grunnlag
2. Fotos
3. Grov situasjonsplan inkl. topografi, vind og utsikt
4. Beskrivelse. Tiltakets betydning for området skal beskrives, både i anleggsperiode og etter at feltet er utbygd.
5. Kartlegging og utredning av utsiktspunkter, turstier, rasteplasser m.m. Evt. viktige turstier skal vises på plankartet.
6. Kartlegging av fremtidige felles/offentlige uteoppholdsarealer, plasser og lekearealer
7. Barnetråkk, hvis kartlagt
8. RPR for barn og unge
9. Universell utforming

Influensområdet:

Influensområdet i friluftssammenheng betraktes som landområdet vest for Fv. 820 fra Steinsvikvågen til Dingelvika.

Hele planområdet ligger i 100-metersbeltet langs sjøen og område for boliger er lagt helt ned til sjøen.

Metode:

Den offentlige definisjonen av friluftsliv i St.melding nr. 40 (1986) og senere stortingsmeldinger om friluftsliv er ”Opphold og fysisk aktivitet i friluft og fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelse”.

Begrepet friluftsliv har tradisjonelt vært forbundet med aktiviteter som ikke krever tilrettelegging men utfoldes i naturomgivelser. Den mer moderne tolkningen av friluftslivet krever større grad av tilrettelegging og har mer intensiv utnyttelse av områdene. Eksempel på tilrettelegging for friluftsliv kan være preparerte skiløyper, merkede turløyper, etablering av hinderløyper og fugletårn. I registreringen av friluftsliv er alle frilftsaktiviteter medtatt uten å skille mellom tradisjonelt og moderne friluftsliv.

Områdene og friluftslivet beskrives ut fra faktisk bruk i dag; aktiviteter, ferdsel og intensitet. Egnethet omtales i mindre grad da etablerte aktiviteter ofte er et resultat av egnethet. Opplevelsesverdi innbefatter naturegenskaper, dyr- og fugleliv, estetiske kvaliteter, m.m.

En klar forutsetning for etablering av boligfelt vil være at det gjøres på en slik måte at det ikke går på bekostning av tilgjengeligheten i strandsonen. Eventuelle ulemper med etablering av boligfelt må avveies i forhold til positive virkninger en etablering av bebyggelse vil gi for området.

Reguleringsplanen og utbyggingen med helårs- og fritidsboliger søkes sikret en utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov (jfr. Brundtland-kommisjonen; Bærekraftig utvikling). Dette betyr at all virksomhet utøves i samsvar med prinsippene for en økonomisk, sosialt/kulturelt og økologisk bærekraftig utvikling. En overordnet målsetting er derfor å opparbeide og utvikle området til et attraktivt område med en miljømessig profil som ivaretar lokale verdier på en fremtidsrettet og bærekraftig måte. Naturlige temaområder vil bl.a. være transport/logistikk, arealutnyttelse, grønnsstruktur, materialvalg, nye ressursvennlige løsninger innen teknologi, energi, enøk, avfallsminimering/gjenvinning m.m.

For verdivurdering av estetisk opplevelsesverdi og estetiske kvaliteter refereres det til temaet landskapshensyn.

Til slutt veies friluftsområdets verdi opp mot tiltakets omfang.

Beskrivelse av influensområdet og friluftslivet:

Området ved Steinsvikvågen er noe brukt til rekreasjon, men det foregår ingen etablerte fritidsaktiviteter. Det går ingen typiske turstier gjennom området, men turgåere ferdes i noen grad langs den eksisterende veien. Dagens atkomst til sjøen er preget av gjengroing.

Nettstedene ut.no og godtur.no har ingen registrerte turstier i området. Terrenget langs sjøen er ulendt, og dermed lite innbydende å ferdes i.



Området langs sjøen, i retning syd

I Vesterålen er det ofte vanskelig å ikke komme i berøring med friarealer og 100-metersbeltet langs sjøen når nye områder for tiltak etableres. For at muligheten for fremkommelighet turgåere ikke skal forringes, vil tiltakshaver tilrettelegge det for ny og bedre atkomst til sjøen. Dagens vei gjøres lettere tilgjengelig.



Dagens atkomst til sjøen

Trinn 1: Verdi

Friluftsliv er en viktig del av nordmenns hverdag. Undersøkelser viser at åtte av ti er ute i naturen i fritida. Nordmenn bruker stadig mer tid til fritidsaktiviteter, i gjennomsnitt én time og ett kvarter mer i 2000 enn i 1971. Til idrett og friluftsliv har tidsbruken økt fra 28 minutter per dag i 1971 til 31 minutter i 2000.

Tidligere dominerte nyttebetonte aktiviteter som jakt, fangst, fiske og bærplukking. I dag er spasertur i nærområdet, soling, fottur og bading de fire mest populære utendørsaktivitetene. I den senere tid har vi fått mer og mer fritid, mens en stadig større del av befolkningen bor i byer og tettsteder med større avstand til natur og naturpregede områder.

For de fleste er naturopplevelse selve kjernen i friluftslivet. Gode muligheter til å drive friluftsliv gir økt livskvalitet, trivsel og helse. Det gir grunnlag for verdifullt fellesskap hvor en lærer å bli glad i naturen. Nærhet til naturen er også med på å øke forståelsen for verdifulle kvaliteter i norsk natur. Gjennom friluftslivet kan vi derfor også skape et engasjement for å verne om natur og miljø.

Et rikt organisasjonsliv sikrer at friluftslivet forblir en levende del av kulturen vår. Det har i stor grad vært opp til frivillige organisasjoner å stimulere til aktivitet og motivere folk flest til å bruke naturen. Det offentlige har konsentrert innsatsen om fysisk tilrettelegging, men også på dette feltet har private og organisasjoner bidratt med stor interesse.

Det frie utsynet fra bakenforliggende områder til sjøen blir redusert i begrenset grad, siden bebyggelsen legges inn i "naturlige steder" i terrenget, hvor det er lagt vekt på å unngå bebyggelse på topper. Deler av eksisterende vegetasjon ivaretas for at husene *blender* inn i terrenget.

Bebyggelse av høy arkitektonisk kvalitet, utført i materialer tilpasset de omkringliggende omgivelsene, vil ikke bli oppfattet som et fremmed element, men vil derimot berike opplevelsen av området. Planlagt bebyggelse har lett hellende pulttak. Fordelen med flate/lette hellende tak i dette området er flere enn ved saltak. Bebyggelsen vil fremstå mer dempet i terrenget, det er lettere å oppnå en sammenkobling av ulike plan i det skrå terrenget.

Verdivurdering:

For ferdsel i området har veien til kaia og de mest brukte utsiktspunktene med utsikt over sjøen størst verdi. Planforslaget vil gjøre det lettere å komme til sjøen enn i dag, da dagens vei er preget av gjengroing.

Det legges vekt på universell utforming når utomhusarealene opparbeides.

Tinn 2 Virkning/omfang:

Med bruk av utmarksområder og kulturlandskap til friluftsliv følger det ikke bare rettigheter, men også ansvar og plikter. Friluftsloven setter krav om at ferdselen ikke skal være til vesentlig skade eller ulempe for grunneier eller andre interesser. Det er registrert økende tendens fra hytteeiere og grunneiere til å privatisere områder som etter friluftsloven er å betrakte som utmark, som for eksempel skilting.

Nordland fylke er det fylket i Norge som har lengst kystsone. Hele 27 % av landets strandsone ligger i Nordland. Dette utgjør 23 000 km. Kystsonen har til alle tider vært viktig for Nordlands innbyggere. De tidligste spor av mennesker i Nordland er ofte nært knyttet til den daværende strandlinjen. Det er tydelig at menneskene gjennom alle tider har levd av hva havet kunne gi dem.

I dag anses strandlinjen og ubebygd natur som viktigst i forbindelse med rekreasjon, barns lek og friluftsliv generelt. I anleggsperioden vil området og arealet ved sjøen ha redusert fremkommelighet. Noe redusert størrelse på friområdet og økt ferdsel i forbindelse med boligene etter at feltet er utbygd kan være negative konsekvenser for friområdet og området langs sjøen. Derimot vil økt tilgjengelighet til friområde og sjøen og attraktive boliger for både fritidsbruk og for fastboende med flott beliggenhet på utsiktstomter være av positiv betydning for regionen.

Det antas at området ikke ville blitt angitt som område hvor barn ferdes mye i en barnetråkkregistrering, siden området ligger såpass langt unna den tettere bebyggelsen på Steine. Når området utbygges, etableres det gode og solfylte lekeplasser som vil kunne brukes både av barn som har tilhold i området og besøkende. Opparbeidelse av lekeareal i forbindelse med boligene inngår som rekkefølgebestemmelser i reguleringsbestemmelsene.

Landskapskartlegging:

Nordland Fylkeskommune har gjennomført en landskapskartlegging av Nordland fylke. Det er i tillegg gjort en verdisetting av arealet i fylket. Under vises et utdrag fra Nordlandsdatlas.

Feltnavn	Verdi/beskrivelse
ID	LAE0001314
Områdenavn	Vinje-Steine
Areal(km2)	21.38
Landskapstype	KS GTG-14
Landskapstype - navn	Kystslette med by-, myr og jordbrukspreg
Nedskjæring	- (0)
Relieff	Flatt landskap (1)
Tindelandskapspreg	Uten tindelandskapspreg (1)
Brepreg	Uten brepreg (1)
Skjærgårdspreg	Kystlandskap med kystlinje(på fastlandet eller med store øyer) (2)
Borealt/alpint landskap	Borealt landskap(under tregrensen) (1)
Innsjøpreg	Lite innsjøpreg (1)
Myrpreg	Sterkt myrpreg (2)
Omfang av infrastruktur	Omfattende bebyggelse og infrastruktur(by) (5)
Jordbrukspreg	Høyt jordbrukspreg(jordbrukspreget landskap) (3)
Beskrivelse av landskapstypen	Landskapstypen omfatter kystslettelandskapet på store øyer og fastland med myrpreg. Landskapstypen har et sterkt preg av inngrep med bygg og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, industriområder, sentrumsfunksjoner og bypreg med omkringliggende bebyggelse.

Utbredelse av landskapstype KS GTG-14 (Kystslette med by-, myr og jordbrukspreg)



Områdenavn: Vinje-Steine (LAE0001314)



Det vises for øvrig til landskapsanalyse i kapittel 8.3 «Stedsutvikling og fortetting».

Friluftskartlegging:

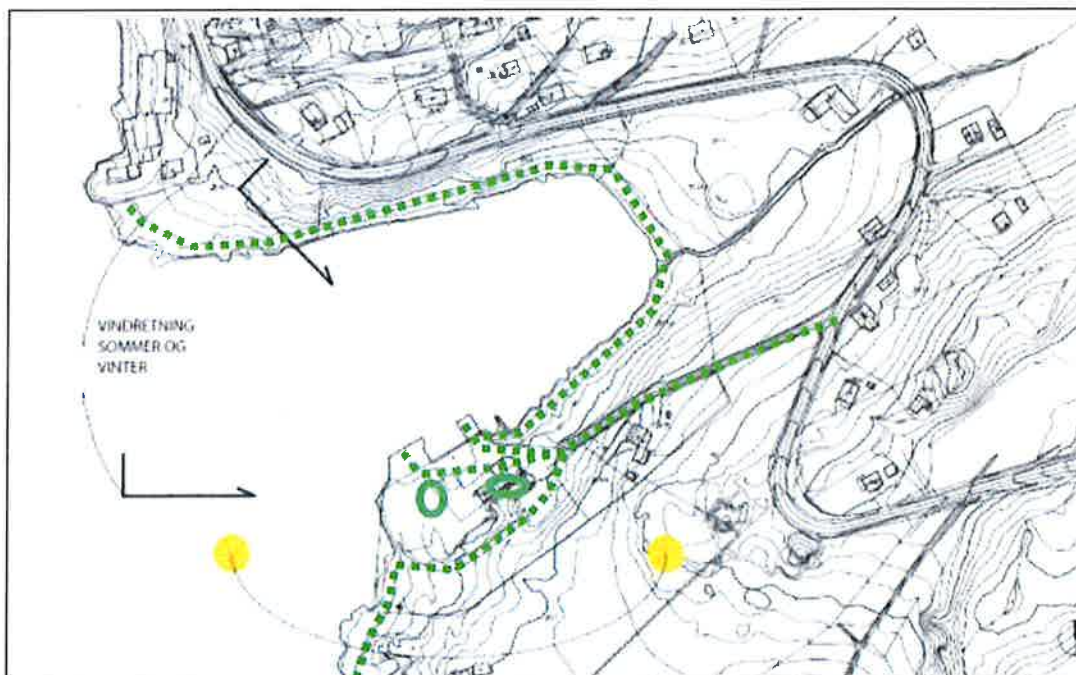
Nordland fylkeskommunen har i samarbeid med regionale friluftsråd utarbeidet en friluftskartlegging, tilgjengelig i Nordlandsatlas. Kart over mye brukte friluftsområder i omegnen til Steinsvik er gjengitt under.



Områder for friluftsliv, gjengitt fra Nordlandsatlas

Det er ikke angitt mye brukte områder for friluftsliv i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. De nærmeste områdene som er angitt er fjellområdet nord for planområdet og langs østsiden av Steine

Kartet under viser grøntarealer innenfor planområdet, samt muligheten for å gå til og langs sjøen, markert med grønt, vist på kart hvor dominerende vindretning og sol er markert.



Vind, sol, utearealer i planområdet, samt muligheter for å gå til og langs sjøen vist med grønt

Trinn 3: Konsekvens

Faktor	0-alternativet	Utbygging iht. dagens reguleringsplan (hytter)	Full utbygging, 33 boenheter
Landskapsrom/natur- og kulturmiljø	Endringer kan oppstå som følge av hogst og gjengroing. Verdi: -	Vegetasjonen i omkringliggende område bevares. Vegetasjonen fjernes i områder hvor det skjer tiltak i forbindelse med opparbeidelse av tomter, veier og øvrig ny infrastruktur. Konsekvens: -	Vegetasjonen i omkringliggende område bevares. Vegetasjonen fjernes i områder hvor det skjer tiltak i forbindelse med opparbeidelse av tomter, veier og øvrig ny infrastruktur. Konsekvens: -
Utsikt	Ingen endring Verdi: 0	Utsiktspunkter bevares. Konsekvens: 0	Utsiktspunkter bevares. Konsekvens: 0
Sjø	Ingen endring Verdi: 0	Dagens vei til sjøen opprettholdes. Konsekvens: 0	Dagens vei til sjøen opprettholdes. Konsekvens: 0
Ferdse/friluftsliv	Økende tendens. Verdi: +	Tilrettelagt fortsatt atkomst til friområdet og til sjøen. Konsekvens: +	Tilrettelagt fortsatt atkomst til friområdet og til sjøen. Konsekvens: +
Opphold	Økende tendens. Verdi: +	Mulighet for å oppholde seg på felles areal ved sjøen	Mulighet for å oppholde seg på felles areal ved sjøen. Felles areal ved

		Konsekvens: +	sjøen er større enn ved dagens regulering. Konsekvens: ++
Bading	Ingen endring. Verdi: 0	Når tidligere kai reetableres legges det til rette for bading fra fellesarealet. Verdi: +	Når tidligere kai reetableres legges det til rette for bading fra fellesarealet. Felles areal ved sjøen er større enn ved dagens regulering. Verdi: ++
Synlighet	Ingen endring Verdi: 0	Bebyggelsen tilpasses terrenget lokalt. Det legges stor vekt på å unngå uheldige silhuettvirkninger, sett fra sjøen. Konsekvens: -	Bebyggelsen tilpasses terrenget lokalt. Det legges stor vekt på å unngå uheldige silhuettvirkninger, sett fra sjøen. Konsekvens: -
Frihet	Ingen endring Verdi: 0	Noen områder blir privatiserte som følge av utbyggingen. Konsekvens: --	Noen områder blir privatiserte som følge av utbyggingen. Konsekvens: --
Opplevelsesverdi	Opplevelse av årstids-variasjoner Verdi: ++	Noe redusert opplevelsesverdi, men samtidig lettere tilgjengelig. Stor opplevelse for hytteeierne. Konsekvens: +	Noe redusert opplevelsesverdi, men samtidig lettere tilgjengelig. Stor opplevelse for bolig- og hytteeierne. Konsekvens: +
Tilgjengelighet	Ingen endring Verdi: 0	Fortsatt tilgang for allmennheten til strandsonen Konsekvens: ++	Fortsatt tilgang for allmennheten til strandsonen Konsekvens: ++
Universell utforming	Dagens turstier, samt atkomsten til disse er krunglete. Verdi: -	Bedre tilgjengelighet til friområdene. Konsekvens: ++	Bedre tilgjengelighet til friområdene. Konsekvens: ++
Båtliv	Ingen endring. Verdi: 0	Tilrettelegging for båtliv når småbåthavn er etablert. Konsekvens: ++	Tilrettelegging for båtliv når småbåthavn er etablert. Konsekvens: ++
Atkomstmuligheter mellom land og sjø	Ingen endring Verdi: 0	Del av eksisterende kai kan benyttes. I tillegg mulighet for båthavn i planområdet. Konsekvens: +	Eksisterende kai kan benyttes. I tillegg mulighet for båthavn i planområdet. Konsekvens: ++
Akvakultur	Ingen endring Verdi: 0	Ingen endring. Ingen tiltak i sjø som får konsekvenser for akvakultur. Konsekvens: 0	Ingen endring. Ingen tiltak i sjø som får konsekvenser for akvakultur. Konsekvens: 0
Biologisk mangfold	Ingen kjente Verdi: 0	Ingen vesentlige konsekvenser, iht. opplysninger i Nordlandsatlas Konsekvens: 0	Ingen vesentlige konsekvenser, iht. opplysninger i Nordlandsatlas Konsekvens: 0
Barn og unge	Økende tendens, men ikke	Tilgjengelighet til friarealet opprettholdes. Tiltaket	Tilgjengelighet til friarealet opprettholdes. Tiltaket

	tilrettelagt som lekeområde. Verdi: +	bidrar til bedre tilrettelegging for barn og unge. Konsekvens: ++	bidrar til bedre tilrettelegging for barn og unge. Lekeplasser kreves opparbeidet i forbindelse med helårsboliger. Konsekvens: +++
Folkehelse	Mye brukt friområde. Verdi: ++	Økt bruk av friområdet pga. økt tilgjengelighet. Hytteeiere knyttes til området Konsekvens: +++	Økt bruk av friområdet pga. økt tilgjengelighet. Boligeiere knyttes til området Konsekvens: +++

De negative konsekvensene kan sammenfattes i følgende hovedområder:

- Redusert frihetsfølelse
- Styrker ikke friluftsinnteresser i seg selv
- Bebyggelse nær sjøen kan oppfattes som delvis privatisering av strandsonen.

De positive konsekvensene ved tiltaket vurderes å være knyttet til

- Opplevelsesverdier: Friområdene og tilgang til sjøen gjøres lettere tilgjengelig
- Lekeplass og velles oppholdsareal etableres
- Nøye tilpasset og arkitektonisk vellykket bebyggelse vil forskjønne og berike landskapsbildet og opplevelsen av landskapet
- Nye og attraktive helårs- og fritidsboliger
- Nøye tilpasset bebyggelse i forhold til naturens linjedrag vil forskjønne og berike landskapsbildet og opplevelsen av landskapet i området, og dermed øke kvaliteten på området. En vellykket arkitektonisk løsning vil også kunne bli en berikelse i landskapet.

Tiltaket vurderes å ha lav positiv konsekvens sammenliknet med 0-alternativet (+), Konsekvensene anses å være omtrent de samme for utbygging iht. dagens regulering og iht. planforslaget.

Avbøtende tiltak:

- Vegetasjonen i friområdet bevares, bortsett fra områder hvor det skjer tiltak i forbindelse med hyttebygging, opparbeidelse av veier og øvrig ny infrastruktur.
- Lekeplasser kreves som rekkefølgebestemmelse i reguleringsbestemmelsene, i forbindelse med boligbygging.
- Tilgjengeligheten for turgåere til området gjøres bedre.
- Tilrettelegging for bading.

8.5 Trafikkforhold og trafikksikkerhet

Innledning:

Trafikkutredninger skal inneholde en beskrivelse og vurdering av trafikksikkerhet, herunder atkomst, barns skolevei, trafikksituasjonen, parkering og kollektivdekning. Flaskehalser identifiseres og beskrives.

Evt. annet pågående planarbeid for infrastrukturtiltak i nærområdet, tiltakets betydning for nærliggende bebyggelse, herunder støyplasser og trafikale konsekvenser, skal beskrives. Anleggets eventuelle barrieredannende og konsekvenser for tilgjengelighet til viktige nærmiljøfunksjoner, herunder lekeplasser, butikk, naturområder og nærmiljøfunksjoner, skal beskrives.

Konsekvenser av anleggstrafikk skal beskrives. Dersom overskuddsmasser må transporteres ut fra området må konsekvenser for denne trafikken på veinettet vurderes. Statens vegvesens Håndbok 146 Trafikkberegninger brukes som grunnlag for å beregne økt trafikk som følge av utbyggingen.

Følgende skal legges til grunn iht. fastsatt planprogram:

- Beskrivelse
- Kjøremonster
- RPR for samordnet areal- og transportplanlegging
- Trafikksikkerhet vurderes iht. metodikken i Statens vegvesens håndbøker N100 og V121
- Avbøtende tiltak vurderes

Avgrensning av tiltaks- og influensområdet:

Influensområdet for trafikale virkninger vil variere, avhengig av om en betrakter anleggsfasen eller permanent ettersituasjon.

I anleggsfasen vil trafikken i hovedsak kunne ha virkninger på fylkesveien (Bøveien) frem til veikrysset til Steinsvikveien. Masseforflytting vil i hovedsak være internt i feltet. På Steinsvikveien er det ingen definert aktivitet i dag. Anleggstrafikken anses dermed ikke å få konsekvenser for annet enn fylkesveien.

I permanent situasjon er det forutsatt gjennomført utbedring av veikrysset mot Fv.820, samt utbedring av atkomstveien frem til boligfeltet.

I permanent situasjon skal det vurderes hvordan tiltaket vil påvirke den trafikale situasjonen. Hytter relaterer normalt ikke behov for sikker skolevei likhet med helårsboliger, men økt trafikk forbundet med både hytter og helårsboliger kan gi konsekvenser for lekende og turgåere innad i feltet. Samtidig vil vesentlig økt trafikk til og fra boligområdet kunne medføre ulemper for tilgjengeligheten til nærfunksjonene, f.eks for skolebarn, turgåere og øvrige brukere av nærområdet. Fv. 820 går fra Ramberg, via Steine, Straume og frem til Sortlandsbrua, med mulig rundkjøring fra Ramberg til Straume via Fv. 901. Influensområdet vil være Fv. 820 på Strekningen Straume-Ramberg-Steine-Straume, samt interne veier i feltet.

Metode:

For å avklare hvor mye ny bebyggelse og virksomhet steder tåler, skal forventet utvikling av stedet både med og uten utbyggingstiltak fremstilles. Avgjørelsesgrunnlaget vil være dagens trafikksituasjon i forhold til ny situasjon med evt. avbøtende tiltak.

Uten utbyggingstiltak (0-alternativet): Dette tilsvarer dagens situasjon og konsekvensene, uten tiltak.

Trinn 1: Verdi

Dagens fysiske forhold og trafikksituasjon:

Planforslaget omfatter en utbygging av ca. 33 boliger hvorav både helårsboliger og fritidshus er tillatt. Atkomstveien vil i sin helhet sogne til boligfeltet, som er en blindvei med tilknytning til fylkesveien. Atkomstveien (Steinsvikveien) er en ca. 150 m lang vei som reguleres med 6 meters bredde. Det planlagte boligfeltet er lokalisert i enden av atkomstveien, med gjennomkjørbar sløyfe gjennom feltet.

Vurderingen følger av de trafikale konsekvenser den planlagte utbyggingen vil få for sikkerhet og fremkommelighet i veisystemet.

Årsdøgntrafikk (ÅDT) ved avkjørselen på Fv. 820 er oppgitt til inntil 1000 kjøretøyer i henhold til opplysning fra Statens vegvesen. Dagens trafikk anses å være tilnærmet null i krysset Bøveien/Steinsvikveien.

Det er i Norsk Vegdatabase (NVDB) ikke registrert ulykker med personskader på fylkesveien nedenfor planområdet.

Trafikksituasjonen ved full utbygging:

Atkomst til bolig- og hytteområdet vil foregå via. Fv. 820 og via eksisterende veier frem til feltet.

Ny skapt trafikk beregnes som følge av antatt utbygging i planområdet. Siden fordeling helårsboliger/fritidsboliger vil avhenge av etterspørsel og dermed ikke er endelig avklart, legges fordelingen 50 % helårsboliger og 50 % fritidsboliger til grunn. Vi antar at yrkesdøgntrafikken og sommerdøgntrafikken er nokså lik, men med noe økt trafikk om sommeren som følge av turisme. Trafikkbelastningen vil variere noe fra høysesonger for bruk av fritidsboligene om sommeren til trafikkmengden resten av året.

Vegvesenets håndbok V713 om trafikkberegninger angir turproduksjon pr. enhet pr. døgn. Håndboken bruker begrepet biltur, hvor en biltur representerer én bil én vei. Et besøk utgjør således to turer. I håndboken finner vi anbefalt turproduksjon fra ulike formål. Det opereres imidlertid med et variasjonsområde, avhengig av lokalisering, kollektivdekning, osv.

I planområdet er det ingen bebodde boliger i dag. En helårsbolig i dette området genererer ca. 2,5 til 5 bilturer pr døgn, dvs. totalt 82,5 til 165 biler pr. døgn. Det aktuelle området ligger ca. 2 km fra Steine sentrum. Området har relativt høy bilbruk, men vi regner med at for dette området bør antallet generelt settes noe lavere enn 5 turer pr. bolig pr. døgn. Fra utbyggers side legges det opp til at området vil bli utbygd med boliger for folk i alle livsfaser, hvorav barnefamilier har stor bilbruk og pensjonister relativt lav bilbruk. Vi anslår at antall bilturer vil være 4 bilturer pr. bolig pr. døgn for dette området. Vi anslår at omtrent 12 – 15 % av yrkesdøgntrafikken avvikles om morgenen, og tilsvarende like etter arbeidstid. For helårsboliger vil trafikkmengden være lik gjennom hele året.

Vegvesenets håndbok angir ikke turproduksjon for hytter. Vi anslår turproduksjon til å være 3,0 bil er pr. døgn for hytter når hyttene er i bruk. Erfaringstall sier at det regnes med at hytter har i gjennomsnitt 35 bruksdøgn per år. I gjennomsnittlig utfartshelg forutsettes at 50 % av hyttene er i bruk.

Dette gir følgende turproduksjon, basert på 17 helårsboliger og 16 fritidsboliger:

Avkjørsel kryss Fv. 820

	Turproduksjon pr. døgn	Årsdøgntrafikk
I dag	0	0
Ny skapt helårsboliger 17 x 4	68	68
Ny skapt fritidsboliger (16 x 3,0) x 50 %	24	3
Fremtidig	92	71

Konklusjon: Utbyggingen i planområdet vil produsere ca. 92 nyskapte bilturer pr. dag og ÅDT vil øke med 71 biler. Dette anses som en beskjedne økning i biltrafikken.

Kapasitet og trafikale konsekvenser ved full utbygging:

Fv. 820 har fylkesveistandard, uten busslommer, gang- og sykkelvei eller gangfelt og fartsgrensen er 60 km/t. Veien har to-veis gjennomgangstrafikk med nokså lik trafikkmengde i begge retninger. Veien er svingete og har variabel bredde på ca. 4–5 meter. Veien er godkjent for lastebil på inntil 19,5 meter, inntil 10 tonn.

Det foreligger ikke andre utbyggingsplaner som går ut på å benytte denne avkjøringen. Derfor er det bare tatt høyde for økt trafikk som utbygging i det planlagte boligfeltet vil benytte.

Verdivurdering:

Vi hevder at trafikkøkningen på om lag 71 kjøretøy pr. døgn ikke vil ha uakseptable konsekvenser verken for trafikkavviklingen eller den generelle trafiksikkerheten.

Trinn 2: Virkning/omfang

For at fremkommelighet og trafiksikkerhet skal bli ivaretatt er det nødvendig at siktkravene ved kryss til Fv. 820 til utbyggingsområdene er oppfylt i henhold til Statens vegvesens håndbøker N100, Veg og gateutforming og V121 Geometrisk utforming av veg og gatekryss.

Fv. 820 har ikke fotgjengerovergang og er ikke tilrettelagt for gående verken med fortau, gang- og sykkelveg eller busslommer.

Avstanden til skolen på Steine er ca. 2 km. Retten til skoleskyss er hjemlet i Opplæringsloven § 7 – 1: *«Elever i 2. – 10. klasse som bor mer enn fire km. Fra skolen har rett til gratis skyss. For elever i 1. klasse er skyssgrensen to km. Elever som har særlig vanskelig skoleveg har rett på gratis skyss uten hensyn til veglengden.»*

Vurdering av avbøtende tiltak:

Mulighet for alternativ tilkomst fra Fv. 820 er vurdert, men vi har funnet beliggenheten til dagens atkomster mest hensiktsmessig. Det er også presisert av vegvesenet i innspill til oppstart regulering at eksisterende atkomster skal benyttes. Det legges også til grunn at kommuneplanens arealdel ikke anviser annen atkomst.

Fylkesveien er uten gang-/sykkelvei eller fortau. Bygging av gang- og sykkelvei er vurdert, men ifølge Statens vegvesen sine normaler i håndbok N100 er det heller ikke krav til gang- og sykkelveg når ÅDT er under 1000. Maks trafikkøkning vil utgjøre en ÅDT på 71 kjøretøyer.

Anbefalte tiltak:

Eksisterende kryss ved Fv. 820 må utbedres. Kryss skal være utformet iht. normaler i håndbok V121, Geometrisk utforming av veg- og gatekryss. Avkjøringene må stå 90° på fylkesveien. Kryss syd må heves i plan. Vegetasjonen i kryssene fjernes.

Avkjørselene skal være utformet som et ukanalisert kryss i henhold til Håndbok Vegens tverrprofil tilpasses terrenget og tilstøtende byggetomter. Stigning på veg skal ikke være mer enn 8 %. Planen skal godkjennes av Bø kommune og fremmes samtidig med byggesøknad(er).

Vurderingene skal synliggjøre konsekvensene av et tiltak og hvilke forhold som ligger til grunn for konklusjonen. 0-alternativet tilsvarer dagens situasjon og konsekvensene, uten tiltak. Det vil fremgå hvilke tilrådninger/avbøtende tiltak som kan dempe konfliktene.

Utviklingen av bolig- og hyttefeltet vil medføre en liten økning i trafikken. For at fremkommelighet og trafiksikkerhet skal bli ivaretatt er det nødvendig at siktkravene ved kryss Fv. 820 er oppfylt i henhold til Statens vegvesens håndbok N100, Veg- og gateutforming.

Utviklingen av bolig- og hytteområdet vil kunne medføre en ulempe for gående og syklende, siden det skapes økt trafikk. Trafikkbelastningen er imidlertid såpass lav at det ikke anses som et problem. Vi anser trafikkøkningen på om lag 92 pr. døgn og 71 ÅDT ikke vil ha uakseptable konsekvenser verken for trafikkavviklingen eller den generelle trafiksikkerheten.

Trinn 3: Konsekvens

Faktor	0-alternativet	Utbygging iht. dagens reguleringsplan (hytter)	Full utbygging, ca. 60 hytteenheter
Trafikksikkerhet	Ingen endring. Verdi: 0	Noe økt trafikk som følge av tiltaket, men økningen i ÅDT (6 biler) utgjør en svært beskjeden økning i forhold til dagens trafikk. Konsekvens: 0	Noe økt trafikk som følge av tiltaket, men økningen i ÅDT (71 biler) utgjør en beskjeden økning i forhold til dagens trafikk. Konsekvens: -
Støy	Ingen endring. Verdi: 0	Ikke vesentlige støyplager. Trafikken som boligfeltet relaterer vil i hovedsak bestå av personbiler, som relaterer minimalt med støy. Konsekvens: 0	Ikke vesentlige støyplager. Trafikken som boligfeltet relaterer vil i hovedsak bestå av personbiler, som relaterer minimalt med støy. Konsekvens: 0
Barns skolevei	Ingen endring. Verdi: 0	Hytter relaterer ikke behov for trygg og sikker skolevei. Økt trafikk kan gi konsekvenser for lekende og turgåere innad i feltet. Samtidig vil vesentlig økt trafikk til og fra hytteområdet kunne medføre noen ulemper for tilgjengeligheten til nærfunksjonene, f.eks for skolebarn, turgåere og øvrige brukere av veiene i nærområdet. Konsekvens: 0	Helårsboliger relaterer behov for trygg og sikker skolevei. Økt trafikk kan gi konsekvenser for lekende og turgåere innad i feltet. Samtidig vil vesentlig økt trafikk til og fra boligområdet kunne medføre ulemper for tilgjengeligheten til nærfunksjonene, f.eks for skolebarn, turgåere og øvrige brukere av veiene i nærområdet. Konsekvens: -
Trafikk-situasjonen	Relativt liten trafikk i området. Verdi: +	Økt trafikk kan gi konsekvenser for lekende og turgåere innad i feltet. Likevel vil noe økt trafikk til og fra hytteområdet kunne medføre ulemper for tilgjengeligheten til nærfunksjonene, f.eks for skolebarn, turgåere og øvrige brukere av veiene i nærområdet. Konsekvens: -	Økt trafikk kan gi konsekvenser for lekende og turgåere innad i feltet. Samtidig vil økt trafikk til og fra boligområdet kunne medføre ulemper for tilgjengeligheten til nærfunksjonene, f.eks for skolebarn, turgåere og øvrige brukere av veiene i nærområdet. Konsekvens: -
Parkering	Ingen tilrettelagte parkeringsarealer i eller ved planområdet. Verdi: -	Parkeringsplasser kreves opparbeidet innad i feltet. Konsekvens: +	Parkeringsplasser kreves opparbeidet innad i feltet. Konsekvens: +
Kollektivdekning	Rutebusser passerer området. Verdi: +	Flere brukere av kollektivtransport kan gi hyppigere tilbud. Konsekvens: +	Flere brukere av kollektivtransport kan gi hyppigere tilbud. Konsekvens: +
Flaskehalser	Ingen typiske flaskehalser. Verdi: 0	Tiltaket anses ikke å føre til flaskehalser. Konsekvens: 0	Tiltaket anses ikke å føre til flaskehalser. Konsekvens: 0
Behov for ny	Ingen kjente	Ingen kjente.	Økt belastning på veier

infrastruktur	Verdi: 0	Konsekvens: 0	kan føre til hyppigere vedlikehold. Fysiske tiltak kan være hyppigere brøyting. Konsekvens: +
Tilgjengelighet til området	Ingen endring Verdi: 0	Bedre tilgjengelighet til og i friområdet og til sjøen, med fokus på UU. Konsekvens: +	Bedre tilgjengelighet til friområdet og til sjøen, med fokus på UU. Konsekvens: +
Landskap og estetikk	Ingen endring Verdi: 0	Veier tilpasses nøye i terrenget og sår arronderes. Konsekvens: +	Veier tilpasses nøye i terrenget og sår arronderes. Konsekvens: +
Tettstedsutvikling	Ingen endring. Verdi: 0	Fortetting i form av attraktive fritidsboliger relativt nært sentrum av Steine. Konsekvens: +	Fortetting i form av attraktive helårs- og fritidsboliger relativt nært sentrum av Steine. Konsekvens: ++
Universell utforming	Ingen endring av dagens turstier Verdi: 0	Økt tilgjengelighet til friområdet og til sjøen, med fokus på UU. Konsekvens: ++	Økt tilgjengelighet til friområdet og til sjøen, med fokus på UU. Konsekvens: ++
Barn og unge	Ikke tilrettelagt som lekeområde. Verdi: 0	Tiltaket bidrar i noen grad til tilrettelegging for barn og unge. Konsekvens: +	Tiltaket bidrar til tilrettelegging for barn og unge. Konsekvens: ++
Folkehelse	Noe brukt friområde. Verdi: +	Tiltaket får noen konsekvenser for frihetsfølelsen. Økt bruk av friområdet og området ved sjøen pga. økt tilgjengelighet. Konsekvens: +	Tiltaket får noen konsekvenser for frihetsfølelsen. Økt bruk av friområdet og området ved sjøen pga. økt tilgjengelighet. Konsekvens: +
ROS	Ingen endring. Verdi: 0	Ingen spesielle forhold. Konsekvens: 0	Ingen spesielle forhold. Konsekvens: 0

Negativ konsekvens vil være følgende:

- Noe økt trafikk

De positive konsekvensene ved tiltaket vurderes å være knyttet til

- Parkeringsplasser kreves opparbeidet innad i feltet.
- Økt aktivitet i området vil føre til økt bruk av kollektivtransporttilbudet.
- Økt belastning på veier kan føre til hyppigere vedlikehold.
- Opplevelsesverdier: Bedre tilgjengelighet til friområdet og til sjøen, med fokus på UU.
- Nye attraktive boliger er positivt for kommunen.
- Tiltaket bidrar til bedre tilrettelegging for barn og unge.

Tiltaket vurderes å ha lav positiv konsekvens for trafikkforhold sammenliknet med 0-alternativet (+). Konsekvensene anses å være omtrent de samme for utbygging iht. dagens regulering og iht. planforslaget.

Avbøtende tiltak:

- Det avsettes/dimensjoneres tilstrekkelig vegareal inklusive snuplasser for kjøretøy som skal betjene området (brøyting, renovasjon, utrykningskjøretøy, varetransport mv.), samt parkeringsplasser- Veibredder, byggegrenser, siktsoner mv. fremgår av planen
- Universell utforming ivaretas i planarbeidet
- Det stilles rekkefølgebestemmelser til opparbeidelse av kryss. Krysset skal utformes i henhold til vegnormalens krav, og skal være etablert før byggearbeidene starter.

8.6 Risiko- og sårbarhet

Bakgrunn / metode:

Fylkesmannens beredskapsavdeling ber om at alle reguleringsplaner følges av en Risiko- og sårbarhetsanalyse etter direktiv fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Analysen skal kartlegge uønskede forhold og hendelser i og i nærheten av planområdet slik at skadeomfanget av uønskede hendelser i området reduseres. Som grunnlag for vurdering av risiko og avbøtende tiltak benyttes "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging" fra VSB.

Konsekvenser skal måles i forhold til fire mål:

- Liv/helse
- Materielle og økonomiske verdier
- Miljø
- Samfunnsviktige funksjoner

Sårbarhet

Det skal kartlegges særskilte forhold / elementer som er sårbare for ulike hendelser.

Hendelser

Det skal kartlegges hvilke hendelser som kan være aktuelle for området og i forhold til tiltaket i seg selv samt ytre faktorer. Om nødvendig må det utarbeides egne rapporter, som omhandler støy, radon, luft, geologiske/kvartærgeologiske undersøkelser, artsundersøkelser, trafikkberegninger, med mer.

Risikovurdering

Hendelsenes risiko vurderes i forhold til hyppigheten og sannsynligheten for at de opptrer og i forhold til alvorlighetsgraden.

Sannsynlighet

Sannsynligheten vurderes i skala 1-4: Usannsynlig (1), mindre sannsynlig (2), sannsynlig (3), svært sannsynlig (4).

Skadeomfang

Alvorligheten i skadeomfang vurderes i skala 1-4: lite alvorlig (1) alvorlig (2), meget alvorlig (3), katastrofe(4)

Forholdet mellom sannsynlighet og alvorlighetsgrad er satt opp i en matrise:

RISIKOVURDERING	Usannsynlig (1)	Mindre sannsynlig (2)	Sannsynlig (3)	Svært sannsynlig (4)
Lite alvorlig (1)	1.1 1.4 1.5 1.8 2.1 2.2 3.5 3.11 5.1 5.2	3.7 3.8	3.6	
Alvorlig (2)	1.2 1.3 1.7 3.13 3.14 4.1 4.2 6.1	3.9 3.10 6.1	1.6 3.12	
Meget alvorlig (3)	3.1 3.2 3.3 7.1 7.2	3.12		
Katastrofe (4)				

Opplisting av hendelser og risiko er tilpasset tiltaket:

FORHOLD ELLER ØNSKET HENDELSE	VURDERING / TILTAK	RISIKO	KILDE
1. NATURGITTE FORHOLD			
1.1 Er området utsatt for snø- eller steinskred?	Usannsynlig/lite alvorlig. Området ligger ikke i eller i nærheten av rasutsatt faresone for leirras eller steinsprang. Alle former for ras regnes som usannsynlig. <i>Ingen spesielle tiltak medtatt.</i>		Skredfare-kart (NGU/NVE)
1.2 Er det fare for utglidning? (Er området geoteknisk stabilt?)	Usannsynlig/ alvorlig. Kvikkleire er ikke lokalisert. Lite løsmasser, bortsett fra oppfylt område av steinmasser på opprinnelig sjøgrunn. <i>Ingen spesielle tiltak medtatt.</i>		NGU/NVE
1.3 Er det fare for springflo/stormflo?	Usannsynlig/ alvorlig. Bebyggelsen blir liggende på fra ca. kote 4 til 15 NGO. <i>Ingen spesielle tiltak medtatt.</i>		Kart Lokal kjennskap
1.4 Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	Usannsynlig/lite alvorlig. Området ligger ikke i nærheten av elv eller bekk med større vannføring. <i>Ingen spesielle tiltak medtatt.</i>		Kart Lokal-kjennskap
1.5 Er det regulert vannmagasiner i nærheten med spesiell fare for usikker is?	Usannsynlig/lite alvorlig. Ikke regulert vannmagasin i nærheten. <i>Ingen spesielle tiltak medtatt.</i>		Lokal kjennskap
1.6 Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	Sannsynlig/alvorlig. Stup og skjøringer som skapes som følge av sprengning vil bli sikret iht. regler som gjelder i pbl..		Lokal kjennskap
1.7 Er det fare for sterk vind, storm/orkan?	Usannsynlig/alvorlig. Ikke spesielt utsatt område, men vindforhold som er normalt for distriktet kan forekomme. <i>Byggeforskriften skal følges nøye.</i>		Lokal kjennskap

1.8 Er det radon i grunnen?	Usannsynlig/lite alvorlig. Registrert som moderat til lav. <i>Ingen spesielle tiltak medtatt.</i>		NGU/NVE
2 NATUR			
2.1 Er det sårbar flora eller annen sårbar vegetasjon i nærheten?	Usannsynlig/lite alvorlig. Det er ikke registrert sjeldne arter eller sjeldne naturtyper innenfor planområdet. Det er ikke grunn til forvente særlig endrede vekstvilkår som følge byggetiltak. <i>Ingen spesielle tiltak medtatt.</i>		Nordlands-atlas
2.2 Verneområder?	Usannsynlig/lite alvorlig. Ingen registrerte kulturminner i planområdet, eller umiddelbar nærhet. <i>Ingen spesielle tiltak medtatt.</i>		Nordland Fylkeskommune
3 INFRASTRUKTUR			
3.1 Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre risiko for området?	Usannsynlig/meget alvorlig. Området ligger ca. 150 meter fra Fv. 820. <i>Ingen spesielle tiltak medtatt.</i>		Kart
3.2 Hendelser på vei	Usannsynlig/meget alvorlig. Det forventes en liten trafikkøkning i forbindelse med tiltaket, som ikke gir vesentlig endring i trafiksikkerheten i veier og kryss. Tiltaket gir ingen vesentlige endringer langs barnas skoleveier. <i>Ingen spesielle tiltak medtatt.</i>		Vurdering, NSW
3.3 Hendelser i luften (flyaktivitet)	Usannsynlig/meget alvorlig. Det er liten flyaktivitet i luftrommet over planområdet. Risikoen for omgivelsene vurderes ikke større enn ellers i luftrom over bebyggelse. <i>Ingen spesielle tiltak medtatt.</i>		Lokal kjennskap
3.4 Støy	Usannsynlig/lite alvorlig. Tiltaket relaterer lite støy. <i>Generelle vilkår inntatt i reguleringsbestemmelsene. Ingen spesielle tiltak medtatt.</i>		Lokal kjennskap
3.5 Vil drenering av området føre til oversvømmelse av nedenforliggende områder?	Usannsynlig/lite alvorlig. Området er beliggende i til dels skrått terreng men det antas ikke å kunne samle seg vannmengder som fører til oversvømmelse. Mye nedbør vil dermed ikke medføre problemer for nedenforliggende områder. <i>Ingen spesielle tiltak medtatt.</i>		Kart, lokal kjennskap
3.6 Elektrisitet (kraftlinjer)	Sannsynlig/lite alvorlig. Bortfall av kraft vil kunne rettes innen relativt kort tid. <i>Ingen spesielle tiltak medtatt.</i>		Lokal kjennskap
3.7 Teletjenester	Mindre sannsynlig/lite alvorlig. Hytte- og boligfeltet får tilførsel av teletjenester og bruken av tjenestene vil være til private formål. Bortfall av teletjenester vil være mindre sannsynlig og lite alvorlig.		Lokal kjennskap

	Datanett vil kunne bli berørt. <i>Ingen spesielle tiltak medtatt.</i>		
3.8 Vannforsyning	Mindre sannsynlig/lite alvorlig. Tilknyttes offentlig vannverk. Bortfall over lengre tid vurderes som lite sannsynlig. <i>Ingen spesielle tiltak medtatt.</i>		Lokal kjennskap
3.9 Renovasjon/spillvann	Mindre sannsynlig/alvorlig. Vurderes som sannsynlig og lite alvorlig. <i>Sikres gjennom tekniske forskrifter.</i>		Lokal kjennskap Kart
3.10 Påvirktes området av magnetiske felt eller linjer?	Mindre sannsynlig/alvorlig. Ikke høyspent i planområdet. <i>Ingen spesielle tiltak medtatt.</i>		
3.11 Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	Usannsynlig/lite alvorlig. Ingen mastre over normal høyde i planområdet. <i>Ingen spesielle tiltak medtatt.</i>		
3.12 Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor eiendommen?	Sannsynlig/alvorlig. Normal trafikk for hytte- og boligfelt. Det forventes noe trafikkøkning i forbindelse med tiltaket, men mengden anses som beskjeden. Det legges til rette for nødvendige antall parkeringsplasser tilknyttet eget behov på egen tomt eller på felles parkeringsanlegg. <i>Krav til parkering for bilder og sykler inntatt i reguleringsbestemmelsene.</i>		KU, NSW
3.13 Til skole/ barnehage	Usannsynlig/alvorlig. Ca. 2 km til skole/barnehage. <i>Ingen spesielle tiltak medtatt.</i>		Bø kommune, kart
3.14 Til eldresenter / andre nærmiljøanlegg	Usannsynlig/alvorlig. Ca. 10 km til eldresenter. Ca. 2 km til nærmiljøanlegg på Steine <i>Ingen spesielle tiltak medtatt.</i>		Bø kommune, kart
4 BRANNBEREDSKAP			
4.1 Har området Tilfredsstillende brannvann? (mengde og trykk)	Usannsynlig/alvorlig. Planområdet har offentlig vannforsyning. <i>Ingen spesielle tiltak medtatt.</i>		Bø kommune
4.2 Har området bare en mulig atkomststrute for brannbil?	Usannsynlig/alvorlig. Bø brann- og feiervesen har stasjon på Straumsjøen, ca. 9 km unna. Området frem til kryss Fv. 82 er tilgjengelig fra to alternative kjøreruter. Dessuten mulighet for slukking fra sjøen. <i>Ingen nye tiltak medtatt. Krav til brannsikkerhet sikres gjennom tekniske forskrifter.</i>		Bø brann- og feiervesen
5 KULTURVERN			
5.1 Blir tiltaket berørt av kulturminner?	Usannsynlig/lite alvorlig. Ingen automatisk fredede kulturminner i planområdet. <i>Generell varslingsplikt inntatt i</i>		Nordland Fylkes- kommune

	<i>bestemmelsene.</i>		
5.2 Blir tiltaket berørt av fornminner?	Usannsynlig/lite alvorlig. Ingen registrerte fornminner i planområdet. <i>Generell varslingsplikt inngår i bestemmelsene</i>		Nordland Fylkeskommune
6 TIDLIGERE BRUK			
6.1 Er området påvirket/forurensset fra tidligere bruk?	Mindre sannsynlig/alvorlig. Ingen forurensning registrert. <i>Ingen spesielle tiltak medtatt.</i>		NGU Miljødir.
7 ULOVLIG VIRKSOMHET			
7.1 Er tiltaket i seg selv et terrormål?	Usannsynlig/meget alvorlig. <i>Ingen spesielle tiltak medtatt.</i>		Lokal kjennskap
7.2 Finnes det potensiell sabotasje/terrormål i nærheten?	Usannsynlig/meget alvorlig. Det er ingen spesielle terrormål i nærheten. <i>Ingen spesielle tiltak medtatt.</i>		Lokal kjennskap

Forhold og hendelser som er vurdert som ikke aktuelle:

- 1 Utslipp av giftige gasser/væsker
- 2 Utslipp av eksplosjonsfarlige/ brennbare gasser/væsker
- 3 Omfatter området spesielt farlige anlegg?
- 4 Gruver/åpne sjakter, steintipper
- 5 Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådinnsperringer etc
- 6 Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering etc.

8.7 Sosial infrastruktur

Tiltaket fører til økt bruk av offentlige servicetilbud i nærområdet

8.8 Teknisk infrastruktur

Boligfeltet får tilknytning til offentlig vann og privat avløp.

8.9 Estetikk og byggeskikk

Det stilles strenge krav til estetikk og byggeskikk i bestemmelsene. Juridisk bindende illustrasjoner følger reguleringsplanen.

8.10 Stedsutvikling

Tiltaket bidrar positivt til stedsutvikling ved at det tilbys svært attraktive hyttetomter nær sjøen og forholdsvis nært sentrum av Steine.

Bø trenger nye innbyggere som kan bidra til økt befolkningsvekst. Det er i dag vanskelig å skaffe personer med kompetanse til kompetansearbeidsplassene i kommunen. Familie- og miljøvennlig hytteområde med utsyn over sjøen, nær naturen og samtidig nær sentrum, vil bidra positivt til etablering av unge og ressurssterke familier i Bø.

8.11 Barns interesser

Barnetråkkregistrering som omfatter planområdet er ikke foretatt. Barns interesser ivaretas i form av krav om opparbeidelse av lekeplass i rekkefølgebestemmelsen.

8.12 Universell utforming

Utbygging av hyttefelt bidrar til økt tilgjengelighet til området. Nyetablerte veier og stier utformes iht. krav i teknisk forskrift TEK 10.

8.13 Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente

8.14 Juridiske forhold

Rekkefølgebestemmelser sikrer bl.a. at utomhusplan og utearealer blir opparbeidet innen bolig- og hyttefeltet ferdigstilles.

9. VEDLEGG

1. Vesterålskraft Nett AS	13.11.2015
2. Statens vegvesen	30.11.2015
3. Tromsø Museum - Universitetsmuseet	30.11.2015
4. Nordland Fylkeskommune	08.12.2015
5. Tegning 1_AOO2001 Situasjonsplan, juridisk bindende	20.11.2011
6. Tegning 2_AOO20101 Snitt A-A og B-B, juridisk bindende	20.11.2011
7. Tegning 3_AOO20102 Snitt C-C og D-D, juridisk bindende	20.11.2011
8. Tegning 4_Perspektiv, juridisk bindende	15.11.2011

Høringsparter:

Fylkesmannen i Nordland
Statens Hus – Moloveien 10
8002 Bodø

Nordland Fylkeskommune
Kultur- og miljøvernavdelingen
Fylkeshuset
8048 Bodø

Sametinget
Ávjovardgeaidnu 50
9730 Karasjok

Eldrerådet
Bø kommune, Rådhuset
8475 Straumsgjævi

KRFF (Kommunalt råd for funksjonshemmede)
Bø kommune, Rådhuset
8475 Straumsgjævi

Telenor
Servicesenter for nettutbygging
Postboks 7150 Bergen

Vesterålskraft AS
Steine
8469 Bø i Vesterålen

Bø kommune
Rådhuset
8475 Straumsgjævi

Teknisk avdeling
Bø kommune, Rådhuset
8475 Straumsgjævi

Bø brann- og redning
Bø kommune, Rådhuset
8475 Straumsgjævi

Kommunelegen i Bø
Forøya
8475 Straumsgjævi

Bø lensmannskontor
Straume
8475 Straumsgjævi

Tromsø Museum, Arkeologisk avdeling
Universitetet i Tromsø
9037 Tromsø

Statens vegvesen region nord (gnr. 69 bnr. 1)
Postboks 1403
8002 Bodø

Matrikkelrapport MAT0002

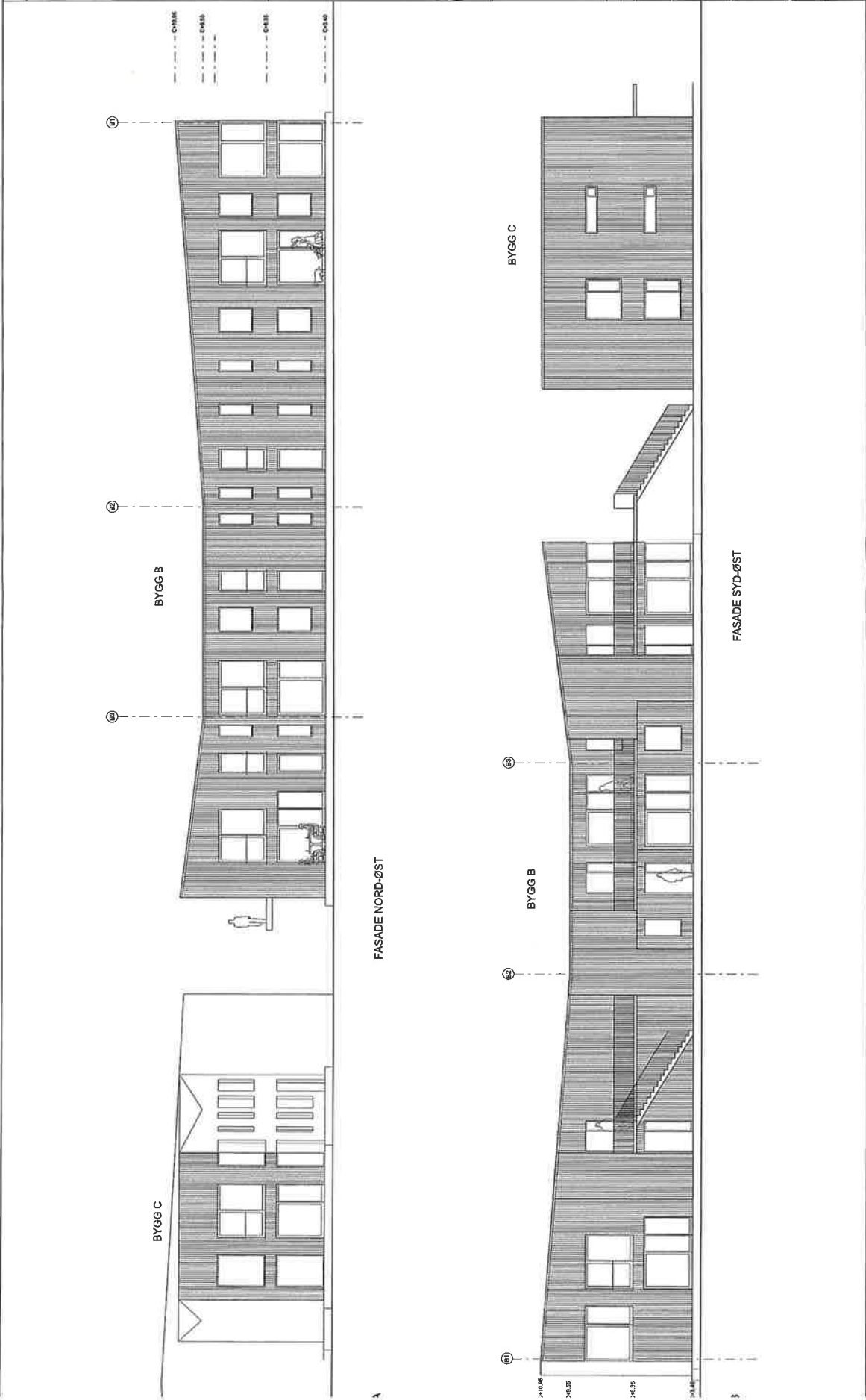
Kommune: 1867 BØ

Naboliste for 16 / 35

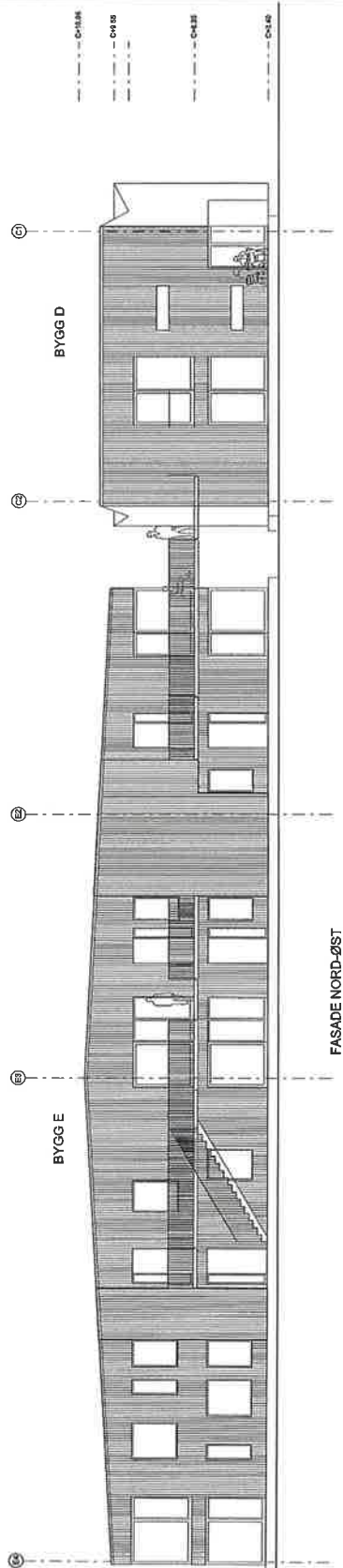
Komm.	Matrikelnr.	Rolle	Status	Eier	Bruksenhet	Adresse	Andel
1867	16 / 3	H		ANDERSEN MILDRIÐ ELISE S		KIRKEVEIEN 15 8430 MYRE	1 / 1
1867	16 / 6	H		HANSEN KJARTAN		BØVEIEN 359 8470 BØ I VESTERÅLEN	1 / 1
1867	16 / 7	H		ANDERSEN MILDRIÐ ELISE S		KIRKEVEIEN 15 8430 MYRE	1 / 1
1867	16 / 15	H		STEINSVIK JOHN GUSTAV	H0302	LEIL. H0302- 7E HAVNEGATA 7 E 8450 STOKMARKNES	1 / 2
		H		STEINSVIK ULV-EIRIK		POSTBOKS 76 8459 MELBU	1 / 2
1867	16 / 17	H		STEINSVIK JØRGINE MARIE		BØVEIEN 345 8470 BØ I VESTERÅLEN	1 / 1
1867	16 / 21	H		ANDERSEN MILDRIÐ ELISE S		KIRKEVEIEN 15 8430 MYRE	1 / 1
1867	16 / 29	H		EDVARDSEN INGULF ARNE		SLALÅMVEIEN 34 8402 SORTLAND	1 / 2
		H		NOVSTAD SISSEL		SLALÅMVEIEN 34 8402 SORTLAND	1 / 2
1867	16 / 32	H		STRANGSTAD GRETE VETLESET		BØVEIEN 343 8470 BØ I VESTERÅLEN	1 / 2
		H		STRANGSTAD JAN ÅGE		STEINSVIK 8470 BØ I VESTERÅLEN	1 / 2
1867	16 / 44	H		STEINSVIK JOHN GUSTAV	H0302	LEIL. H0302- 7E HAVNEGATA 7 E 8450 STOKMARKNES	1 / 1
1867	16 / 45	H		STEINSVIK HUS & ENTREPRENØR AS		Postboks 13 8459 MELBU	1 / 1
1867	16 / 47	H		DALHEIM STEIN		KORSAVEGEN 7 A 6809 FØRDE	1 / 1



Denne boging omfatter en lov om oplysninger til indværet (Andersens) av 12 mai 1981. Enhver oppgaver av arbeidsmateriale på alle i henhold til avtale med arbeidskassen.

[illegible]

Denne lagring omfattas av lov om oppbevaring ti år i kiste (Anderssonsen) av 12 mai 1981. Enhver disponering av utlekkende materialer må skje i henhold til aktuelle myndigheters anvisninger.



FASADE NORD-ØST



NAME/SQUAD	BL	OW	DATE	MM
TEST	DOWN	MONTH	DATE	REV

Steinsvikvågen boliger

Steinsvik Hus AS



Household	Opposed date	Target	Control	Status	Ref. no.
11.178 11.179 11.180	27.10.11	EL	OW	FORLEPPING	B01

Denne tegning er udelukkende et forslag til etablering af etableringsplanen og er ikke en del af projektforslaget. Eventuelle ændringer er anført i projektforslaget og skal følges. Tegningen er ikke en del af projektforslaget.



FASE	EL	OM	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2433	2434	2435	2436	2437	2438	2439	2440	2441	2442	2443	2444	2445	2446	2447	2448	2449	2450	2451	2452	2453	2454	2455	2456	2457	2458	2459	2460	2461	2462	2463	2464	2465	2466	2467	2468	2469	2470	2471	2472	2473	2474	2475	2476	2477	2478	2479	2480	2481	2482	2483	2484	2485	2486	2487	2488	2489	2490	2491	2492	2493	2494	2495	2496	2497	2498	2499	2500	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513	2514	2515	2516	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625	2626	2627	2628	2629	2630	2631	2632	2633	2634	2635	2636	2637	2638	2639	2640	2641	2642	2643	2644	2645	2646	2647	2648	2649	2650	2651	2652	2653	2654	2655	2656	2657	2658	2659	2660	2661	2662	2663	2664	2665	2666	2667	2668	2669	2670	2671	2672	2673	2674	2675	2676	2677	2678	2679	2680	2681	2682	2683	2684	2685	2686	2687	2688	2689	2690	2691	2692	2693	2694	2695	2696	2697	2698	2699	2700	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	2714	2715	2716	2717	2718	2719	2720	2721	2722	2723	2724	2725	2726	2727	2728	2729	2730	2731	2732	2733	2734	2735	2736	2737	2738	2739	2740	2741	2742	2743	2744	2745	2746	2747	2748	2749	2750	2751	2752	2753	2754	2755	2756	2757	2758	2759	2760	2761	2762	2763	2764	2765	2766	2767	2768	2769	2770	2771	2772	2773	2774	2775	2776	2777	2778	2779	2780	2781	2782	2783	2784	2785	2786	2787	2788	2789	2790	2791	2792	2793	2794	2795	2796	2797	2798	2799	2800	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	2814	2815	2816	2817	2818	2819	2820	2821	2822	2823	2824	2825	2826	2827	2828	2829	2830	2831	2832	2833	2834	2835	2836	2837	2838	2839	2840	2841	2842	2843	2844	2845	2846	2847	2848	2849	2850	2851	2852	2853	2854	2855	2856	2857	2858	2859	2860	2861	2862	2863	2864	2865	2866	2867	2868	2869	2870	2871	2872	2873	2874	2875	2876	2877	2878	2879	2880	2881	2882	2883	2884	2885	2886	2887	2888	2889	2890	2891	2892	2893	2894	2895	2896	2897	2898	2899	2900	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	2914	2915	2916	2917	2918	2919	2920	2921	2922	2923	2924	2925	2926	2927	2928	2929	2930	2931	2932	2933	2934	2935	2936	2937	2938	2939	2940	2941	2942	2943	2944	2945	2946	2947	2948	2949	2950	2951	2952	2953	2954	2955	2956	2957	2958	2959	2960	2961	2962	2963	2964	2965	2966	2967	2968	2969	2970	2971	2972	2973	2974	2975	2976	2977	2978	2979	2980	2981	2982	2983	2984	2985	2986	2987	2988	2989	2990	2991	2992	2993	2994	2995	2996	2997	2998	2999	3000	3001	3002	3003	3004	3005	3006	3007	3008	3009	3010	3011	3012	3013	3014	3015	3016	3017	3018	3019	3020	3021	3022	3023	3024	3025	3026	3027	3028	3029	3030	3031	3032	3033	3034	3035	3036	3037	3038	3039	3040	3041	3042	3043	3044	3045	3046	3047	3048	3049	3050	3051	3052	3053	3054	3055	3056	3057	3058	3059	3060	3061	3062	3063	3064	3065	3066	3067	3068	3069	3070	3071	3072	3073	3074	3075	3076	3077	3078	3079	3080	3081	3082	3083	3084	3085	3086	3087	3088	3089	3090	3091	3092	3093	3094	3095	3096	3097	3098	3099	3100	3101	3102	3103	3104	3105	3106	3107	3108	3109	3110	3111	3112	3113	3114	3115	3116	3117	3118	3119	3120	3121	3122	3123	3124	3125	3126	3127	3128	3129	3130	3131	3132	3133	3134	3135	3136	3137	3138	3139	3140	3141	3142	3143	3144	3145	3146	3147	3148	3149	3150	3151	3152	3153	3154	3155	3156	3157	3158	3159	3160	3161	3162	3163	3164	3165	3166	3167	3168	3169	3170	3171	3172	3173	3174	3175	3176	3177	3178	3179	3180	3181	3182	3183	3184	3185	3186	3187	3188	3189	3190	3191	3192	3193	3194	3195	3196	3197	3198	3199	3200	3201	3202	3203	3204	3205	3206	3207	3208	3209	3210	3211	3212	3213	3214	3215	3216	3217	3218	3219	3220	3221	3222	3223	3224	3225	3226	3227	3228	3229	3230	3231	3232	3233	3234	3235	3236	3237	3238	3239	3240	3241	3242	3243	3244	3245	3246	3247	3248	3249	3250	3251	3252	3253	3254	3255	3256	3257	3258	3259	3260	3261	3262	3263	3264	3265	3266	3267	3268	3269	3270	3271	3272	3273	3274	3275	3276	3277	3278	3279	3280	3281	3282	3283	3284	3285	3286	3287	3288	3289	3290	3291	3292	3293	3294	3295	3296	3297	3298	3299	3300	3301	3302	3303	3304	3305	3306	3307	3308	3309	3310	3311	3312	3313	3314	3315	3316	3317	3318	3319	3320	3321	3322	3323	3324	3325	3326	3327	3328	3329	3330	3331	3332	3333	3334	3335	3336	3337	3338	3339	3340	3341
------	----	----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------



BØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR STEINSVIK BOLIGER

PLAN NR. XXX

Dato:	19.07.16
Dato for siste revisjon:	19.07.16
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:	xx.xx.xx

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelser for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsgrense.

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankartet merket "Detaljreguleringsplan med bestemmelser for Steinsvik boliger»

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

Hovedformål og underformål i hht. MDs veileder

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (1000)

- 1.1. Bebyggelse og anlegg, BA 1 – BA 5 (1001)
Lekeplasser, BLK 1

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (2000)

- 2.1. Kjørevei SKV (2011)
- 2.2. Annen veggrunn, SVT (2018)
- 2.3. Kai, SK (2041)
- 2.4. Parkeringsplasser, SVT (2082)

3. GRØNNSTRUKTUR (3000)

- 3.1. Grønnstruktur, G 1 – G 2 (3001)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:

HENSYNSSONER

Frisikt, (H140)

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

FELLESBESTEMMELSER

a) Kulturminner

Dersom det under arbeid i marken skulle komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene/Sametinget omgående, jf. Lov om kulturminner 9. juni 1978 nr. 50 (kml.) § 8.

Følgende pålegg skal formidles videre til dem som skal utføre arbeid i marken:
"Samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet, jf. Kulturminnelovens § 4 annet ledd. Samiske kulturminner er først og fremst fysiske spor, løse og faste, etter samisk virksomhet, men også immaterielle minner som for eksempel stedsnavn og lokal tradisjon hører inn under begrepet. For eksempel gammetufter, teltplasser, gravplasser, offersteder, fangstanlegg, bogasteller, melke- og merkeplasser, melke-, merke- og sperregjerder, sennegrasssteder, urtesamlingsplasser, seljebarkplasser, sagnsteder som hellige fjell, hellige innsjøer, muntlige fortellinger og joik knyttet til bestemte steder, lekeplasser for barn, møteplasser, spøkelsesplasser. Mange av disse er ikke funnet og registrert av kulturminnevernet ennå. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et fredet kulturminne eller sikringssonen på 5 meter rundt dette, jf. Kml. §§ 3 og 6".

b) Støy

Krav til støy skal tilfredsstille Miljøverndepartementets skriv, T-1442/1012 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

c) Universell utforming (UU)

Bebyggelsen/konstruksjoner og områder hvor folk ferdes skal utformes med prinsipp om tilgjengelighet for alle. Utearealer som er forbeholdt forgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

d) Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel i form av T-kryss fra Fv. 820. Krysset skal være utformet iht. normaler i håndbok V121, Geometrisk utforming av veg- og gatekryss. Avkjøringene må stå 90° på fylkesveien. Kryss syd må heves i plan. Vegetasjonen i kryssene fjernes.

Avkjørslene i feltet skal være utformet som et ukanalisert kryss i henhold til Håndbok Vegens tverrprofil tilpasses terrenget og tilstøtende byggetomter. Stigning på veg skal ikke være mer enn 8 %. Planen skal godkjennes av Bø kommune og fremmes samtidig med byggesøknad(er).

e) Vann og avløp

Vann tilknyttes eksisterende offentlige anlegg. Avløp løses i form av privat anlegg, via slamavskiller og med utløp til sjøen. Planer skal godkjennes av Bø kommune og fremmes samtidig med rammesøknad(er).

Overvann skal føres til terreng.

f) Strømforsyningssystem

Strømforsyning skal redegjøres for i rammesøknad.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Bebyggelse og anlegg

Innenfor områdene BA 1 – BA 5 kan det oppføres boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111), boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112), fritidsbebyggelse-frittliggende (1121) og fritidsbebyggelse-konsentrert (1122). Innenfor formålet tillates også oppføring av garasjer/carporter, etablering av parkeringsplasser, felles gårdsplasser, interne veier for det enkelte delfelt, lekeplasser og felles utomhusanlegg, f.eks utemøbler, grill, etc.

a) Plassering, grad av utnytting og høyder over terreng

Bebyggelsen skal være i henhold til tillatt tomteutnyttelse og angitte byggegrenser. Byggegrenser (3 meter mot vei) går frem av plankartet.

For frittliggende og sammenbygde enheter tillates inntil % BYA =50 % og møne- og gesimshøyde skal være på maks. 9,0 meter regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt den enkelte bygning.

b) Utforming og estetikk

Bebyggelsen skal være terrengtilpasset. Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering, materialbruk og annen estetisk utforming, både for bebyggelsen og utomhusområder.

Det skal være gode lysforhold i alle boenheter.

Søker skal dokumentere at bebyggelsens form, uttrykk, format og fasader, dør- og vindusutforming, synlige materialer, farger og detaljer harmoniserer med kvalitetskravene i planbeskrivelse og KU, samt innad i planområdet og i forhold til omgivelsene. Bebyggelsen skal også når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Illustrasjoner for det planlagte tiltaket, som er juridisk bindende, er vedlagt reguleringsplanen. Hovedgrep som vises i illustrasjonene skal dokumenteres i byggesaken.

c) Terrengetilpasning

Terrenginngrep skal være moderate. Overgang mot tilgrensende terreng skal gi et naturlig inntrykk.

Ved innsendelse av byggesøknad kreves utomhusplan som viser eksisterende og planert terreng for eiendommen, terrengetilpasning til naboeiendommene samt opparbeidelse av utearealer som viser atkomst, parkering og uteoppholdsareal. Terrengetilpasningene skal dokumenteres med målsatte snittegninger av terrenget i byggesøknad. Illustrasjon som følger planbeskrivelsen viser prinsipp for innpasning av bygninger i terrenget.

Innenfor planområdet tillates plassering av bygning nærmere nabogrense enn 4 meter hvor dette er nødvendig for terrengetilpassingen. Krav til branncellebegrensende bygningsdeler i områdene hvor avstanden mellom boenhetene er mindre enn 8 meter følger av teknisk forskrift til Pbl. Terrasse/veranda tillates oppført inntil 1 meter utenfor byggelinjen mot LNFR-områder.

d) Vegetasjon

Ved terrenginngrep skal vegetasjonen i området i størst mulig grad bevares. Tynning og vedlikeholdsskjøtsel er tillatt. Toppmasser skal graves av og lagres i eget deponi før graving og sprengning tar til. De stedlige massene skal tilbakeføres når det oppstår sår i terrenget.

e) Uteoppholdsareal/lek

For hver boenhet skal det avsettes min. 40 m² til uteareal. Deler av privat uteplass kan løses på felles terrasser. Alle boenheter i terrassehus skal ha privat uteplass på minst 4,0 m².

I forbindelse med helårsboligene skal det være småbarnslekeplass med størrelse på minimum 100 m². Lekeplassene skal ha sandkasser for barn, samt bord og benker for barn og voksne. Lekeplassene skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel hele året. Anleggene skal være utformet etter prinsippet om tilgjengelighet for alle.

f) Parkering

Boliger/fritidsboliger skal ha min. en biloppstillingsplass og min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. enhet. I tillegg skal det opparbeides en gjesteparkeringsplass på feller parkeringsareal pr. 5 boenheter. Minst 10 % av parkeringsplassene på felles parkeringsareal skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.

Parkeringsplass for den enkelte bolig skal løses på fellesareal, på bakkeplan eller i carport/garasje.

g) Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise terrengbehandling, vegetasjon og beplantning, belysning og andre faste installasjoner. Utomhusplanen skal være utformet etter prinsippet om tilgjengelighet for alle.

h) Renovasjon

Gjeldende forskrifter for avfallshåndtering skal følges. Valg av løsning skal medtas i rammesøknad.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1. Veg

Veg SV er regulert kjørevei.

2.2. Annen veggrunn

Annen veggrunn SVT er områder for skulder/skulderkant/snøopplag.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1. Grønnstruktur

G1 og G2 opparbeides til felles utomhusområder. I områdene tillates innretninger som krevd i utomhusplanen.

4. HENSYNSSONER

4.1. Frisikt mot vei

Frisikt mot vei, H140.

Innenfor området, som i plankartet er merket som hensynssone for frisikt, skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 meter og opp over tilstøtende veger.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende vilkår for gjennomføring av bestemte tiltak:

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Generelt

Alle tiliggende veier til et område skal være ferdigstilt før området bebygges.

b) Infrastruktur og felles arealer innenfor planområdet

Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innen planområdet før:

- atkomst er i samsvar med vedtatt reguleringsplan,
- parkeringsplassene som kreves for bebyggelsen er opparbeidet,
- løsninger for vann- og avløp er opparbeidet,

- løsninger for avfallshåndtering er opparbeidet,
- kravene til utomhusarealer, inkl. ferdig opparbeidet lekeplass, er oppfylt.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 17-3 er det gitt følgende bestemmelser for mht. innhold i utbyggingsavtaler:

UTBYGGINGSAVTALER

a) Generelt

Kommunen kan kreve utbyggingsavtale for øvrige forhold dersom kommunale krav om utearealer, parkering etc. ikke oppfylles innenfor egen eiendom. Utbyggingsavtaler knyttes mot ferdigstillestidspunkt. Innholdet i utbyggingsavtalene skal til enhver tid følge gjeldende vedtak i kommunestyret om utbyggingsavtaler. Disse skal behandles parallelt med reguleringsplan iht. Plan- og bygningslovens § 11-0 nr. 2.

VII

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser for juridisk bindende illustrasjoner til planen:

JURIDISK BINDENDE ILLUSTRASJONER

a) Juridisk bindende illustrasjoner

Følgende illustrasjoner med henvisning til denne bestemmelsen er gjort juridisk bindende:

1_AOO2001	Situasjonsplan	datert 20.11.2011
2_AOO20101	Snitt A-A og B-B	datert 20.11.2011
3_AOO20102	Snitt C-C og D-D	datert 20.11.2011
4_	Perspektiv	datert 15.11.2011