

DHJ Eiendom AS

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERINGSPLAN «RINGSTAD SJØHUS»

Dato: 18.09.2020
Versjon: 01



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: DHJ Eiendom AS
Tittel på rapport: Planbeskrivelse
Oppdragsnavn: Detaljreguleringsplan Ringstad sjøhus
Oppdragsnummer: 629704-01
Utarbeidet av: Dagmar Kristiansen
Oppdragsleder: Dagmar Kristiansen
Tilgjengelighet: Åpen

01	18.09.20	Planbeskrivelse	DK	HS
VERSJON	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KS

Forord



Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelse av eksisterende fritids- og turisttilbud på Ringstad i Bø kommune.

Beskrivelsen er en sammenfatning av komplett planforslag, som består av følgende dokumenter:

- Plankart detaljregulering (sosi og pdf), datert 18.09.2020
- Planbestemmelser (word og pdf), datert 18.09.2020
- Planbeskrivelse, datert 18.09.2020 (dette dokumentet)
- Innspill

Vesterålen, 18.09.2020

Dagmar Kristiansen
Oppdragsleder

Hanne Skeltved
Kvalitetssikrer

Innhold

1. DAGENS SITUASJON	6
1.1. Bakgrunn	6
1.2. Eierforhold	6
1.3. Medvirkningsprosess	6
1.4. Krav om konsekvensutredning	7
1.5. Innspill	7
1.5.1. Nfk	7
1.5.2. NVE	9
1.5.3. UiT	10
1.5.4. Sametinget	10
1.5.5. Fylkesmannen i Nordland	11
2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	11
2.1. Kommuneplanens arealdel	11
2.2. Reguleringsplaner	12
2.3. Nasjonale retningslinjer	12
2.4. Rammer og premisser for planarbeid	12
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDE	12
3.1. Dagens arealbruk	12
3.2. Kulturminner og kulturmiljø	15
3.3. Naturverdier	15
3.4. Nærmiljø og friluftsliv	15
3.5. Vannmiljø	15
3.6. Landbruk	16
3.7. Teknisk infrastruktur	16
3.8. Arealbehov	17
3.9. Havnivåstigning	18
3.10. Naturmiljø	19
4. PLANFORSLAG	20
4.1. Formål	20
5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	23
5.1. Endring av reguleringsplaner	23
5.2. Infrastruktur og trafikk	23
5.3. Landbruk	24
5.4. Naturmiljø/biologisk mangfold	24
5.5. Bebyggelse/arealbruk	24
5.6. Barn og unge sine interesser	24
5.7. Universell utforming	24
5.8. Friluftsliv og rekreasjon	24
5.9. Landskap	24
5.10. Verdiskaping og næringsutvikling	24
5.11. Reindrift	24
5.12. Strandsone ved sjø	24
5.13. Samiske interesser. Kulturminner, kulturmiljøer.	24

5.14.	Klimatrusler og klimatilpasning	24
6.	ROS-ANALYSE	25
6.1.	Sjekkliste	25
6.2.	Vurdering av risiko og sårbarhet.....	26

1. DAGENS SITUASJON

1.1. Bakgrunn

Formålet med planen er utvidelse av dagens tilbud for fritids- og turistformål (overnatting, restaurant, utleie av båt/kajakk og sykler). Se hjemmeside <https://yttersiden.no/velkommen>.

Det planlegges å utvide kapasitet på overnattingsplasser med 38 sengeplasser og utvide parkeringsområdet til sammen 40-45 bilplasser.

1.2. Eierforhold

Tiltaket planlegges å gjennomføre på eiendom 9/4, 9/65, 9/17, 9/18 og deler av eiendom 9/26 og 9/28.

Det er ikke tvist om eiendomsgrensene.

1.3. Medvirkningsprosess

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-8 ble det varslet oppstart av arbeidet med detaljregulering for fritids- og turistformål på Ringstad i Bø kommune.

Varsel ble annonsert på hjemmesiden til kommunen og i Bladet Vesterålen 18.7.2020.

Varsel om oppstart av detaljregulering for Ringstad Sjøhus

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-8 varsles med dette oppstart av arbeidet med detaljregulering for fritids- og turistformål på Ringstad i Bø kommune.

Formålet med planen er oppgradering og utvidelse av dagens tilbud.

Tiltaket er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredning.

Planavgrensning framgår av kartutsnitt:



Utvidet varsel er annonsert på hjemmeside til Bø kommune.

Innspill og merknader sendes til
Asplan Viak AS, Søndregata 34, 8450 Stokmarknes
eller dagmar.kristiansen@asplanviak.no
innen 31. august 2020.



Alle berørte parter ble varslet direkte med brev eller e-post. Det ble gitt mulighet til å sende innspill/merknader innen 31. august 2020.

Firma/mottaker:

'fmnopost@fylkesmannen.no'; 'Post@nfk.no'; 'post.nordland@politiet.no'; 'rn@nve.no';
'samediggi@samediggi.no'; 'post@reno-vest.no'; post@boe.kommune.no

Naboer – hjemmelshaverlista er levert av kommunen.

1.4. Krav om konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredning.

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

6 b) kreves det KU for reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I, med mindre tiltaket er konsekvensutredet i tidligere plan.

Konklusjon: Tiltaket faller ikke inn under forskriftens § 6.

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

Planen berører ikke tiltak som skal behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven. Planen er ikke etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.

Konklusjon: Tiltaket faller derfor ikke inn under forskriftens § 7.

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

Ihht § 8 a) skal det utarbeides KU uten planprogram for reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, med mindre tiltaket er utredet i tidligere plan.

Reguleringsplanen omfatter ikke tiltak nevnt i vedlegg II, Planen skal dermed ikke vurderes i henhold til punktene i § 10 i forskriften.

Tiltaket er en utvidelse av eksisterende anlegg og ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse. § 12 c; «Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging» kommer derfor ikke til anvendelse.

1.5. Innspill

1.5.1. Nfk

Merknader

Forholdet til regionale interesser

Gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til kap. 8.5 Kystsonen som bl.a. sier:

i) Ved planlegging av ny fritidsbebyggelse skal også behovet for naust og flytebrygge vurderes, og evt. synliggjøres i plan. Lokalisering bør planlegges i sammenheng med eksisterende infrastruktur og bebyggelse.

I kap. 8.6 Klima og miljøtilpasning heter det bl.a:

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

d) Ved planlegging av boliger og fritidsboliger oppfordres kommunene til å vurdere plassering, utforming og størrelse slik at energibehovet er lavest mulig.

Strandsonen

Planene innebærer utbygging i strandsonen. Vi ber om at man i størst mulig grad unngår utfylling for å gi plass til nye bygninger i BFT3. Det beste er at nye bygninger trekkes så langt fra eksisterende strandkant at utfylling unngås, eller at nye bygninger delvis plasseres på peler.

Av NVEs kart over mulig framtidig havnivåstigning går det fram at store deler av BFT3 ligger utsatt til, noe det må tas hensyn til i planleggingen. Vi viser også til pkt. 1.14 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel der det bl.a. heter at *«Bygninger tillates ikke på terreng lavere enn kote +3,5 uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå»*.

Endring av arealformål

Av referatet fra oppstartsmøtet framgår det at planforslaget er vurdert til å være i samsvar med overordnet plan. Fylkeskommunen er enig i dette for de deler av utbyggingsområdet som ligger innenfor det området som er satt av til fritids- og turismeformål i kommuneplanens arealdel.

BFT1 inngår imidlertid i et område (LSF11) i kommuneplanen som er satt av til LNFR med tillatelse til spredt fritidsbebyggelse. Bygging av gjestehus med utleieleiligheter er ikke i overensstemmelse med dette arealformålet. Her bør det brukes samme arealformål som i resten av planområdet (fritids- og turismeformål). Av kommuneplanens bestemmelser pkt. 4.4.d går det for øvrig fram at det i hele LSF11 tillates bygget inntil 10 fritidsboliger.

Kulturminner

Vi har sjekket nevnte planer mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med verneverdige kulturminner. Vi har foreløpig ingen merknader til planarbeidet og vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger.

Siden planen omfatter sjøbunn, har vi oversendt saken til Norges Arktiske Universitetsmuseum, som er forvaltningsmuseum/sjøfartsmuseum for Nord-Norge nord for Saltfjellet. Vi viser til deres innspill i saken.

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

Referat fra oppstartsmøtet

Referat fra oppstartsmøtet følger saken. Dette gir partene et bedre grunnlag for å vurdere planene.

Digital plandialog

I samarbeid med Kartverket og Fylkesmannen i Nordland tilbyr fylkeskommunen kvalitetssikring av planer og publisering i Nordlandsatlas. Dette gjelder både planavgrensning ved oppstart, planforslag ved høring / offentlig ettersyn og endelig vedtatt plan. Publisering i Nordlandsatlas bidrar til bedre dialog og medvirkning i planarbeidet, og gir god oversikt over arealforvaltningen. Vi ber derfor kommuner og planleggere benytte seg av tjenesten. Send planforslag med sosi-koder til plannordland@kartverket.no.

På generelt grunnlag vil fylkeskommunen bemerke at:

- Fylkeskommunen forventer at kommunene legger FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen, i tråd med nasjonale forventninger.
- Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging. Dette er spesielt viktig ved utbygging, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur. Det skal legges vekt på sårbarhet for klimaendringer i kommunenes ROS-analyser.

- Nasjonal politikk pålegger kommunen å legge til rette for alle grupper. Interessene til personer med funksjonsnedsettelse må ivaretas.
- Fylkeskommunen ber om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, reduksjon av energibehov og utslipp av klimagasser. Alternative energikilder bør alltid vurderes.
- Barn og unge må ivaretas i planleggingen.
- Ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningsloven § 1-1.
- Planprosessen skal legge opp til medvirkning i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen.
- Vi viser til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for hvordan offentlige beslutninger skal tas, jf. naturmangfoldloven §§ 8 – 12.
- Vi viser til vannforskriften § 12, og ber kommunen legge opp til en arealforvaltning som sikrer god vannkvalitet

Kommentar:

Innspill ang. peling i sjø er vurdert som ikke aktuell å bruke. Utfylling i sjø er kostnadsbesparende metode i forhold til peling. Peler har også kortere levetid og krever mere vedlikehold. Ved bruk av fylling vil dette ansees som en engangskostnad.

Pga. arealmangel kan ikke bygninger trekkes lenger bakover som planlagt.

Øvrige innspill er hensyntatt i planen.

1.5.2. NVE

NVEs generelle innspill:

Flom, erosjon, skred og overvann

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, overvann, erosjon og skred. Pågående klimaendringer vil øke risikoen for disse faretypene. Pbl setter tydelige krav til sikkerhet mot naturfare og sikker byggegrunn ved planlegging og utbygging, og byggeteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 utdyper dette i forhold til flom-, erosjon- og skredfare. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren.

Mer utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten (overvann). Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning. Økosystem som eks. flomskog, myrer og våtmarker har en flomdempende funksjon som bør bevares i størst mulig grad. Dersom omgivelsene og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompenserende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges. Se ellers informasjon om overvann på www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktutredning av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Kommentar fra forslagstiller:

Området er ikke utsatt verken for skred, erosjon eller flom. Området er bebygd fra før og man har god kjennskap til lokale forhold. Den høysete observerte flo nivå er målt inn=2,25moh (NN2000). Dagen gulvnivå i restaurantbygget ligger på kt. 2,31.

Overvannshåndtering anser vi som uproblematisk pga. nærhet til sjø. Man vil ikke belaste kommunalt anlegg, men vil ha et eget overvannssystem. Deler av ny bebyggelse vil ligge på fylling.

Planen kommer ikke i berøring med energiinteresser.

1.5.3. UiT

Foreløpig marinarkeologisk vurdering: Oversendelse av sak for marinarkeologisk vurdering - Oppstart detaljregulering Ringstad sjøhus - Bø kommune

Vi viser til ovennevnte som ble oversendt 21.08.2020 fra Kulturminner i Nordland, Nordland fylkeskommune til Norges arktiske universitetsmuseum (UM), tidligere Tromsø Museum – Universitetsmuseet, til vurdering angående kulturminner under vann. Etter kulturminnelovens § 14 er UM rette myndighet for forvaltning av kulturminner under vann i Nord-Norge nord for Rana kommune. Vi minner tiltakshaver om at alle saker som gjelder tiltak i sjø og vassdrag må oversendes UM til vurdering.

Planforslaget vil tilrettelegge for videreutvikling av dagens fritids- og turistformål for Ringstad sjøhus. Plangrensen omfatter betydelig sjøareal uten å avklare tiltak som planlegges i sjø i planområdet, som omfatter både endring av eksisterende flytebrygger og utfylling. Vi må få oversendt detaljopplysninger angående beliggenhet og størrelse av planlagte tiltak som grunnlag til vurdering av eventuelle varsel om marinarkeologisk befarig og endelig uttalelse i god tid før offentlig høring.

Kommentar fra forslagstiller:

Drone bilder av kysten med mer detaljert informasjon om fyllingsplassering er sendt til UiT til nærmere vurdering.

1.5.4. Sametinget

Vi kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet.

Vi minner imidlertid om det generelle aktsomhetsansvaret. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene og vi foreslår følgende tekst når det gjelder dette:

Kulturminner og aktsomhetsansvaret. Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner forøvrig om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk freda i følge lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan blant annet være bygninger, hustufter, gammetufter (sirkulære flater, ofte med steinsatt ildsted og voll omkring), teltboplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Denne oppregningen er på

ingen måte uttømmende. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et freda kulturminne, eller sikringssonen på 5m rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Kommentar fra forslagstiller:

Innspillet er ivare tatt gjennom reguleringsbestemmelser.

1.5.5. Fylkesmannen i Nordland

Miljøfaglige innspill

Utfyllingsområdet berører en mindre del av naturtypene "Fjorder med naturlig lavt oksygeninnhold i bunnvannet" og "Strandeng og strandsump". Disse områdene er i dag i vesentlig grad berørt av inngrep. Det må like fullt gjøres en vurdering av planens innvirkning på naturmangfoldet.

Planområdet omfatter arealer i sjø og det fremgår av oppstartmeldingen at planen legger til rette for utfylling sjø hvor det er etablert småbåthavn i området.

Utfylling fra land og skip, mudring eller andre tiltak som medfører risiko for spredning av forurenset sediment, partikler og sprengningsplast mv. krever egen tillatelse etter forurensningsloven.

I forbindelse med søknad om utfylling og/eller mudring må det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser og utarbeides plan for håndtering av eventuelle forurensete masser og gjennomføring av arbeidet. Søknad om utfylling og eventuell mudring skal sendes Fylkesmannen. Tillatelse må foreligge før tiltaket kan igangsettes. Fylkesmannen anmoder om at dette tas inn som rekkefølgebestemmelse til planen.

Kommentar fra forslagstiller:

Vurdering vedrørende naturmangfoldet er gjennomført.

Innspill om miljøtekniske undersøkelser er ivare tatt gjennom rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelser. Multiconsult er engasjert for risikovurdering med forslag om tiltak.

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1. Kommuneplanens arealdel

Området avsatt i kommuneplanens arealdel som BFT4 er revidert som en del av detaljprosjektering. Det er gjennomført grensegang mot eksisterende småbåthavn som resulterte i mangel på arealer. Den største delen av ny bebyggelse planlegges innenfor området avsatt i kommuneplanens arealdel KP 201712 til turist- og fritidsformål (på bildet under området BFT4). Friområdet med stier GF1, bebyggelse BFT1, samt mindre del av parkeringsområdet SPA1 planlegges innenfor LSF11.

Området BFT1 planlegges innenfor allerede bebygd området nord for BFT4.

Utvidelse av området samt avgrensning mot småbåthavn er konsultert med Bø kommune. Planforslaget er avklart til å samsvare med overordnet plan (se oppstartsmøtereferat)

Arealer. Planområdet = 18,3daa (av dette 4,7daa i sjø) Ca. 6,7daa avsettes til byggeområder (BFT1, BFT2 og BFT3).



Kommuneplanens arealdel

2.2. Reguleringsplaner

Planen berører ingen reguleringsplan.

Det pågår ingen planarbeid i nærheten av planområdet.

2.3. Nasjonale retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging.

- Samlokalisering med eksisterende næringsareal er i tråd med retningslinjene.
- Forbud mot bygging i strandsonen på 100 meter fra sjø. Området ligger innenfor 100 meter fra sjø, men er avsatt til utbygging i kommuneplanens arealdel. Forbudet er dermed avklart i overordnet plan og gjelder ikke for dette område.

2.4. Rammer og premisser for planarbeid

Aktuelt lovverk:

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven
- Forurensningsloven
- Vannforskriften

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDE

3.1. Dagens arealbruk

Et eldorado for padling, fjellturer og vakre naturopplevelser! er reklame på nettsiden for «Huset på yttersiden» <https://yttersiden.no/velkommen>

Turistanlegget tilbyr overnatting i sjøhuset, rorbua og andre nærliggende hus. Restaurant tilbyr mat av lokale råvarer. Det tilbys organiserte aktiviteter både på land (sykkel og fjellturer, fotokurs, villmarks skole) og på havet (kajakkpadling, fuglesafari). Bø kommune er spennende for friluftsliv og har mye å tilby både om sommeren og om vinteren.

Planområdet strekker seg over 18,3daa. Alle bygninger innenfor planområdet er en del av turistanlegget. I enden av kommunal vei er det etablert en stor parkeringsplass. Den private veien i sørdelen av planområdet betjener besøkende av småbåthavn som ligger sørvest for planområdet.

Bebyggelse rundt planområdet består av en blanding av boliger og sommerhus/hytter.



Dagens turistanlegg med overnattings hus og restaurant, parkeringsplass og flytebrygger.



Utleiehus gnr./bnr. 9/65



Garasjen i nord av planområdet



Nærmeste bebyggelse på vestsiden av planområdet.



Planområdet med oppdatert bakgrunns foto.

3.2. Kulturminner og kulturmiljø

Riksantikvarens register Askeladden inneholder kjente forminner og historiske funn av kulturminner i Norge. Søk i Askeladden viser ingen kjente kulturminner innenfor planområdet.

Innspill fra UiT, Sametinget og NfK signaliserer ingen behov for befarings.

3.3. Naturverdier

Det er foretatt en gjennomgang av eksisterende kunnskap om natur- og miljøinteresser innenfor- og i tilgrensede deler av planområdet ved hjelp av Naturbasen hos Miljødirektoratet, Artsdatabankens artskart.

Ingen verneområder vil bli berørt av tiltaket. Planområdet berører ikke noen inngrepsfrie naturområder (INON-områder).

<https://artskart.artsdatabanken.no/>

3.4. Nærmiljø og friluftsliv

Bø kommune har foreløpig ikke foretatt kartlegging av friluftsområder i kommunen. Vi har søkt etter informasjon på nett <https://ut.no/tur/1112974/kart#11.05/68.2545/14.3448>

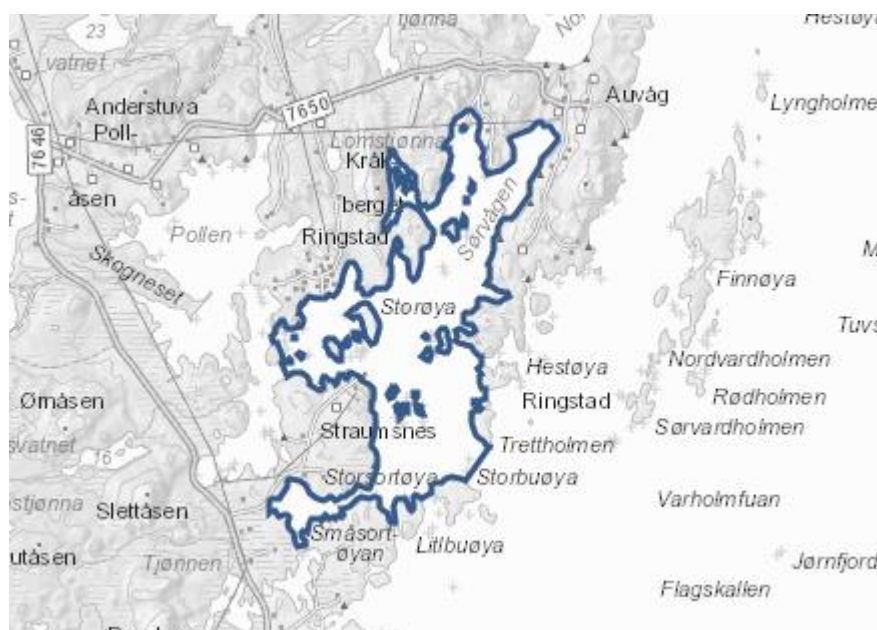
3.5. Vannmiljø

Pga. liten dybde, vil utfyllingsarbeid bli lett å kontrollere og ved utfylling med rene sprengningsmasser, ser vi på fare for forurensning som liten.

Aktiviteter i nærheten av området – tidligere båtslip og dagens småbåthavn kan ha ført til forurensning i sjø. Derfor det stilles krav om risikovurdering med evt. miljøundersøkelser eller tiltak for hindring av spredning ved utfylling i sjø.

Kystvannforekomst Straumsnes

<https://vann-nett.no/portal/#/waterbody/0365020902-3-C>



Virksomhet vil ikke endre vannstand, vannmengde, variasjon i vannføring, strømningsforhold, ikke endre temperaturforhold eller oksygeninnhold.

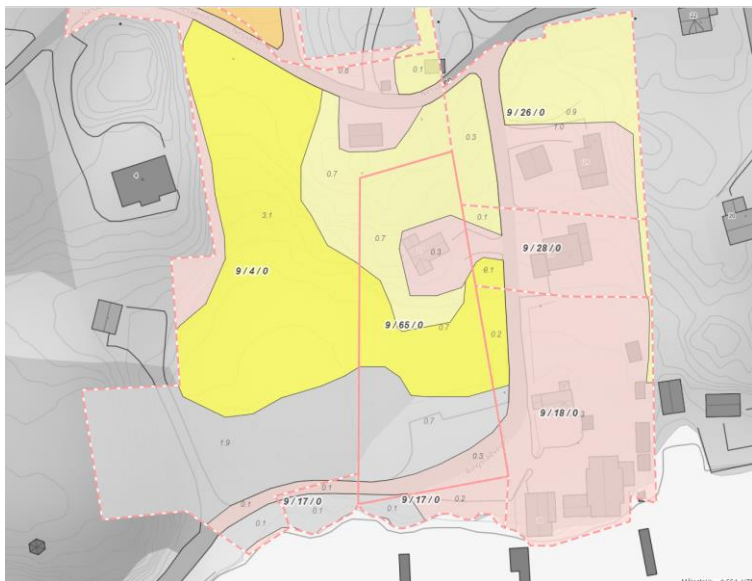
Vannforekomst Straumsnes er registrert med diffus avrenning fra spredt bebyggelse.

Avløpshåndtering fra planområdet vil være med septiktank og utslippsledning i sjø forbi Storøya.

3.6. Landbruk

Området består ikke av dyrkbar jord. Arealet på gnr. 9 bnr. 4 i Bø (3.2 daa overflatedyrka + 1.9 daa innmarksbeite) kan etter uttalelsene av landbrukssjef i Bø kommune avklassifiseres som jordbruksareal.

Deler av området 9/65 er allerede opparbeidet til parkeringsareal og er heller ikke korrekt registrert i gårdskart.



Gårdskart

<https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/1867/9/65/0>

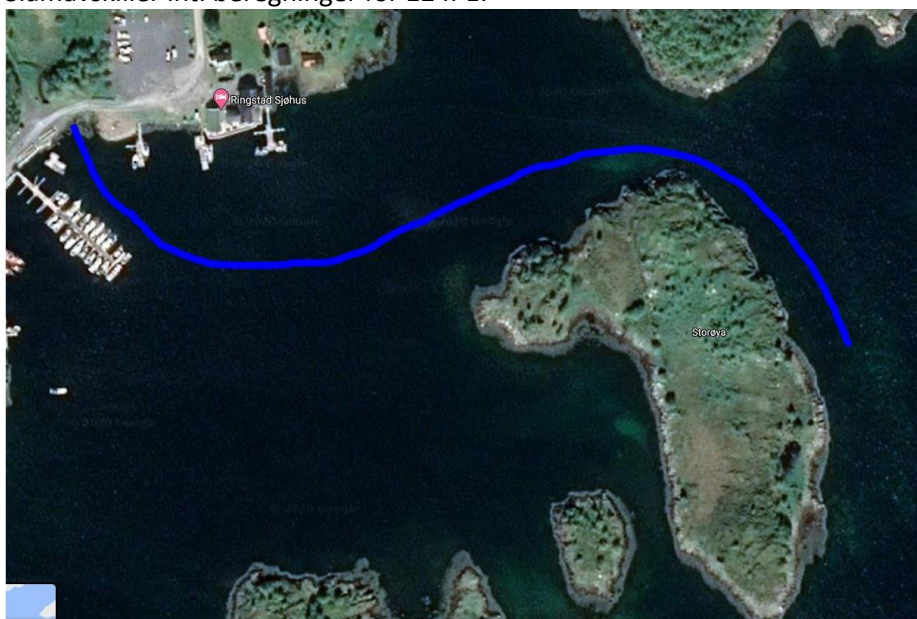
3.7. Teknisk infrastruktur

Vann

Vann kobles på eksisterende kommunal vannledning.

Avløp.

Slamavskiller iht. beregninger for 124PE.



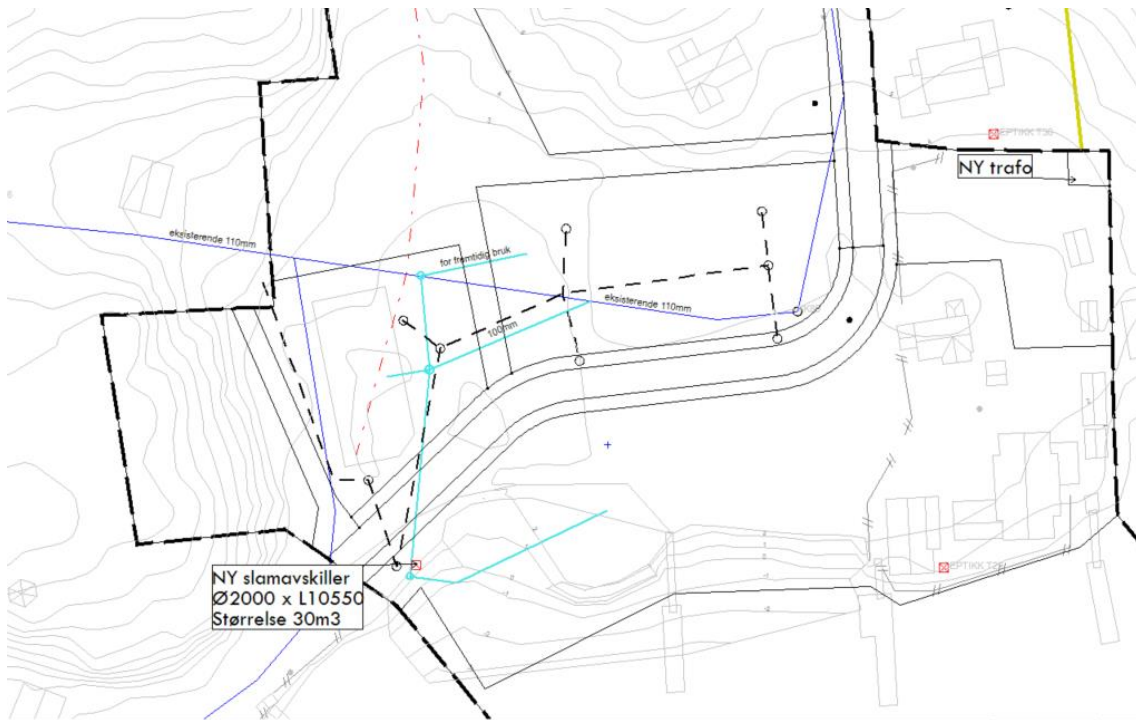
Utslippsledning trase

Overvann.

Overvannshåndtering med sandluker og utslippsledning i sjø.

Strøm/fiber.

Eier- Vesterålskraft er orientert om utbyggingsplaner og løsninger vil bli tilpasset bruker. Det er regulert område BKT1 for plassering av nettstasjon.



Bildet er en skisse for planlagt teknisk infrastruktur

3.8. Arealbehov

Pga. størrelsen på utbyggingen er det behov for utvidelse av arealet ved havet. Utfylling vil utvide området med ca. 400m².

Bildet under viser alle planlagte tiltak for området BFT2, BFT3, SPA1, samt omlegging av dagens private vei.



3.9. Havnivåstigning

Vi har foretatt innmåling av høyest observert stormflo = 2,25moh (NN2000). Dagen gulvnivå i restaurantbygget ligger på kt. 2,31.

Området ligger godt beskyttet mot bølgeeksponering.

Klassifisering av bygg – området BFT2

Sikkerhetsklasse F1 – dimensjoneres for stormflo med gjentaksintervall 20 år - gjelder tiltak der oversvømmelse har liten konsekvens. Dette omfatter byggverk med lite personopphold og små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser, som **lagerbygg og garasjer**. Sikkerhetsklasse F1 omfatter også følgende tiltak der tiltaket ikke fører til redusert personsikkerhet og ikke omfatter etablering av ny bruksenhet: - ett tilbygg eller ett påbygg inntil 50 m² BRA i byggverkets levetid - bruksendring og ombygging inntil 50 m² BRA Bestemmelsen omfatter ikke tiltak som fører til etablering av virksomhet som inngår i § 7-2 første ledd.

Klassifisering av bygg – området BFT1, BFT3

Sikkerhetsklasse F2 – dimensjoneres for stormflo med gjentaksintervall 200 år - gjelder tiltak der oversvømmelse har middels konsekvens. **Dette omfatter de fleste byggverk beregnet for personopphold.** De økonomiske konsekvensene ved skader på byggverket kan være stor, men kritiske samfunnsfunksjoner, som sykehus, politi og brannvesen etc. settes ikke ut av spill.

Anbefalte tall fra DSB	Høyder over NN2000
1000-års returnivå for stormflo (sikkerhetsklasse 3 i TEK10/17) med klimapåslag (ref. DSB)	291 cm
200-års returnivå for stormflo (sikkerhetsklasse 2 i TEK10/17) med klimapåslag (ref. DSB)	276 cm
20-års returnivå for stormflo (sikkerhetsklasse 1 i TEK10/17) med klimapåslag (ref. DSB)	252 cm

<https://www.kartverket.no/sehavniva/sehavniva-lokasjonside/?cityid=1267896&city=Ringstad%20skole#tab3>

Beregning av stormflo og havnivåstigning for Bø kommune (DSB veileder 2015):

Sikkerhetsklasse F1: $185+81-13=253$

Sikkerhetsklasse F2: $209+81-13=277$

<https://www.dsbinform.no/DSBno/2016/Tema/havnivaastigning-og-stormflo/?page=34>

3.10. Naturmiljø

De miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet. Vi har gjort følgende vurderinger:

Til § 8 om kunnskapsgrunnlaget: Det er undersøkt om det er kjente registreringer i området ved å bruke følgende nettsteder: <http://artskart.artsdatabanken.no/>
http://geo.ngu.no/kart/arealis_mobil/

Det er et krav i lovgivningen at kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Utvidelse av turistanlegg planlegges i tilknytning til eksisterende anlegg. Store deler av arealet innenfor plangrensen er bebygd.

Til § 9 om føre-var-prinsippet: Reguleringsplanen medfører ikke inngrep av et omfang som vurderes til å medføre behov for innhenting av flere data enn det som er allerede belyst i forbindelse med reguleringsarbeid. Det vurderes som lite sannsynlig at tiltaket vil medføre store og ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Til § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning:

Tiltaket er lokalisert i et område hvor det er gjort store inngrep fra før. Området er allerede kraftig berørt av det eksisterende anlegget med bygninger og stort parkeringsområde. I sjø er det etablert flere flytebrygger. Vest for turistanlegget ligger en småbåthavn. Dette i området hvor det har vært et tidligere båtverft (1908-1960 tallet)

Det nye tiltaket består av oppgradering av dagens anlegg, samt utvidelse i tett tilknytning til eksisterende anlegg.

Strandlinjen består stort sett av utfyllt areal eller store steiner som er plassert ut med bakenforliggende naturlig vegetasjon. Av naturlig vegetasjon opptrer blant annet hundekjeks, strandsmelle, engsoleie, strandrug m.m. Området er betydelig påvirket av inngrep, og det er vurdert at en utfylling vil få liten betydning for naturmangfold da arealet er betydelig menneskelig påvirket, det er lite naturlig strandlinje og typiske arter er registrert. Det er i Naturbasen registrert et stort areal med naturtypen strandeng og strandsump (Pollenområdet, BN00014372) som inkluderer planområdet, men det er ikke registrert viktige naturverdier innenfor planområdet.

Samlet belastning på økosystemet innenfor et område hvor det er gjort store inngrep fra før, vurderes som liten.

Til § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse: kostnadene skal bæres av tiltakshaver.

Til § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det legges som en forutsetning at det brukes miljøforsvarlige teknikker ved utbygging.

Utfylling i sjø skal gjøres kun med rene steinmasser.

4. PLANFORSLAG

Planmaterialet består av reguleringskart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

Plankart og bestemmelser er juridisk bindende, mens planbeskrivelsen er orienterende og beskriver ulike forhold som er knyttet til planen.

4.1. Formål

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Fritids- og turistformål BFT1-BFT3
- Øvrige kommunaltekniske anlegg BKT1
- Uteoppholdsareal BUT1

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

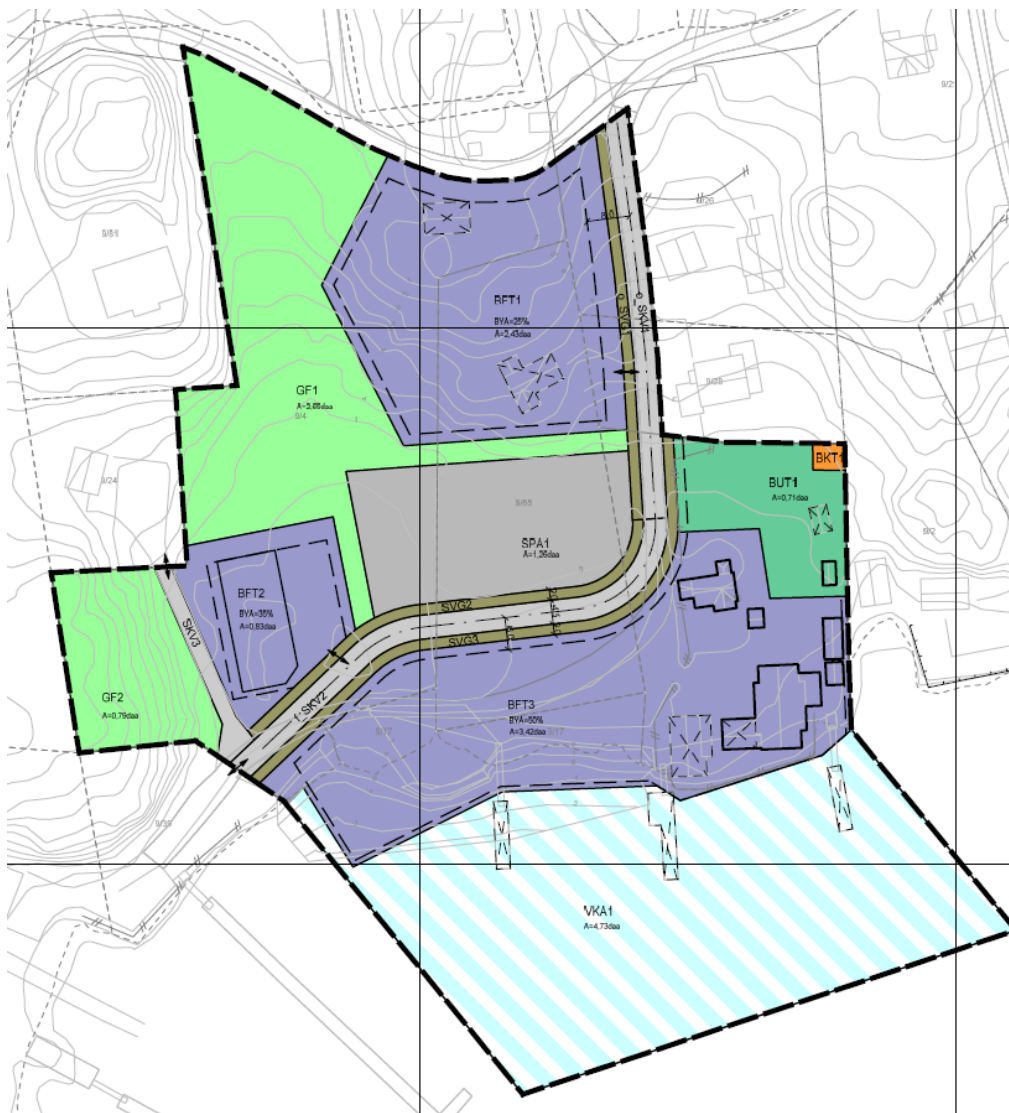
- Kjørevei o_SKV1, f_SKV2, SKV3
- Annen veggrunn – grøntareal o SVG1, SVG2-SVG3
- Parkering SPA1

3. Grønnstruktur

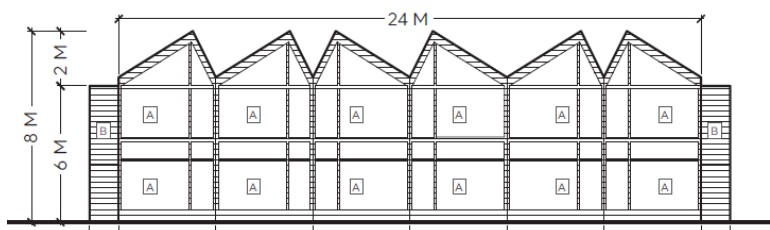
- Friområde GF1-GF2

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

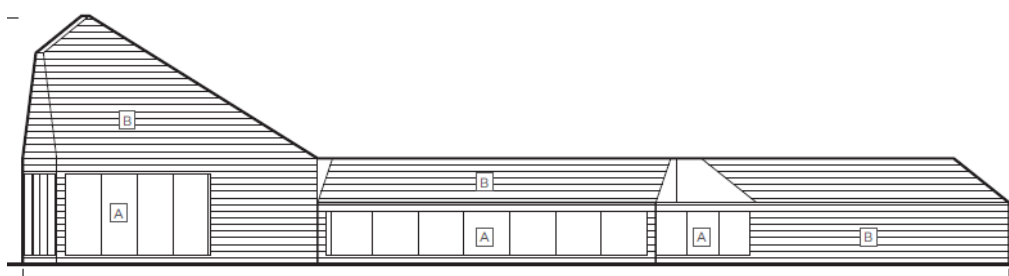
- Kombinert formål VKA1



I området BFT3 planlegges det å bygge 2 sjøhus med panoramautsikt mot sjø og skjærgård. Husene med til sammen 48 sengeplasser vil bygges med «hotell-standard».



Det planlegges i tillegg å bygge en velværeaddeling, brygge og båtutsett.

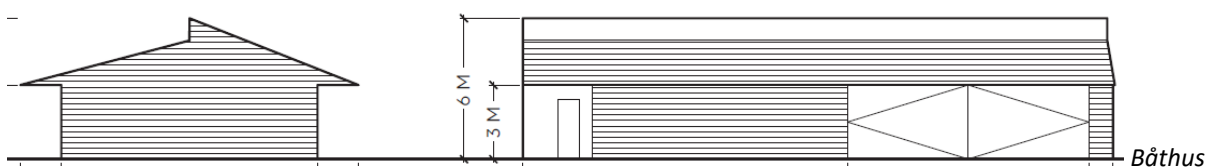


Velness

En ny restaurant med plass til 80 gjester vil gi større tilbud året rundt.

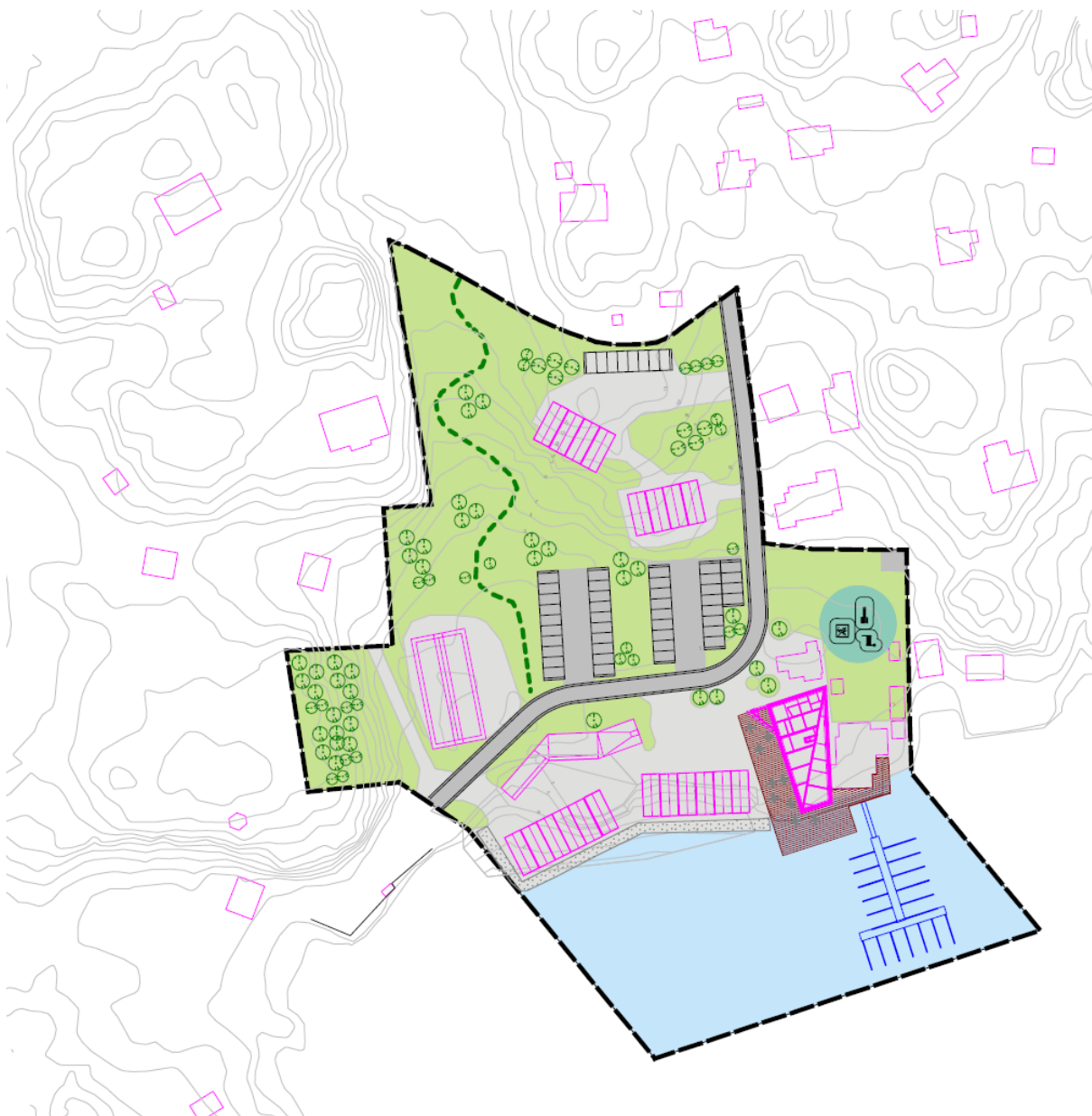


I området BFT2 bygges det båthus til kajakkene og innendørs lagring av diverse utstyr.



Uteoppholdsareal med lekeplass

Utbygging i området BFT1 er foreløpig ikke prioritert, men man ønsker å sikre seg nok arealer for mulig utvidelse i fremtiden.



Illustrasjonstegning - ferdig utbygd planområdet.

5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

5.1. Endring av reguleringsplaner

Området er uregulert, og denne planen medfører ikke endringer i andre reguleringsplaner.

5.2. Infrastruktur og trafikk.

Pga. utvidelse av kapasitet for overnattingsplasser og utvidelse av restauranttilbudet forventes det økning av biltrafikk med personbiler. Det er avsatt tilstrekkelig med parkeringsplasser.

Ny flytebrygge vil betjene besøkende som kommer med båt.

5.3. Landbruk

Utbygging medfører ikke tap av landbruksarealer.

5.4. Naturmiljø/biologisk mangfold

Konsekvenser for naturmiljø vurderes som lite negativ.

5.5. Bebyggelse/arealbruk

Planforslaget omfatter tiltak på privat grunn og i sjø.

Det er ikke behov for erverv av arealer.

Fortetting av området vil ha en liten negativ effekt for bebyggelse som ligger i nærheten av planforslaget ved at man får begrenset utsikt.

5.6. Barn og unge sine interesser

Tiltaket har positiv påvirkning for barn og unge. Utøvelse av friluftsliv.

5.7. Universell utforming

Ved planlegging av felles arealer og deler av overnattingstilbud bør prinsippet for universell utforming legges til grunn.

5.8. Friluftsliv og rekreasjon

Utbyggingen vil ha positiv påvirkning for friluftsliv og rekreasjon. Tiltaket støtter frilftsaktiviteter, spesielt i tilknytning til sjøaktiviteter.

Det er ikke behov for avbøtende tiltak. Området er åpent for fri ferdsel.

5.9. Landskap

Varig inngrep i form av fortetting av bebyggelse, samt en relativ liten fylling i sjø. Området vises ikke på avstand. Anlegget ligger i skjul av småøyen.

5.10. Verdiskaping og næringsutvikling

Tiltaket bidrar positivt til verdiskaping og næringsutvikling. Tiltaket vil skape flere arbeidsplasser og har stor betydning for kommunen. Prosjektet er presentert i aviser og har fått mye positiv omtale.

5.11. Reindrift

Det er ingen reindrift i området.

5.12. Strandsone ved sjø

Strandsone er allerede berørt. Området er og vil være allment tilgjengelig.

5.13. Samiske interesser. Kulturminner, kulturmiljøer.

Utbygging har ingen negative konsekvenser.

5.14. Klimatrusler og klimatilpasning

Området er godt beskyttet mot bølger. Prognoser om havnivåstigning er hensyntatt i planlegging. Området er ellers ikke utsatt for hverken flom eller ras.

6. ROS-ANALYSE

6.1. Sjekkliste

	UØNSKEDE HENDELSER	AKTUELL?	
		Ja - vurderes i kap. 6.2.	Nei (begrunnes her)
Naturhendelser	Ekstremvær		
	Storm og orkan	Nei	Området er godt skjermet
	Lyn- og tordenvær	Nei	Ikke spesielt utsatt
	Flom		
	Flom i sjø og vassdrag	Nei	Ingen store vassdrag i området
	Urban flom/overvann	Nei	Ikke spesielt utsatt
	Stormflo	Nei	Det er tatt hensyn til prognoser om havnivåstigning. Området ligger meget godt skjermet for stort havet.
	Skred		
	Skred (kvikkleire, jord, sten, fjell, snø)	Ja	Kilde: NVE atlas/ kartgrunnlag Område ligger under marin grense. Kap. 6.2
	Skog- og lyngbrann		
	Skogbrann	Nei	Ikke aktuelt
	Lyngbrann	Nei	Ikke aktuelt
Andre uønskede hendelser	Transport		
	Større ulykker (veg, bane, luft, sjø)	Nei	Ikke spesielt utsatt
	Næringsvirksomhet/industri		
	Utslipp av farlige stoffer	Nei	Ikke aktuelt
	Akutt forurensning	Nei	Ikke aktuelt
	Brann, eksplosjon i industri (tankanlegg, oljeterminal, LNG-anlegg, raffineri)	Nei	Ikke aktuelt
	Brann		
	Brann i transportmiddel (veg, bane, luft, sjø)	Nei	Ikke spesielt utsatt
	Brann i bygninger og anlegg (sykehus, sykehjem, skole, barnehage, idrettshaller/tribuneanlegg, asylmottak, fengsel/arrest, hotell, store arbeidsplasser, verneverdig/fredet kulturminne)	Nei	Ikke spesielt utsatt
	Eksplosjon		
	Eksplosjon i industrivirksomhet	Nei	Ikke aktuelt
	Eksplosjon i tankanlegg	Nei	Ikke aktuelt
	Eksplosjon i fyrverkeri- eller eksplosivlager	Nei	Ikke aktuelt
	Svikt i kritiske samfunnsfunksjoner/infrastrukturer		
	Dambrudd	Nei	Ikke aktuelt
	Distribusjon av forurenset drikkevann	Nei	Ikke aktuelt
	Bortfall av energiforsyning	Nei	Ikke spesielt utsatt
	Bortfall av telekom/IKT	Nei	Ikke spesielt utsatt
	Svikt i vannforsyning	nei	Ikke spesielt utsatt
	Svikt i avløpshåndtering/ overvannshåndtering	Nei	Ikke spesielt utsatt
	Svikt i fremkommelighet for personer og varer	Nei	Ikke spesielt utsatt
	Svikt i nød- og redningstjenesten	Nei	Ikke spesielt utsatt

6.2. Vurdering av risiko og sårbarhet

NR. 1 UØNSKET HENDELSE: Kvikkleire					
Beskrivelse	Løsmassekart viser at området består av forvittringsmateriale http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/?lang=Norsk&Box=-268657:6427000:1299257:7965000&map=Marin.grense Hele planområdet ligger under marin grense. Iht. liste med «løsmasser og deres klassifikasjon med hensyn til mulighet for marin leire» er mulighet for marin leire på land stort sett fraværende. Utfylling kote 2,4. Ytterste delen av fyllingen er i området med havbunndybde 3,5 (NN2000)				
Kunnskapsgrunnlag/ usikkerhet	Kart, flyfoto, befarng				
Sannsynlighet	Høy	Middels	Lav	Begrunnelse	
			X	Så langt, anser vi liten sannsynlighet for utglidning av fylling	
Konsekvens	Store	Middels	Små	Begrunnelse	Risiko
Liv og helse			X	Kan medføre utglidning.	
Stabilitet			X	Grunnundersøkelser er ikke gjennomført. mulige stabiliserende tiltak som f.eks. slakere skråninger, motfyllinger, geonett, vil forminske fare i stabilitet	
Materielle verdier			X		
Risikoreduserende tiltak	• Det stilles krav i bestemmelser til plan om geoteknisk vurdering før bygging • Evt. stabiliserende tiltak				