



## Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/2355-7

Saksbehandler: Line Henriette  
Benjaminsen

### Sakens gang

---

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Formannskapet

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

### Forslag til vedtak

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

Høringsfristen er på 6 uker.

### Bakgrunn for saken

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

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

Planforslaget legger til rette for en etablering av:

- 17 tomter for fritidsbebyggelse fordelt til 3 områder. Utvikling av området avhenger av etterspørselen. Områdene kan bebygges uavhengig av hverandre. Reguleringsbestemmelser regulerer maks. tomtestørrelse, utnyttelsesgrad, størrelse på bebyggelse og gir krav til grønne arealer mellom hyttetomtene.
- 14 frittstående overnattingsbygg (landskapshotell), fordelt til 3 områder. Enhetene skal være små, inntil 50m<sup>2</sup>. Hyttene bygges opp slik at naturen framstår tilnærmet uendret om hyttene fjernes, ved å ha fundamentering på påler.
- Småbåthavn tilrettelagt for inntil 45 båter, egen rampe for båtutsetting, samt tilhørende bygningsmasse i form av garasje/redskapshus. Ved utbygging av småbåthavn må området sprenges ned til min. kt. -3,5 samt beskyttes med molo.

## **Eiendomsforhold**

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

## **Forhold til overordnede planer**

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

## **Høringsuttalelser**

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

### **1. Statsforvalteren i Nordland, 06.12.2021**

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

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

### **2. Nordland Fylkeskommune, 11.02.2022**

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

slik måte at det tilpasses omgivelsene og underordner seg landskapet. Det vil være viktig for å ivareta det åpne landskapspreget nærmest sjøen som en kvalitet i et eventuelt framtidig «landskapshotell». Av samme grunn vil det være viktig å ikke overbelaste dette samme området i strandsonen med for mange enheter og for store volumer.

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

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

### **3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 25.01.2022**

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

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

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

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

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

## **Vurdering av planforslaget**

### **Byggeplanene**

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

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

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

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

### **Friluftsliv/rekreasjon**

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

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

### **Landbruk**

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

### **Konsekvensutredning**

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

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

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

I henhold til KU-forskriften §6 b) skal reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I alltid konsekvensutredes. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen. Relevant punkt i vedlegg 1, ville vært pkt.25 «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan». Området er i overordnet plan avsatt til fritidsbebyggelse og konsekvensutredet i eget notat (s. 13- 14 i konsekvensutredningen til kommuneplanens arealdel 2017-2026).

*Tiltaket er i samsvar med overordnet plan, så tiltaket vurderes til å ikke falle inn under forskriftens §6.*

Relevant punkt i vedlegg 1, ville vært pkt.24 «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup> (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j)».

*Tiltaket vurderes til å ikke falle inn under forskriftens §6 siden bruksareal vil være langt unna begrensningen på 15 000m<sup>2</sup>.*

Punkt 8. a) Etablering av innlands vannveier og havner for trafikk på innlands vannveier der skip over 1 350 tonn kan seile (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 10f).

*Småbåthavn med tilhørende bebyggelse vurderes ikke å falle inn under forskriftens §6.*

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

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

*Tiltaket faller derfor ikke inn under forskriftens § 7.*

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

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

*Tiltaket må dermed vurderes etter §10.*

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

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

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

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

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

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

*Tiltaket vurderes ikke å kreve KU etter § 10.*

### **Konklusjon**

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

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

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

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

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

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

Straume 22.08.2022

Gunnstein Flø Rasmussen  
Administrasjonssjef

Andreas Nakklings Andersen  
Teknisk sjef

**Vedlegg:**

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