

PlanID: 18672021.002
Dato: 14.05.2021

Detaljregulering for Spikarheia, Bø i Vesterålen

PLANBESKRIVELSE



Innhold

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

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

1. Sammendrag

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

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

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

Planforslaget legger til rette for etablering av:

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

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

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

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



Figur 1 planområdets beliggenhet

2. Bakgrunn

2.1 Opplysninger om forslagsstiller

Planforslaget fremmes på vegne av selskapet Randviken AS.

Planforslaget er utarbeidet av Børve Borchsenius Arkitekter AS.

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

2.2 Hensikten med planen / kortfattet redegjørelse for foreslått arealbruk

Hensikten med planen er å legge til rette for:

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

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

2.3 Krav om konsekvensutredning

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

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Statlige planretningslinjer

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

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

3.2 Regionale planer

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

8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap

8.4 Næringsutvikling

8.5 Kystsonen

8.6 Klima og klimatilpasning

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

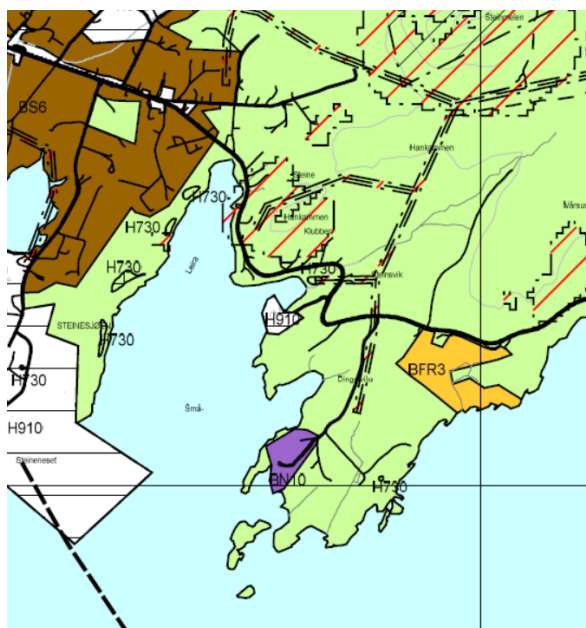
3.3 Kommuneplanens arealdel

3.3.1 Kommuneplanens arealdel, plankart og bestemmelser

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

2.7 Næringsbebyggelse:

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



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

3.3.2 Kommuneplanens arealdel, temakart

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

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

e. Forekomst av grafitt og titan-jernmalm

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



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

2.8 Gjeldende reguleringsplaner

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

3 Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet

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

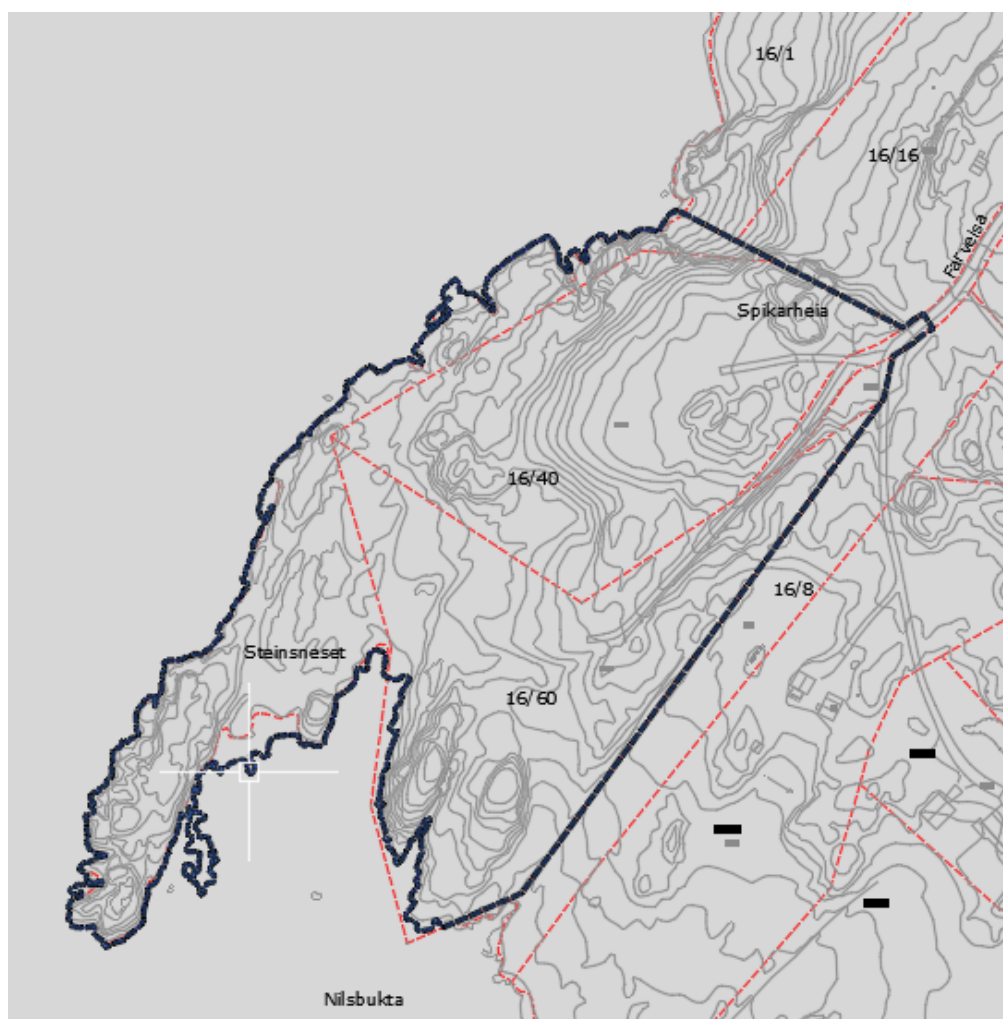
Fylkesvei Fv820 Bøveien passerer ca. 600m nord for planområdet. Fra Bøveien danner kommunal vei Farveisa forbindelse til planområdet.

4.2 Utstrekning / avgrensing

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

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

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



Figur 4: Planområdets avgrensing

4.3 Landskap

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



Figur 5: Utsikt sørover



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

4.4 Grunnforhold

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

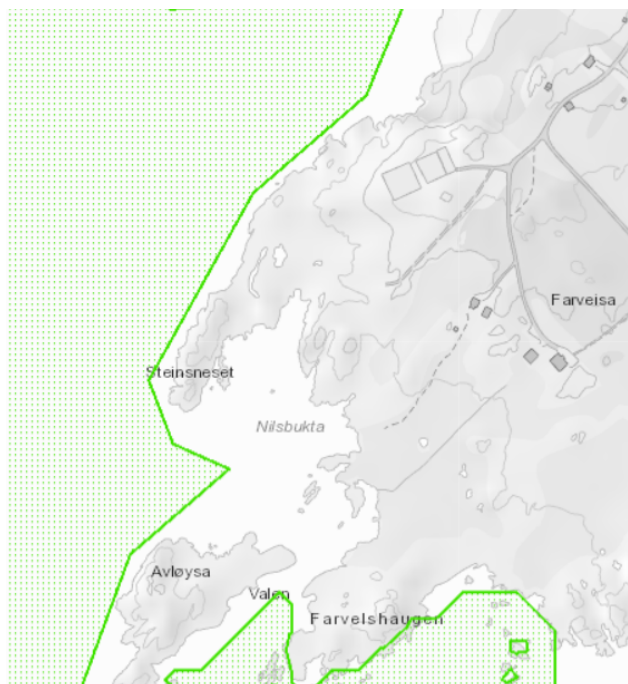


Figur 7: Utsnitt fra NGUs løsmassekart.

4.5 Naturverdier

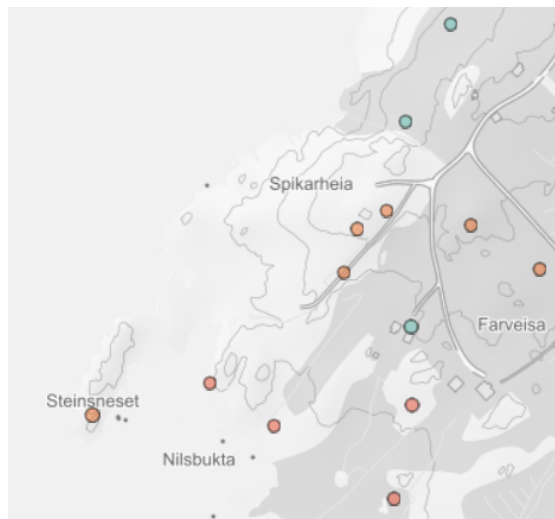
På Spikarheia består landareal nærmest sjø av bart fjell og knauser. Arealene lenger unna sjø er bevokst med gress og lavtvoksende løvtrær/buskas – jf. fig 6.

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



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

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



Figur 9: Utsnitt fra innsynsside «Artskart».

4.6 Bebyggelse og virksomhet

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



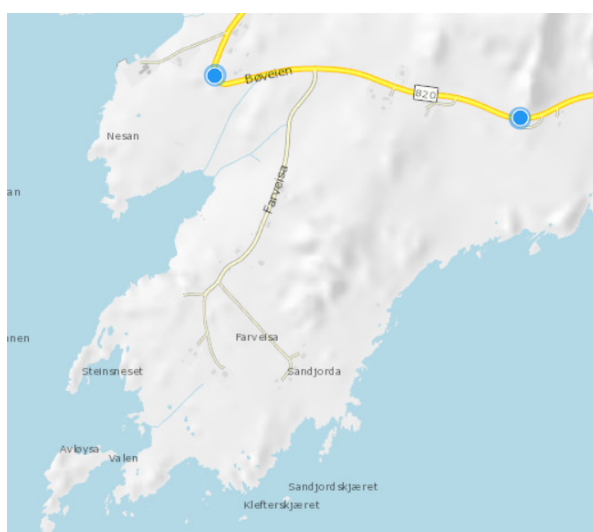
Figur 10, Flyfoto. Steinsneset, Nilsbukta, Spikarheia og naboeiendommer i øst



Figur 11 – Fiskehjellen

4.7 Samferdsel

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



Figur 12 – Ulykkespunkter på Fv820

4.8 Teknisk infrastruktur

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

Det er etablert offentlig vannforsyning til planområdet.

Det er høyspentlinje/strømforsyning nær området.

4.9 Kulturverninteresser

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

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

4.10 Områdets egnethet

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

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

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

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

5 Eiendomsforhold

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

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

6 Planprosess

6.1 Oppstartsmøte med Bø kommune

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

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

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

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

6.2 Kunngjøring om oppstart

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

Oppstart av planarbeidet ble også kunngjort på Bø kommunes nettside.

Frist for uttale til planvarselet var 01.03.2021.

6.3 Befaring og møte 20.03.2021

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

7 Merknader til forhåndsvarsling

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

7.1 Statens vegvesen, 03.02.2021

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

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

7.2 Statsforvalteren i Nordland, 10.03.2021

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

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

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

Forslagsstillers kommentar:

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

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

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

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

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

7.3 Sametinget, 23.02.2021

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

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

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

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

7.4 Nordland fylkeskommune, 25.02.2021

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

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

Planforslaget er ikke i konflikt med kjente, verneverdige kulturminner.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5 Fiskeridirektoratet, 22.02.2021

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

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

7.6 Kystverket, 10.02.2021

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

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

7.7 NVE, 22.02.2021

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

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

7.8 Avinor, 05.02.2021

Avinor har ingen merknader til planarbeidet.

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

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

7.9 Anne Karen Næss, 28.02.2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Beskrivelse av planforslaget

8.1 Generelt

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

Planforslag «Detaljregulering for Spikarheia» består av:

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

Som vedlegg til planforslaget følger:

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

8.2 Hensikten med reguleringsplanen

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

8.3 Planlagt arealbruk

Området reguleres iht. PBL §12 til følgende formål:

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

8.4 Overordnet redegjørelse - arealbruk

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

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

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

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

8.5 Bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

8.5.2 Fritid/turistformål – område FT

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

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

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

8.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8.6.1 Vei V

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

8.6.1 Trafikk og parkering i byggeområder

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

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

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

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

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

Det tillates etablering av ladepunkter for EL-bil.

8.6.2 Teknisk infrastruktur

Nybygg skal gis tilknytning til kommunal vannforsyning på stedet.

Tilknytning til kraftforsyning skal anlegges med jordkabel.

Det skal etableres privat septikanlegg for avløp.

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

8.7 **Grønnstruktur**

8.7.1 Generelt

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

8.7.2 Vegetasjonsskjerm, område VS

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

8.8 **LNF, naturområde N**

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

8.9 **Hensynssoner**

8.9.1 Flomfare, Hensynssone H320

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

Nødvendige hensyn til flomfare vurderes med dette å være ivaretatt.

8.9.2 Forurensset grunn, Hensynssone H390

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

GT konkluderer i sin rapport med følgende:

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

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

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

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

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

Miljøtekniske og geotekniske rapporter fra GT og DMR følger vedlagt.

8.10 Dokumentasjonskrav og rekkefølgebestemmelser

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

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

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

8.11 Arealoppstilling

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

9 Konsekvenser av planforslaget

9.1 Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

9.1.1 – RPR Barn og unge

- Trafikksikkerhet
- Ferdsl

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2 Forholdet til regionale planer

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

8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap

- a) Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element, skal være en integrert del av arealplanleggingen. Det skal tas hensyn både til helhetlige landskapsrom og landskapselementer.
- b) Viktige naturområder må forvaltes slik at områdenes kvalitet ikke forringes. Naturmangfoldet bør være kartlagt som grunnlag for kommunal planlegging.

8.4 Næringsutvikling

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

8.5 Kystsonen

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

8.6 Klima og klimatilpasning

- b) For å tilpasse seg til økt havnivå bør kommunene heve nedre byggegrense mot sjøen der det ligger til rette for det.
- c) Kommunene skal i nødvendig grad kartlegge og innarbeide potensielle faresoner (flo, flom og skred), som følge av klimaendringer i planleggingen. Det er viktig at det angis bestemmelser som tilpasser arealbruken til konsekvensene av et endret klima.
- e) Energibruk og tilrettelegging for nye miljøvennlige energiløsninger, skal være et gjennomgående perspektiv i kommuneplaner og planer som legger til rette for utbygging.
- f) Kommunene bør gjennom planlegging og veiledning legge til rette for at bebyggelse og infrastruktur lokaliseres og utformes for en effektiv utnyttelse av fjernvarme.
- g) Kommunene bør vurdere hvordan blå-grønn infrastruktur kan bidra til å forebygge flomødeleggelser og overvannsproblemer gjennom aktiv bruk av vannsystemer og grønne områder.

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

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

9.3 Landskap

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

9.4 Naturmangfold

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

§8 Kunnskapsgrunnlag

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

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

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

§11 Kostnader ved miljøforringelse

Planforslaget medfører etter forslagsstillers vurdering ikke miljøforringelse.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det forutsettes at utbygging/anleggsvirksomhet gjennomføres på en forskriftsmessig måte.

9.5 Risiko og sårbarhet

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

9.6 Kulturvern

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

10 Vurdering av planforslaget

Hovedgrep som er gjort i planforslaget:

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

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

11 Vedlegg

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

Børve Borchsenius Arkitekter AS, 14.05.2021