

Oppdragsgiver:	Eirik Johanssen
Oppdragsnavn:	Detaljreguleringsplan Kråkbergneset
Oppdragsnummer:	638951-01
Utarbeidet av:	Dagmar Kristiansen
Oppdragsleder:	Dagmar Kristiansen
Dato:	12.02.2023
Tilgjengelighet:	Åpent

Planinitiativ

Innholdsfortegnelse

Planinitiativ

1. Formål med planen
2. Planområdet
3. Bebyggelse og anlegg
4. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.
5. Utbyggingsvolum og byggehøyder
6. Funksjonell og miljømessig kvalitet
7. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.
8. Estetikk og kvalitet
9. Forhold til øvrige planer
 - 9.1. Kommuneplanens arealdel – Plan ID: KP201712
 - 9.2. Reguleringsplaner
 - 9.3. Pågående planarbeid
10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
11. Samfunnssikkerhet og ROS
 - 11.1. Marin grense
 - 11.2. Flom og skred
 - 11.3. Radon
12. Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
13. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
14. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvens-utredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt
 - 14.1. Utsjekk mot kjente databaser.

Sammendrag

Det anmodes med dette om et oppstartsmøte for planarbeid jf. plan og bygningsloven. Asplan Viak AS har på vegne av Eirik Johanssen, utarbeidet et planinitiativ for detaljreguleringsplan for Gnr. 70, Bnr. 23 i Bø kommune.

Tiltakshaver:
Eirik Johanssen
Kjempenhøy 15
8400 Sortland

Plankonsulent:
Asplan Viak AS
Søndregata 34
8450 Stokmarknes

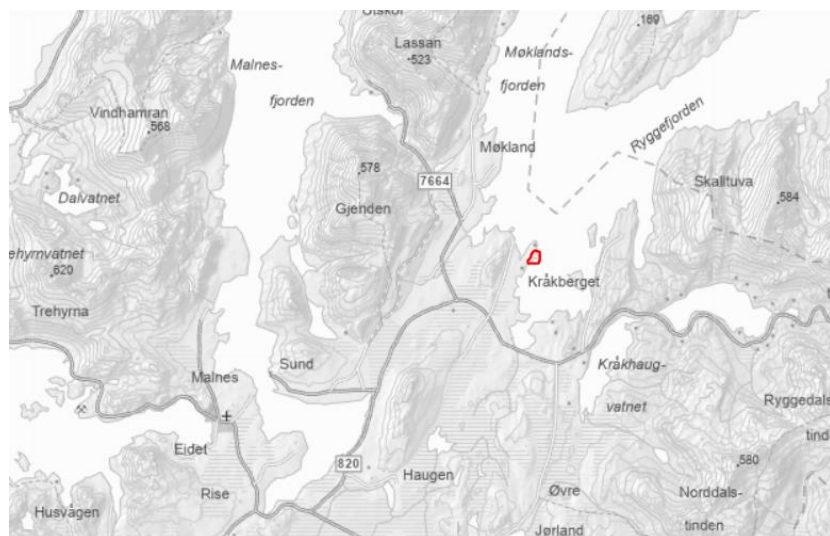
1. Formål med planen

Tilrettelegging av området for bolig og gjestehus/fritidsbolig. Det er bærekraftig å samle ny bebyggelse konsentrert på ett sted slik at resten av eiendommen kan stå uberørt.

I tillegg er det ønskelig å oppgradere adkomstvei, og plastre molo og kant mot vannet utenfor sjøboden. Det er et behov for mer lagringsplass nede ved moloen og brygga for sikre plass til vinterlagring av utstyr. Et ønske er at det samme arealet kan benyttes til hagestue og grovkjøkken sommerstid.

2. Planområdet

Området som omfattes av planinitiativet befinner seg på Kråkberget i Bø kommune





Forslag for planavgrensning ønskes å diskutere i oppstartsmøte.



Planavgrensning i figur følger eiendomsgrenser til eiendom 70/23. Der hvor man planlegger endringer eller aktivitet i sjø i tilknytning til reguleringsområdet på land, utvides plangrensen inkludert sjøområde.

3. Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse på eiendommen 70/23 består av 2 fritidsboliger. Resterende bygningsmasse er registrert i matrikkelen som uthus/garasje i tilknytning til bolig. Også bebyggelse i nærheten av planområdet er fritidsbebyggelse.



Fritidsbolig 1



Fritidsbolig 2 med uthus/redskapshus, grillhus og flytebrygga.



Garasje, uthus

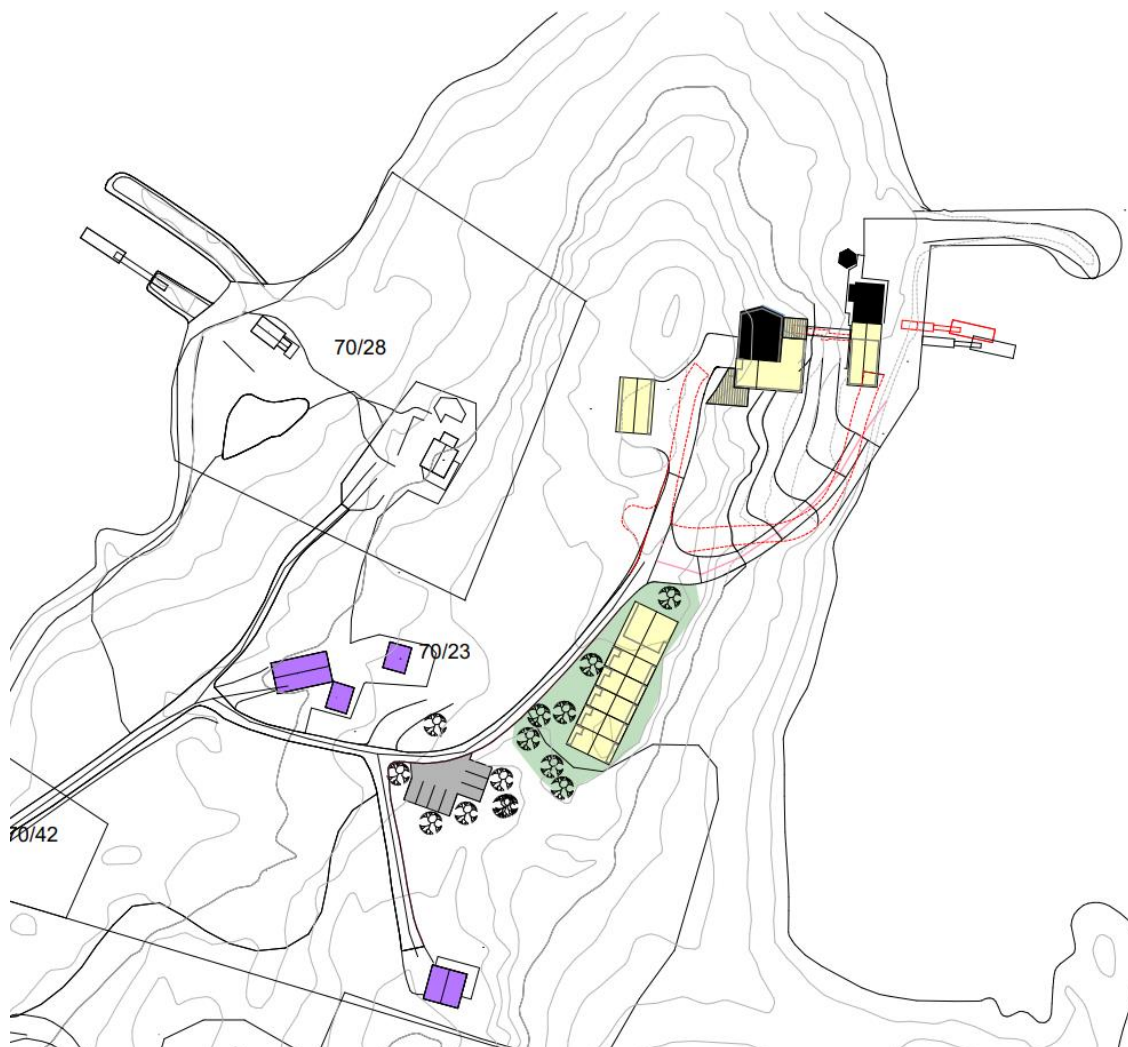


Molo

4. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

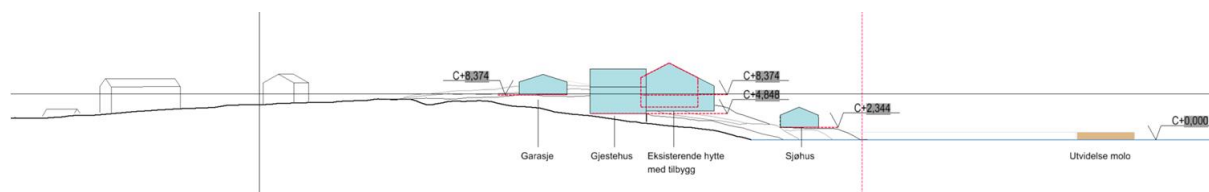
- Mindre omlegging av privat vei
- utbedring av molo og terrenget ved dagens sjøhus

- gjestehus med 5 boenheter, tilhørende infrastruktur (vei, sti, parkeringsplass, o.l.)
- utvidelse av eksisterende hytte og sjøhus
- nytt garasjebygg



Illustrasjonsbildet over planlagte tiltak.

5. Utbyggingsvolum og byggehøyder



Bebyggelse i tråd med lokal byggeskikk. Ny bebyggelse tilpasses eksisterende bygg i høyder og volum.

Foreslåtte høyder er i tråd med gjeldende kommuneplan.

6. Funksjonell og miljømessig kvalitet

- Ensartet bebyggelse
- Sol og skygge forhold - svært gode solforhold, åpent landskap med utsikt mot nord, sør og vest.
- Nærhet til friluftsområder
- Verne landskap og vegetasjon i størst mulig grad
- Nye tiltak berører i minst mulig grad terrenget
- Infrastruktur vil bli lagt i forbindelse med veier slik at man unngår unødige terrenginngrep

7. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.

Det er allerede etablert bebyggelse og infrastruktur i området. Det store landskapsbildet vil ikke bli vesentlig berørt.

Nye tiltak tilpasses i stor grad lokal byggeskikk og utformes med samme høyder som eksisterende bebyggelse.

Nye bygg vil inngå i den allerede etablerte bebyggelsen i området, inkludert hele Fjordcamp som ligger som nærmeste nabo.

Fjernvirkningen av tiltaket er relativt liten da det store landskapsbildet dominerer.

8. Estetikk og kvalitet

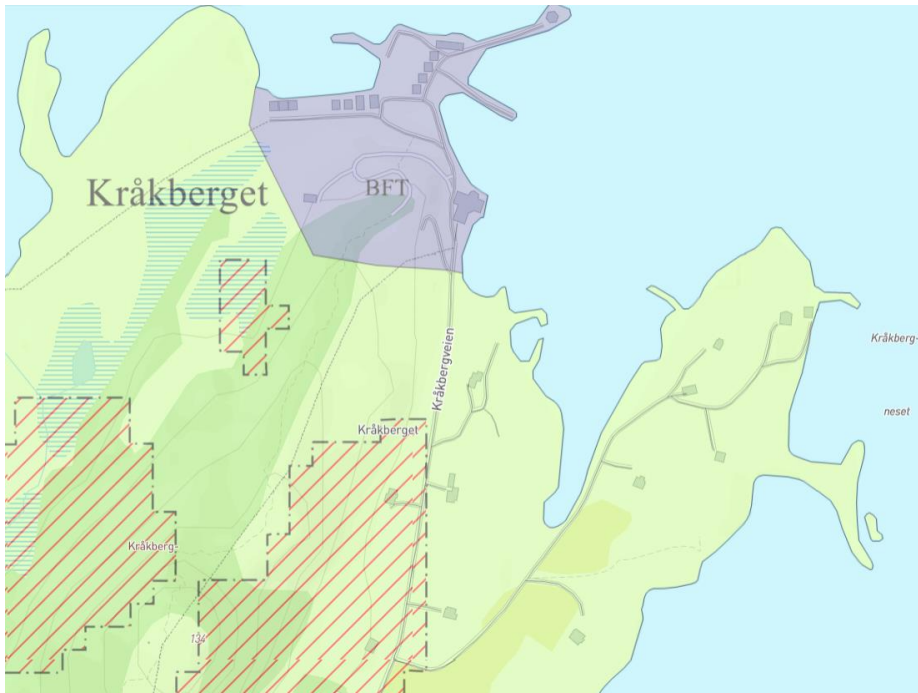
Lokal byggeskikk undersøkes og legges til grunn for nye bygg.

Dempet fargebruk og materialbruk i samspill med naturens koloritt.

9. Forhold til øvrige planer

9.1. Kommuneplanens arealdel – Plan ID: KP201712

Plannavn «Arealdelen av KP for Bø 2017-2028»



Kråkbergetneset er regulert til LNFR areal med følgende bestemmelser:

4.1 LNFR-områder (§§ 1-8, 11-9 nr. 5a og 11-11 nr. 4)

a) Det tillates å føre opp nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til næringsmessig reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs innenfor 100-metersbeltet så lenge det ikke medfører vesentlige negative konsekvenser for biologisk mangfold, landskap, natur, miljø og friluftsliv.

b) **På eksisterende byggverk kan det tillates hovedombygging, tilbygging, påbygging og underbygging.**

c) Det kan tillates mellomlagring av masser og utstyr for en tidsbegrenset periode, dersom dette ikke er i strid med annet innenfor formålet.

d) Det er ikke tillatt å gjerde inn eiendommer, bygninger eller virksomhet med mindre det inngår som en nødvendig del av landbruksdrift. Ved inngjerding skal allmenn ferdsel og tilgjengelighet for friluftslivet ivaretas gjennom porter eller lignende.

Aktuelle bestemmelser og retningslinjer ved omregulering til fritidsbebyggelse

RETNINGSLINJER

1.20 Plassering av ny bebyggelse

Ved etablering av ny tomt skal denne søkes plassert slik at den gir minst mulig tap av friluftsareal, landbruksområder og naturområder. Lokalisering skal være slik at en så vidt mulig kan benytte eksisterende avkjørsel og vei, samt samme resipient som etablert bebyggelse. For øvrig bør følgende forhold vektlegges ved plassering av ny bebyggelse: kulturminner, allmenn tilgjengelighet, markerte landskapsformer, eksisterende vegetasjon og eksisterende bebyggelse.

1.17 Byggetiltak i sjønære områder § 11-9 nr. 5

- a) Det tillates ikke satt opp gjerde eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til, eller fri ferdsel i, strandsonen.
- b) Utforming av naust: - Takvinkel skal være mellom 30-35 grader - Maksimum tillatt mønehøyde er 5,0 meter ved sjø og 3,5 meter ved ferskvann/vassdrag, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. - Maks tillatt utnyttelse er BRA = 40 m² - Naust tillates ikke innredet til overnatting.

2.2 Fritidsbebyggelse

- a) Det er krav om reguleringsplan for alle områder avsatt til fritidsbebyggelse.
- b) På hver tomt tillates det oppført en fritidsbolig på maksimalt 100 m² BRA. I tillegg kommer uthus og/eller naust på maksimalt 30 m² BRA til sammen.
- d) Det er krav om 2 biloppstillingsplasser a 18 m² pr. fritidsbolig. Disse kommer i tillegg til utnyttelsesgraden til bygningsmassen i punkt b). Frittstående garasjer eller garasje sammen med uthus/anneks tillates ikke. Adkomst og parkeringsløsning dokumenteres sammen med byggesøknaden.
- e) Gesimshøyde for fritidsbolig skal maksimalt være 3,3 m og mønehøyden skal ikke overstige 5,5 m regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå. Møne høyde for uthus/naust kan maksimalt være 4 m.
- f) Bygninger skal legges med balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.

g) Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med områdets beliggenhet og eksisterende utbyggingssituasjon.

4.4 Spredt fritidsbebyggelse (§§ 11-7, nr. 5b og 11-11 nr. 2)

d) Kriteriene for utforming og plassering i pkt. 2.1 og 2.2 gjelder tilsvarende for disse områder. I tillegg gjelder følgende bestemmelser for plassering av bebyggelse:

- Bebyggelsen skal minimum ha en avstand til dyrka mark på 15 meter.*
- Adkomst til spredt bebyggelse skal ikke legges over dyrka mark*
- Bebyggelse skal ikke etableres på skogsareal med middels til god skogsbonitet eller i skogplantefelt.*
- Bebyggelse tillates ikke oppført nærmere viktig friluftsområde gangveg, sti eller skiløype enn 15 meter.*
- Bebyggelse tillates ikke oppført i viktige friluftsområder jf. temakart*
- Utbygging skal ikke skje på bekostning av viktige natur- eller kulturverdier. Dersom det er grunn til å tro at et tiltak kan være i konflikt med verneverdige kultur- eller naturverdier skal saken sendes Nordland fylkeskommune og Fylkesmannen i Nordland for uttalelse.*

9.2. Reguleringsplaner

Området er ikke detaljregulert fra før.

9.3. Pågående planarbeid

Vi er ikke kjent med pågående planarbeid i nærheten av planområdet.

10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Tiltaket kommer ikke i konflikt med andre interesser i området. Hensikten med tiltakene er å tilrettelegge for storfamilien. Nye fritidsboliger er kun tenkt utleid slik man ellers gjøres med fritidsboliger i området. Det er ikke planlagt noen for kommersiell drift på eiendommen.

11. Samfunnssikkerhet og ROS

11.1. Marin grense

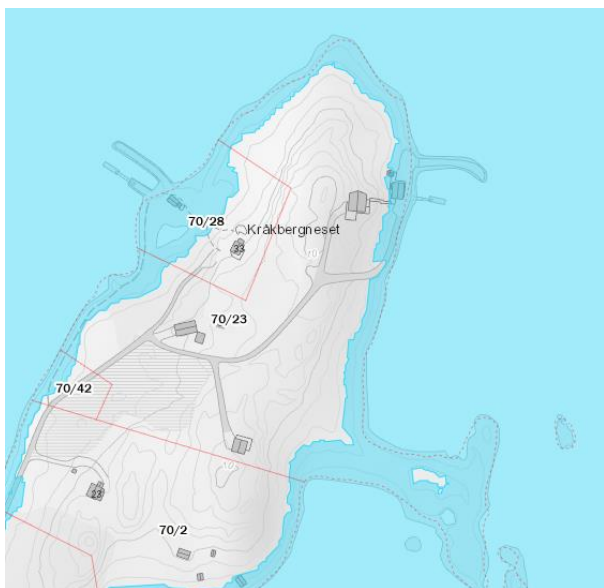
Området befinner seg under marin grense. Løsmassedatabase definerer området som 70 Forvittringsmateriale. Løsmasser dannet på stedet ved fysisk eller kjemisk nedbryting av berggrunnen. Gradvis overgang til underliggende fast fjell. (kilde: NGU). Området er ikke kartlagt for mulighet for marin leire, men på bakgrunn av jordart er sannsynlighet for marin stort sett fraværende.

Øvrig bebyggelse på eiendommen er fundamentert til fjell/står på fjell.

11.2. Flom og skred

Det er ingen aktsomhetsområder for skred i området.

Området er utsatt for havnivåstigning/ stormflo (kilde: NVE).



Stormflo 2050 intervall 200år

Bygg og anlegg skal plasseres eller sikres for å hindre skade ved tidevannsnivå opp til og med stormflo. 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. Konsekvenser av prognostisert havnivåstigning og stormflo skal alltid vurderes i forbindelse med reguleringsplaner i de områdene der bebyggelse samt teknisk infrastruktur og grønnstruktur vil være sårbare med hensyn til dette.

11.3. Radon

Det er moderat til lav fare for radon i området (kilde: NGU).

12. Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Dette avklares i samarbeid med Bø kommune og gjennomføres i tråd med etablert praksis.

Forslag: NFK, Statsforvalteren, UiT, Reno-Vest IKS, Vesterålskraft, Sametinget og naboer

13. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Jf. plan- og bygningsloven § 5-1 skal det tilrettelegges for aktiv medvirkning i planleggingen.

Beskrivelse av medvirkningsopplegg:

- Oppstartsmøte. Varsling av planarbeid - annonsering i minst 1 avis, på internettside til Bø kommune/Asplan Viak, e-post/brev til off. myndigheter og berørte parter.
- Offentlig ettersyn av planforslaget.
- Kunngjøring.

Forslag for naboer som skal varsles med brev:

gnr	bnr	navn	adresse	postnr	poststed	andel
70	42	STRAND BORGHILD F				1/1
70	2	EIDE TORFINN	KRÅKBERGVEIEN 23	8475	STRAUMSJØEN	1/1
70	28	GISLERUD HENRIK KOLRUD	KLEIVVEIEN 18 C	1356	BEKKESTUA	1/4
70	28	GISLERUD TORIL SPOLEN	Fjellsia 1	1812	ASKIM	1/4
70	28	GISLERUD FRODE	Fjellsia 1	1812	ASKIM	1/4
70	28	RØHME BENEDICTE GISLERUD	GRANLIVEIEN 16 C	1406	SKI	1/4
70	8	EIDE ODD SVERRE				1/1
70	22	EIDE ODD SVERRE				1/1
70	23	JOHANSEN EIRIK	Kjempenhøy 15	8400	SORTLAND	1/2
70	23	JENSEN ANNE GRETHE	Kjempenhøy 15	8400	SORTLAND	1/2

14. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvens-utredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

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

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

I henhold til forskriftens §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 den tidligere planen. Relevante punkt i vedlegg I, ville vært:

- Pkt. 25) «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.» Området er i overordnet plan regulert til LNFR.

Tiltaket faller inn under forskriftens §6.

Behovet for KU iht. forskriften ønskes å diskutere i oppstartsmøte. Vår vurdering er at dette anses som ikke nødvendig. Området som ønskes å bebygge er begrenset til et lite areal med høy utnyttelsesgrad. Dette for å berøre minst mulig område. Oppsummering i kap.14.1 viser at bebyggelse kommer ikke i konflikt med andre interesser. Både høyder og volum vil bli i henhold til retningslinjer fra kommuneplanens arealdel. Ny bebyggelse skal ikke hindre fri ferdsel langs kysten og etableres langs ferdig utbygd infrastruktur.

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 vassdrags-reguleringsloven. 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.

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens § 8

14.1. Utsjekk mot kjente databaser.

I databasen for arter av nasjonal forvaltningsinteresse (kilde: artskart) er det ikke registrert rødlistede arter innenfor eller i nærheten av planområdet.

Det er ingen statlig sikra friluftsområdet hverken i eller i nærheten av planområdet.

Det er ingen registrerte verneområder i området (kilde: nordlandsatlas).

Innenfor planområdet er det registrert grunn myr. Det er registrert et mindre areal som egner seg for oppdyrking til fulldyrka jord. (kilde: NIBIO). Disse områdene vil ikke bli berørt av planlagte tiltak.



Dyrkbar jord



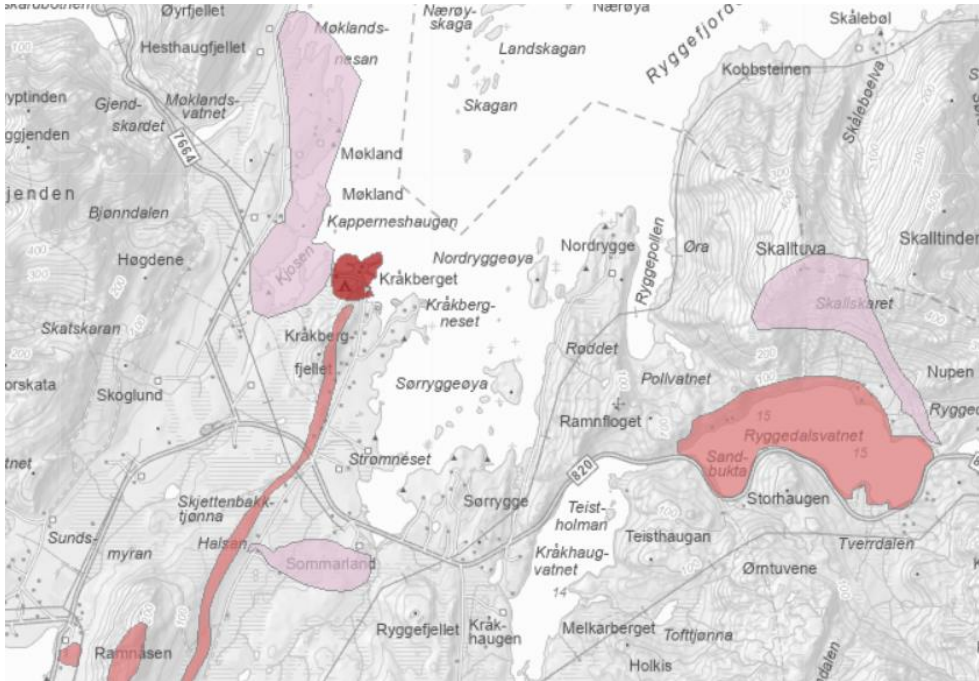
Registrert myr

Kartlagte friluftsområder (MDIR) i nærheten:

- Kråkberget, et svært viktig friluftsområde. Båttutleie, fritidshavn, utsiktspunkt mot hav, midnattsol.

- Skiløype Haugen/Kråkberget. Viktig friluftslivsområde med preparert skiløype som starter ved Haugen bygdehus

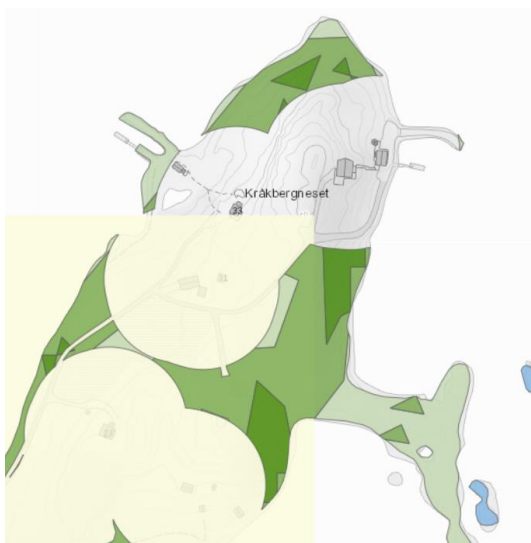
Planarbeid vil ikke komme i konflikt med disse.



Oversikt over

kartlagte friluftsområder

Området som ønskes å bebygges med små fritidsboliger inngår i potensielt tilgjengelig strandsone. Som avbøtende tiltak kan areal mellom bebyggelsen og havet reguleres til LNFR-naturformål.



Potensielt tilgjengelig strandsone.