

PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR

Fløberget hyttefelt
Bodø kommune

Utarbeidet av Gnist Arkitekter AS
2025-06-20



Innholdsfortegnelse

1 Sammendrag	6
2 Bakgrunn.....	6
2.1 Hensikten med planen.....	6
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	6
2.3 Oppheving av planer	6
2.3 Tidligere vedtak i saken	6
2.4 Utbyggingsavtaler.....	7
2.5 Krav om konsekvensutredning	7
3 Planprosessen.....	7
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram.....	7
3.2 Informasjonsmøte	7
3.3 Innspill og merknader til varsel om oppstart	7
4 Planstatus og rammevilkår	8
4.1 Overordnede planer	8
Fylkesplan for Nordland 2013–2025	8
Kommuneplan	9
Kommunedelplan for Saltstraumen	9
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	9
4.3 Tilgrensende planer.....	10
4.4 Temakart, temaplaner og normer.....	10
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	10
4.6 Verneområder	10
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	11
5.1 Plassering.....	11
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	12
5.3 Stedets karakter	12
5.4 Landskap.....	12
5.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	13
5.6 Naturverdier	13
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	15
5.8 Landbruk.....	16
5.9 Trafikkforhold	16
5.10 Barns interesser.....	16

5.11 Sosial infrastruktur	17
5.12 Universell tilgjengelighet.....	17
5.13 Teknisk infrastruktur	17
5.14 Grunnforhold.....	17
Vurdering fra grunnundersøkelse:	17
Konklusjon	17
5.15 Støyforhold	18
5.16 Luftforurensing.....	18
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	18
5.18 Næring	18
5.19 Analyser/ utredninger	18
6 Beskrivelse av planforslaget	19
6.1 Planlagt arealbruk.....	19
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	20
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming.....	21
6.3.1 Bebyggelsens høyde	23
6.3.2 Grad av utnytting.....	23
6.3.3 Antall enheter.....	23
6.3.4 Bruk	24
6.4 Boligmiljø/ bokvalitet	24
6.5 Parkering	24
6.6 Tilknytning til infrastruktur.....	24
6.6.1 Vanntilførsel	24
6.6.2 Avløp.....	25
6.6.3 Slukkevann.....	25
6.6.4 Elektriske anlegg.....	25
6.7 Trafikkløsning	25
6.7.1 Kjøreatkomst	25
6.7.2 Utforming av veger.....	25
6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse	25
6.7.4 Varelevering	25
6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende.....	25
6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold.....	26
6.8 Miljøoppfølging	26
6.9 Universell utforming.....	26

6.10 Uteoppholdsareal	26
6.11 Blågrønn faktor.....	26
6.12 Landbruksfaglige vurderinger.....	26
6.13 Kollektivtilbud.....	26
6.14 Kulturminner	26
6.15 Sosial infrastruktur	26
6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	26
6.17 Plan for avfallshåndtering	27
6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	27
6.19 Rekkefølgebestemmelser	27
Før Rammetillatelse (felt FBF1-4, f_UNB og UNB2)	27
Før igangsettingstillatelse.....	27
Før bebyggelse tas i bruk.....	28
7 Konsekvensutredning.....	28
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	28
8.1 Overordnede planer	28
8.2 Landskap.....	28
8.3 Stedets karakter	29
8.4 Arkitektur og estetikk	29
8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi	29
8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	29
8.7 Forholdet til FNs Bærekrafts mål.....	30
8.8 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	31
8.9 Uteområder	32
8.10 Trafikkforhold	32
8.11 Barns interesser.....	32
8.12 Sosial infrastruktur	32
8.13 Universell tilgjengelighet.....	32
8.14 Energibehov – energiforbruk.....	32
8.15 Risiko- og sårbarhet analyse.....	32
8.16 Avbøtende tiltak/løsninger ROS	34
8.17 Jordressurser/landbruk	34
8.18 Teknisk infrastruktur	34
Vann og avløp	34

Slokkevann.....	34
Overvann	34
8.19 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	35
8.20 Konsekvenser for næringsinteresser	35
8.21 Interessemotsetninger	35
8.22 Avveining av virkninger	35
9 Innkømne innspill til oppstart	36
VEDLEGG.....	43

1 Sammendrag

Planforslaget for Fløberget hyttefelt har som formål å oppdatere og fortette eksisterende område avsatt til fritidsbebyggelse. Planen tilrettelegger for opp mot 22 fritidsboliger med naust, fellesfunksjoner, veier, renovasjonsanlegg og VA løsninger.

Planen er tilpasset faktisk tomtegrenser og endringer i overordnede planer. Planarbeidet er ikke underlagt krav til konsekvensutredning og følger ordinær reguleringsprosess. Planforslaget hensyntar Saltstraumen marine verneområde og vurderes å ha minimale negative konsekvenser for miljø og samfunn.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for ny hyttebebyggelse, økt utnyttelse av området og tilpasse eldre reguleringsplan til faktiske tomtegrenser og endringer i overordnede planer. Planområdet omfatter eiendommene 76/57, 76/3, 76/5, 7, -8 og 143/1.

Mer spesifikt ønskes det å tilpasse formålet til gjeldende nabogrense i området. Videre er det et ønske å øke utnyttelsen i området fra dagens 11 fritidsboliger til ny plan som åpner for 22 fritidsboliger. Planen tar også inn ny veitrase for å gjøre område mer tilgjengelig, samt planlegge for felles vann og avløp.

Utover dette ønsker man å beholde eksisterende naust, samt tilrettelegge for nye naust innenfor område allerede regulert til dette. Friluftsområdet mot sjøen ønskes opprettholdt og området avgrenses ved de naturlige skrenter i landskapet.

Adkomst/turvei ivaretar hensynsonen for friluftsliv gjennom hyttefeltet og kobles mot området med fornminner sør for saltstraumveien og videre mot stinettet til Saltstraumen hotell.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller er Vi Bygg og Eiendom AS.

Plankonsulent er Gnist Arkitekter AS. Sjøgata 5, 8006 Bodø kommune.

Planområdet har disse eierne:

76/57	Brødrene Myrland ANS
76/3	Bjørn Erling L Hugås, Camilla Pettersen
76/5 og 7-8	Geir Knaplund
143/1	Ikke tinglyst – Bodø kommune / Statens Vegvesen

2.3 Oppheving av planer

Denne planen opphever og erstatter gjeldene plan for området:

1804_42 Saltstraumen, Fløberget hyttefelt H42, vedtatt 12.11.1998.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det ble som ledd i planprosessen søkt om utslippstillatelse for rensset avløp i havet. Søknad ble godkjent av kommune og statsforvalteren. Vedtaket ble i ettertid påklaget til miljødepartementet, som avslo søknaden. Oppdatert VAO-plan hensyntar dette gjennom å etablere pumpekum hvor avløp pumpes opp til offentlig avløpsnett.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er ikke aktuelt med utbyggingsavtaler i området.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Av forskrift om konsekvensutrednings vedlegg I pkt 25 følger det at nye fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet planverk skal ha konsekvensutredning med planprogram. Området er i dag avsatt til fritidsbebyggelse I gjeldende reguleringsplan, samt kommunedelplan for Saltstraumen. Forskriftens punkt er derfor ikke gjeldende for tiltaket.

Plankonsulent vurderer med bakgrunn i det overnevnte at det ikke er krav om konsekvensutredninger (med eller uten planprogram) tilknyttet tiltaket. Bodø kommune har stilt seg bak denne konklusjonen i gjennomført oppstartsmøte.

3 Planprosessen

Milepæl	Dato
Oppstartsmøte	Arrangert 05.10.2021
Kunngjøring oppstart regulering	Varslet 31.01.2022
Informasjonsmøte oppstart	Arrangert 15.02.2022
Lagt ut til offentlig ettersyn	

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram

Oppstartsmøte med Bodø kommune ved saksbehandler samt berørte etater, tiltakshaver og plankonsulent ble avholdt 2021-10-05. Intensjonen med møtet var å avklare rammene for videre planarbeid basert på utarbeidede skisser for foreslått bebyggelse innenfor planområdet.

Kunngjøring av oppstart ble publisert 31.01.2022 i Avis Nordland og på Bodø kommunes hjemmesider. Berørte parter og naboer ble varslet digitalt. Frist for å komme med innspill til planarbeidet ble satt til 04.03.2022

3.2 Informasjonsmøte

Åpent informasjonsmøte ble holdt 15.02.2022 i lokalene til Gnist Arkitekter hvor skisser til planområdet ble lagt frem.

3.3 Innspill og merknader til varsel om oppstart

Det er mottatt 6 innspill til planarbeidet. Disse er oppsummert og kommentert i kap. 9.

Nr.	Avsender	Rolle
1	Avinor	Flyplasser
2	NVE	Myndighet
3	Nordland fylkeskommune	Myndighet
4	Statens Vegvesen	Myndighet
5	Sametinget	Myndighet
6	Helse- og miljøtilsyn Salten	Myndighet

Merknadene er referert og kommentert i kap. 9.0 i dette dokumentet.

4 Planstatus og rammevilkår

4.1 Overordnede planer

Fylkesplan for Nordland 2013–2025

Fylkesplanen har et kapittel for arealpolitiske retningslinjer. Kapittelet har generelle punkter om bl.a fritidsbygg i strandsonen som er relevante for Fløberget, men disse punktene er stort sett og lagt inn mer detaljert i kommuneplanen til Bodø kommune.

De relevante retningslinjene i forhold til denne planen vil være:

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.
- c) Viktige friluftslivsområder, lokalt og regionalt, skal sikres som ressurs og grunnlag for å ivareta de unike mulighetene Nordland har som aktivitets- og opplevelsesarena.
- l) Forvaltning med tanke på å sikre god vannkvalitet i sjøer, elver, grunnvann og kystvann, skal ivaretas gjennom ei helhetlig arealplanlegging, hvor kommunene bør utarbeide helhetlige vannmiljøplaner.
- n) Nybygging av boliger og fritidsbebyggelse bør skje i form av fortetting av eksisterende områder framfor å ta i bruk nye områder innenfor LNFR-områder. Hytter/fritidsbebyggelse skal lokaliseres i gangavstand til vinterbrøytet vei.
- o) Større sammenhengende villmarkspregede naturområder og sammenhengende områder fra fjord til fjell (INON), skal ivaretas som viktige områder for naturmangfold, friluftsliv og opplevelse.

8.5 Kystsonen

- c) Planlegging i sjø og på land må ses i sammenheng, og avklare ferdsel, farleder, fiske, akvakultur og natur- og friluftsområder
- e) Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100- metersbeltet / den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel.
- g) Strandsonen skal bevares som et attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv og naturopplevelse. Viktig naturmangfold skal ivaretas.
- h) Ved planlegging av ny fritidsbebyggelse skal også behovet for naust og flytebrygge vurderes, og ev. synliggjøres i plan. Lokalisering bør planlegges i sammenheng med eksisterende infrastruktur og bebyggelse.
- m) Ved all arealplanlegging i kystsonen skal ferdselen til sjøs sikres.

8.6 klima og klimatilpasning

- d) Ved planlegging av boliger og fritidsboliger oppfordres kommunene til å vurdere plassering, utforming og størrelse slik at energibehovet er lavest mulig.
- e) Energibruk og tilrettelegging for nye miljøvennlige energiløsninger, skal være et gjennomgående perspektiv i kommuneplaner og planer som legger til rette for utbygging.
- g) Kommunene bør vurdere hvordan blå-grønn infrastruktur kan bidra til å forebygge flomødeleggelser og overvannsproblemer gjennom aktiv bruk av vannsystemer og grønne områder.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 vedtatt i Bystyret den 16.06.2022 gjelder ikke for området, men har utfyllende virkning. Følgende bestemmelser har relevans for planområdet:

- § 3.7 Parkering for fritidsbebyggelse
- § 5.3.1 Lokalisering og terrengtilpasning
- § 5.3.2 Størrelser og grad av utnytting
- § 5.3.3 Utforming
- § 5.3.4 Naust

Kommunedelplan for Saltstraumen

Kommunedelplan for Saltstraumen gjelder for området. I kommunedelplanen for Saltstraumen er planområdet avsatt til fritidsbebyggelse nåværende med hensynssone 42; reguleringsplan skal fortsatt gjelde, samt hensynssone H_530 Friluftsliv. Følgende bestemmelser har relevans for planområdet:

- § 1.4 Landskap og estetikk a), b), c) samt retningslinjer til §1.4
- § 1.6 Strandsonen c), d) e)
- §2.6 Fritidsbebyggelse b), c), d), e), f) g) og h)
- §2.6.1 Fritid, Naust b), c), d), e) og f)
- § 7.1 Sone med særlige hensyn H570_1 Friluftsliv

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan er Saltstraumen, Fløberget Hyttefelt (PID 1804_42) som hjemler fritidsbebyggelse, naust og friluftsområde. Grunnet gjeldende plans unøyaktigheter mot gjeldende eiendomsgrenser, er det nye planområdet flyttet noe sammenlignet med hvordan gjeldende plan ligger plassert i den digitale kartdatabasen.



Figur 4.2.1: Gjeldende arealplan for området, med stiplet linje som viser planforslagets planområde.

4.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser til FV. 17 Sykkelvei Godøystraumen-Saltstraumen (PlanID 2023003). Planen Kapstø (ID 1804_6002) ligger 120 meter mot vest og omfatter deler av naboeiendommen.

Det er ikke kjent at det arbeides med andre reguleringsplaner i området, men det ventes en revisjon av kommunedelplan for Saltstraumen og kommuneplanens arealdel.

4.4 Temakart, temaplaner og normer

Følgende temaplaner er aktuelle for planområdet:

- Temakart 3, Støysone for vei, KPA
- Temakart 15, Karbonrike naturtyper
- Temaplan for overvann 2022-2026, Bodø kommune
- Kommunalteknisk norm

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for Bolig-, areal- og transportplanlegging

4.6 Verneområder

Deler av planområde i tilknytting til sjøen ligger innenfor Saltstraumen marine verneområdet (PlanID VV00003081)

Relevante Bestemmelser:

I det marine verneområdet må ingen foreta noe som direkte eller indirekte kan forringe verneverdiene angitt i verneformålet.

1. Vegetasjonen, herunder tang, tare og andre marine planter, er vernet mot skade og ødeleggelse. Planting av vegetasjon er forbudt.
2. Dyrelivet knyttet til sjøbunnen er vernet mot skade og ødeleggelse. Utsetting av organismer er forbudt.
3. Området er vernet mot tiltak som f.eks. etablering av ulike typer anlegg, utfylling, byggevirkksomhet, plassering av konstruksjoner på sjøbunnen, andre varige eller midlertidige innretninger, legging av rørledninger og kabler, konsentrerte forurensningstilførsler, mudring, uttak og deponering av masse, sprengning, boring, utslipp av kjølevann fra land og oppankring. Forsøpling er forbudt. Oppstillingen av tiltak er ikke uttømmende

Relevante unntak fra vernebestemmelsene:

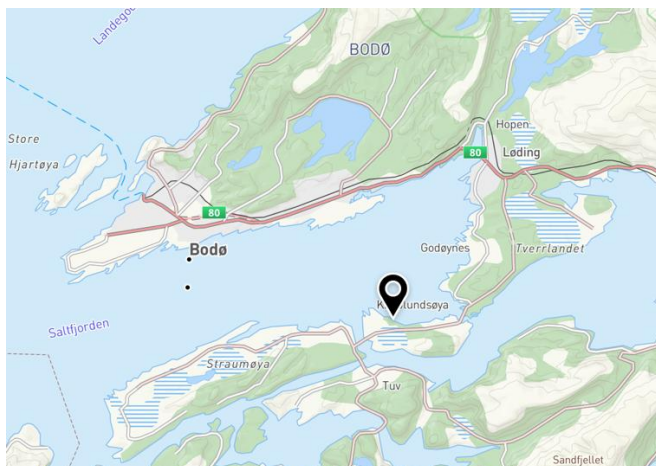
Bestemmelsene i § 3 er ikke til hinder for blant annet:

4. Legging av kabler og rørledninger, så langt som mulig samlet i korridorer.
5. Tilretteleggingstiltak for friluftsliv.
6. Mindre flytebrygger.
7. Båtstø eller båtutlegg som ikke krever bruk av gravemaskin, sprengning eller støyping.
10. Bølgedempere i forbindelse med småbåtanlegg.
12. Mindre uttak av sand til eget bruk for grunneier.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

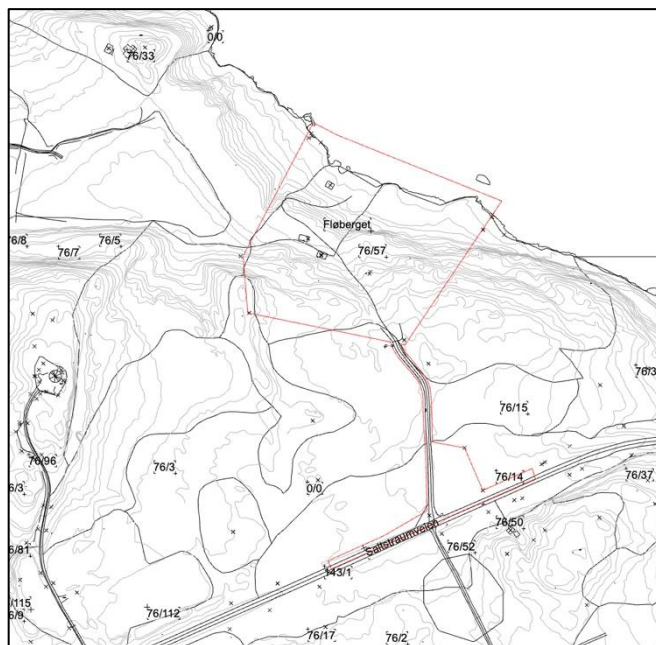
5.1 Plassering

Planområdet ligger på nordsiden av Knaplundsøya mellom Saltfjorden og Skjerstadfjorden. Tomten grenser til og heller mot sjøen. Det tar rundt en halvtime å kjøre fra Bodø sentrum til planområdet, ti minutt fra Tverlandet og 40 minutt fra Fauske.



Figur 5.1.1 Planområdets beliggenhet

Selve planområdet er 29,85 dekar. I tillegg kommer veien mellom fylkesvei 17 og tomten som i dag dekker om lag 1 dekar. Planområdet er begrenset av tomtegrensene til gnr. 76 bnr. 57. Den gjeldende reguleringsplanen samsvarer ikke helt med de faktiske tomtegrensene, og ligger om lag tjue meter for langt mot sørøst.

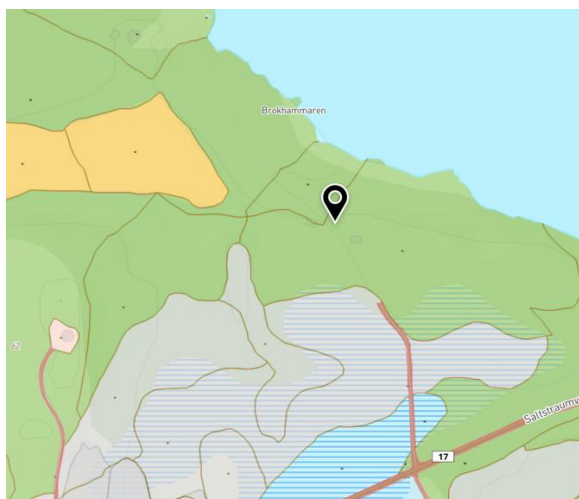


Figur 5.1.2 Planavgrensning

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området benyttes i dag som areal til fritidsbebyggelse, naustbebyggelse og friområde i tråd med gjeldene reguleringsplan. Det er opparbeidet vei fra avkjørsel fra fylkesveg frem til eksisterende hytter, samt laget en mindre skogsvei ned til sjø. Rett vest for området ligger et dyrket jorde, og i sør er landskapet delvis myrlendt. Fylkesveg 17 passerer 200 meter sør for planområdet, her er det regulert for ny gang- og sykkelvei, samt busstoppp på sørsiden av dagens Fylkesveg.

I øst er landskapet stort sett det samme som i planområdet, småkupert utmark som heller ned mot sjøen. Planområdet, sammen med omkringliggende areal, har begrenset med bebyggelse.



Figur 5.2.1 kart som viser arealbruk. Kilde: kommune kart.no

5.3 Stedets karakter

Området har et utmarkspreg, selv om det ligger nært jordbruksområde og byggefelt i Saltstraumen. Området er kupert og heller ned mot strandlinjen i nord. En grusvei går gjennom området og ned til et naust ved stranden. Langs veien ligger det tre eksisterende hytter. De øvrige området er utmark med varierende buskvegetasjon. Selve planområdet er skoget i senere tid og ligger åpent til. Veien i hyttefeltet er gruslagte, mens vei som går ned til sjø har mer preg av å være traktorvei.

Ved sjøen er det bygget et naust tilhørende hyttene.

5.4 Landskap

Topografi og landskap

Tomten heller mot nord, og har stor høydeforskjell fra sør-vest til nord. Det øverste punktet på planområdet er en knaus mot sør-vest på kt. + 39, mens det laveste punktet er ved havet i nord. Planområdet er grovt delt inn i tre flater med bratte skrenter mellom. Det nederste platået ligger flatt ved sjøen, slik at strandlinjen er godt tilgjengelig langs hele området. Dagens hytter ligger på det midtre platået fra ca. Kt.+ 17 – kt.+ 23. Det øverste platået sligger på c akt.+ 33. Det er i dag også bygget en mindre adkomstvei inn på det øverste platået.

Langs adkomstveien i sør er det et relativt flatt med noe myrlandskap. Påkjøring til fylkesvei ligger kt.+33. Både dagens vei, og planlagt vei ned mot havet, følger den minst kupert delen av området fra sør-øst til nord-vest, før den snur og går tilbake mot nord-øst.

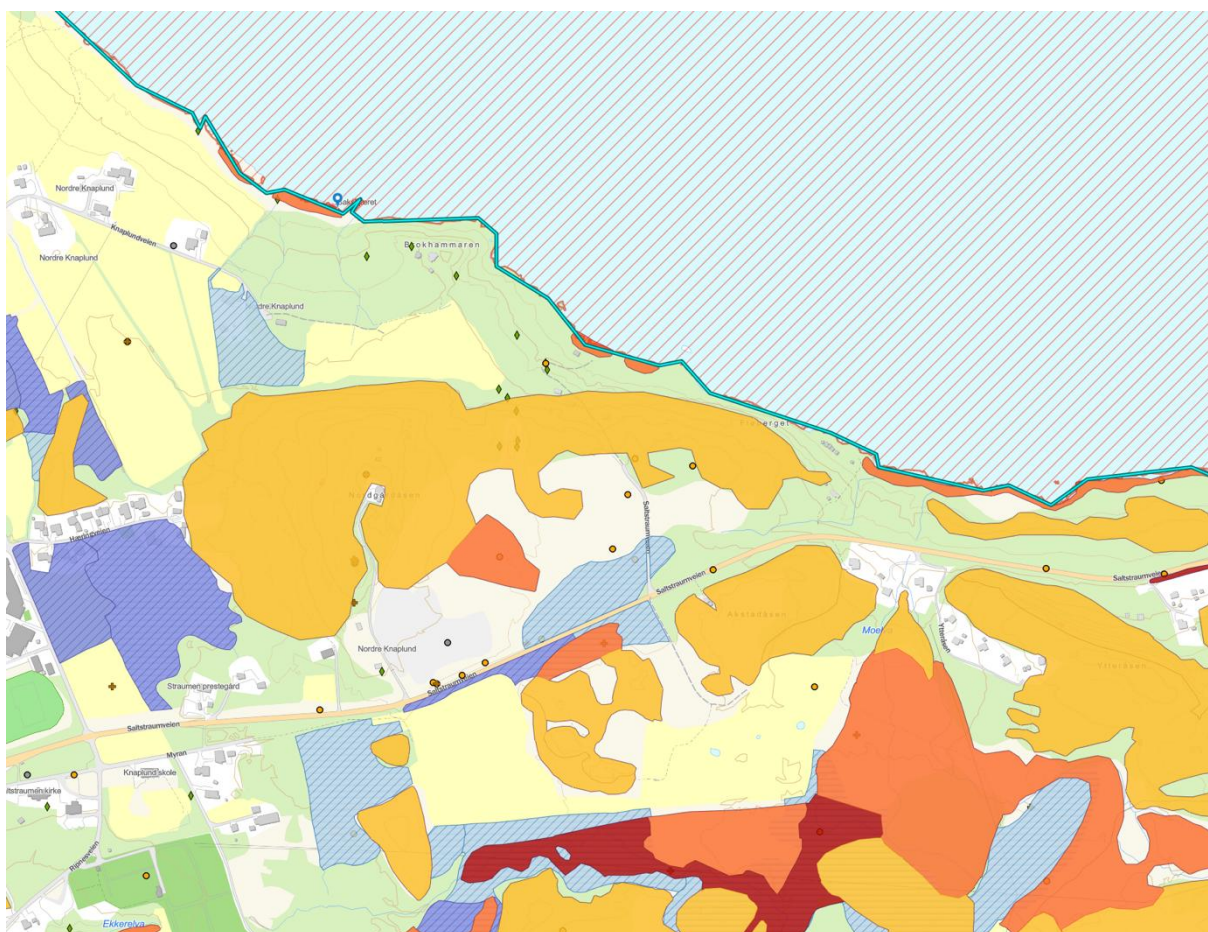
Solforhold

Det meste av tomten har gode solforhold på sommeren. 21. april og 21. august har hele området sol om lag fra 06:00 til 20:00. Mellom 21. februar og 21. oktober er det bare det øverste platået som har sol mellom ni og tre.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

I selve planområdet finnes det ingen registrerte kulturminner. Om lag 250 meter sør for tomten ligger en boplass fra eldre jernalder. Det finnes flere boplasser og gravminner andre steder på Knaplundsøya, men de fleste av disse ligger i flattere landskap enn det som er i planområdet.

5.6 Naturverdier



Figur 5.6.1 Kartutsnitt viser registrerte naturtyper i området kilde: Kart.naturbase.no

Hav/sjø

Nordre del av planområdet er del av Saltstraumen marine verneområde. Formålet med verneområdet:

Formålet med Saltstraumen marine verneområde er å ta vare på et område som inneholder truet, sjelden og sårbar natur, representerer bestemte typer natur og som har særskilt naturvitenskapelig verdi. Det er en målsetting å beholde verneverdiene uten større grad av ytre påvirkning, og området skal kunne tjene som referanseområde for forskning og overvåking.

Saltstraumen regnes som verdens sterkeste tidevannsstrøm. I tillegg til hovedstrømmen gjennom Saltstraumen, er det også forbindelse ut fra Skjerstadfjorden gjennom Indre Sundan og Sundstraumen i sørvest og den grunne Godøysstraumen i nordøst. Området har et rikt dyreliv, herunder fastsittende former som sjøanemoner, skjell, svamper og koraller. De spesielle strømforholdene er bestemt av de geologiske strukturene, og har stor betydning for plante- og dyrelivet i området. Verneformålet knytter seg til sjøbunnen.

Det er ikke registrert særskilte forhold innenfor planområdet som ikke er ivaretatt gjennom verneplanen for Saltstraumen.

Planteliv

Planområdet ble kartlagt av Miljødirektoratet i 2021, og kartleggingen viser at det innenfor området er registrert to strandenger med høy verdi (Fløberget V1, VKU-NINFP2110052589 og Fløberget V2, VKU-NINFP2110052581) og Boreal hei (Nordgårdåsen N1, VKU-NINFP2110052580) med middels verdi. Beskrivelse fra artsdatabanken/miljødirektoratet om forekomst boreal hei:

Tilstand er vurdert til svært redusert på grunn av at den boreale heia er i sein suksessjonsfase. Det er lite variasjon i gjengroingsstadier på lokaliteten, og det er gjengrodd med einer og bjørk tilsvarende en sein suksessjonsfase. Det er ingen tydelige spor etter beiting i lokaliteten. Deler av lokaliteten ligger i et transportområde med privat vei og det er registrert noen bygninger av typen hytte. Det er ikke registrert menneskeskapte objekter. Det er ingen spor av ferdsel med tunge kjøretøy. Den samlede effekten av fremmede arter er vurdert til nokså svak. Av fremmede arter i høye risikokategorier ble lutzgran (SE) funnet. Av rødlistearter ble det under kartleggingen funnet bakkesøte (NT).

Beskrivelse fra artsdatabanken/miljødirektoratet om forekomst Strandeng:

Vestlig lokasjon:

Tilstand er vurdert til moderat på grunn av spor etter slitasje. Det er noe spor av slitasje i tilknytning til naust og flytting av båt. I sammenheng med dette er deler av arealet disponert som transportområde for forflytning av båt som innehar 5 menneskeskapte objekter, med en samlet belastning vurdert til betydelig. Denne belastningen er ved tydelig erosjon i dette området. Det er ingen spor av ferdsel med tunge kjøretøy. Det er ikke funnet fremmede arter i strandenga.

Østlige lokasjon:

Ingen variabler trekker ned og tilstand er vurdert til god. Det er ingen spor av slitasje og ingen spor av ferdsel med tunge kjøretøy. Arealet er ikke i bruk på noen måte og innehar ikke menneskeskapte objekter. Det er ikke funnet fremmede arter på lokaliteten.

Den registrerte strandengen er fordelt på to områder i strandsonen. Det vestlige feltet med strandeng er registrert med lav kvalitet og moderat tilstand. Det østlige feltet er registrert med moderat kvalitet og god tilstand. Den reduserte tilstanden til vestlig lokasjon kommer slik det fremstår fra bruk av området, båtutsett og erosjon som følge av aktivitet og utløp fra bekk.

Feltet med boreal hei strekker seg gjennom området og dekker omtrent den øvre halvdelen av tomten. Det boreale heiet er i ferd med å gro igjen, og kvaliteten er derfor definert som svært lav. Tilstanden er også registrert som svært redusert. I forbindelse med kartleggingen ble det også registrert forekomster av bakkesøte som er en rødlistet art som forekommer i forbindelse med boreal hei. Tilstanden på både boreal hei og den rødlistede arten må forventes å reduseres ytterligere fremover, selv uten ny aktivitet i område. Dette følger av at den boreale heia gror igjen når beite opphører og arter som bakkesøte allerede er i sterk tilbakegang som følge av opphør i beite.

Ellers har området et preg av utmark med typiske arter for området. Tidligere var området svært nedgrodd, men det har vært gjort hogst i området i senere tid, som har åpnet det mer opp. Nord-vest ligger det en felt med granskog.

Utover dette er det registrert to punkt av ansvarsarter med henholdsvis Tyrihjelms og Rypebærs tilknytning til området.

Fremmede arter

Innenfor planområdet er det registrert flere forekomster av fremmede arter, kategori SE og PH. De registrerte forekomstene gjelder hovedsakelig Lutzgran (SE) som er en fremmed art med høy spredningspotensial. Det er også registrert tilfeller av hvitgran og sitkagran rett utenfor planområdet. I tillegg er det registrert gullskjellsopp i kategori PH (potensien høy risiko).

Dyreliv

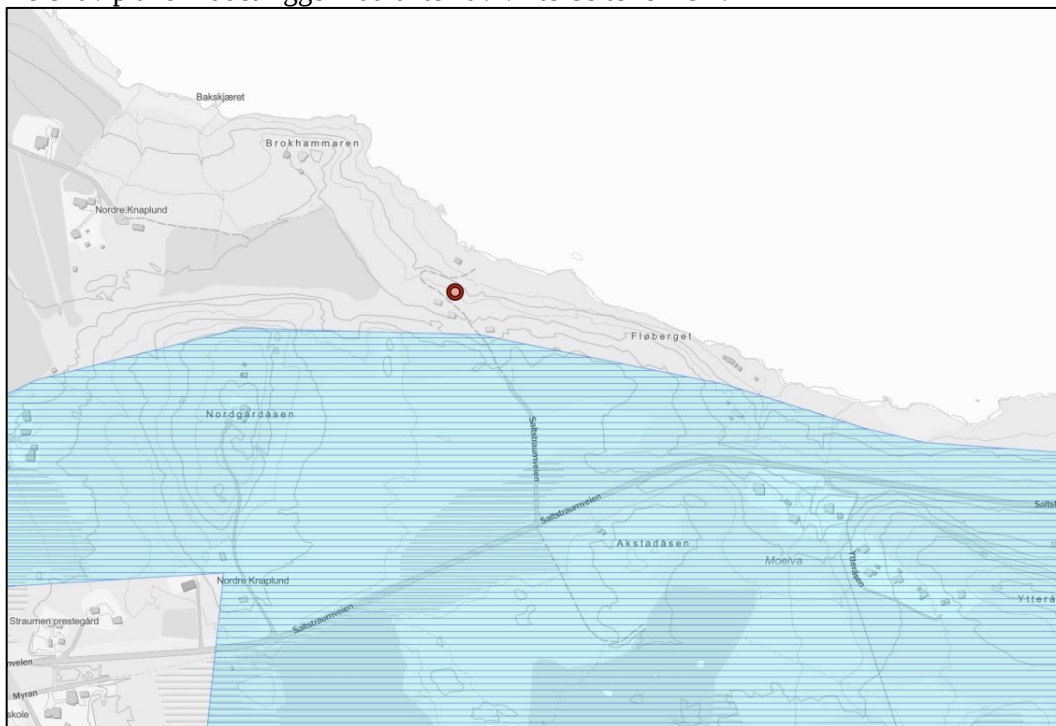
Saltstruamen marine verneområde er registrert som oppvekst og beiteområde for marint liv. Dette dekker også området nord for planområdet i hav.

Naturtyper

Foruten de tidligere omtalte arealene med boreal hei og strandeng, er det mot fylkesvei registrert et område med grunn myr (jordvassmyr), som også strekker seg på andre siden av fylkesveien. Vest for denne er det markert et areal med Rik åpen jordvannsmyr i mellomboreal sone (stor verdi). Ellers består området av hei og åpen vegetasjon mot fylkesvei og delvis nedhugget skog.

Reindrift

Deler av planområdet ligger i utkanten av vinterbeite for rein.



Figur 5.6.3 Vinterbeite for rein markert i blått.

Radon

Området er registrert med aktsomhetsgrad 1 «Moderat til lav» og 0 «Usikker» for radon.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

I naturbasen er det registrert og kartlagt to friluftsområder innenfor planområdet. Et friluftsområde i strandsonen (Strandsone Knaplund nord1, FK00002285, registrert friluftsområde, utfartsområde) og et viktig friluftsområde sentralt gjennom planområdet (Sti mellom Knaplundsmarka og Knaplund nord, viktig friluftsområde, Grønnkorridor). Hele strandlinjen er også registrert som tilgjengelig strandsone i

The map displays a topographic view of the Akstadsåsen region. Key features include:

- Geographical Labels:** Bakkeret, Brokhammar, Nordre Knaplund, Nordgårdåsen, Akstadsåsen, Moelva, Ytterås, Saltstraumen, and Saltstraumenveien.
- Landmarks:** A large red-shaded area labeled 'Nordgårdåsen' and a green-shaded area labeled 'Akstadsåsen'.
- Infrastructure:** A road labeled 'Saltstraumenveien' and a railway line labeled 'Mjølnar'.
- Other Labels:** Straumen prestegård, Mjølnar, and Ytterås.

 A red line with a circular marker at its end highlights a specific path or boundary across the terrain.

5.8 Landbruk

5.9 Trafikkforhold

Det går to bussruter og én skolerute forbi planområdet. Den nærmeste holdeplassen ligger 1,1 km unna inn mot tettstedet ved Saltstraumen. Bussene går åtte ganger om dagen på hverdager og tre ganger på helgedager. I vedtatt reguleringsplan *FV. 17 Sykkelvei Godøysstraumen-Saltstraumen* er det regulert bussholdeplass tvers over avkjøringen til planområdet, men denne er ikke utbygget på nåværende tidspunkt.

5.10 Barns interesser

Side 16 av 43

5.11 Sosial infrastruktur

Det er ikke tilrettelagt for barns sosiale infrastruktur eller andre gruppers sosiale behov i eller i nærheten av planområdet i dag. Den nærmeste butikken ligger omtrent 2,5 km vest for planområdet. Barnehage- og skoledekning er ikke relevant for dette reguleringsformålet.

5.12 Universell tilgjengelighet

Den etablerte veien gjennom området gjør det mulig å komme seg ned til stranden med kjøretøy. Veien er dog bratt og fremkommeligheten ved sjøen noe begrenset. Adkomsten er ikke tilrettelagt for rullestol. Terrenget rundt veien er uansett utilgjengelig for rullestol og andre fremkomstmidler med små hjul og hjelpemidler som krever fast underlag.

5.13 Teknisk infrastruktur

De tre eksisterende hyttene har i dag innlagt vann og elektrisitet. Det er nylig oppgradert kommunal vannledning langs fylkesveg (160mm). Eksisterende hytter har ikke avløpsanlegg i dag.

5.14 Grunnforhold

Berggrunnen i planområdet er kalkspatmarmor med enkelte lag av dolomittmarmor. 150 meter vest for området ligger et belte med granitt. Området har en rekke tilfeller av fjell i dagen, og regnes som stabile for bebyggelse. Området inneholder heller ikke arealer som har markert rasfare av noen type, eller fare for kvikkleire.

Området ligger innenfor moderat til lav aktsomhetsgrad. Overordnede krav iht TEK17 hensyntar dette i tilstrekkelig grad. For ytterligere opplysninger om grunnforholdene vises det til vedlagt grunnundersøkelse.

Vurdering fra grunnundersøkelse:

- Området i og rundt planarealet har i dag en rekke tilfeller av berg i dagen. Alle foto er tatt av forslagstiller ved befaring av området
- Alle funn er gjort innenfor planområdet, og i hovedsak innenfor de arealene som er planlagt avsatt til fritidsbebyggelse.
- Planområdet ligger under marin grense, og kan dermed teoretisk sett inneha eller ligge innenfor områder med marin leire. Dette framgår av NGUs karttjeneste med temakart «mulighet for marin leire».
- I NGUs løsmassekart er området karakterisert med en kombinasjon av *Marin strandavsetning, sammenhengende dekke og bart fjell*.

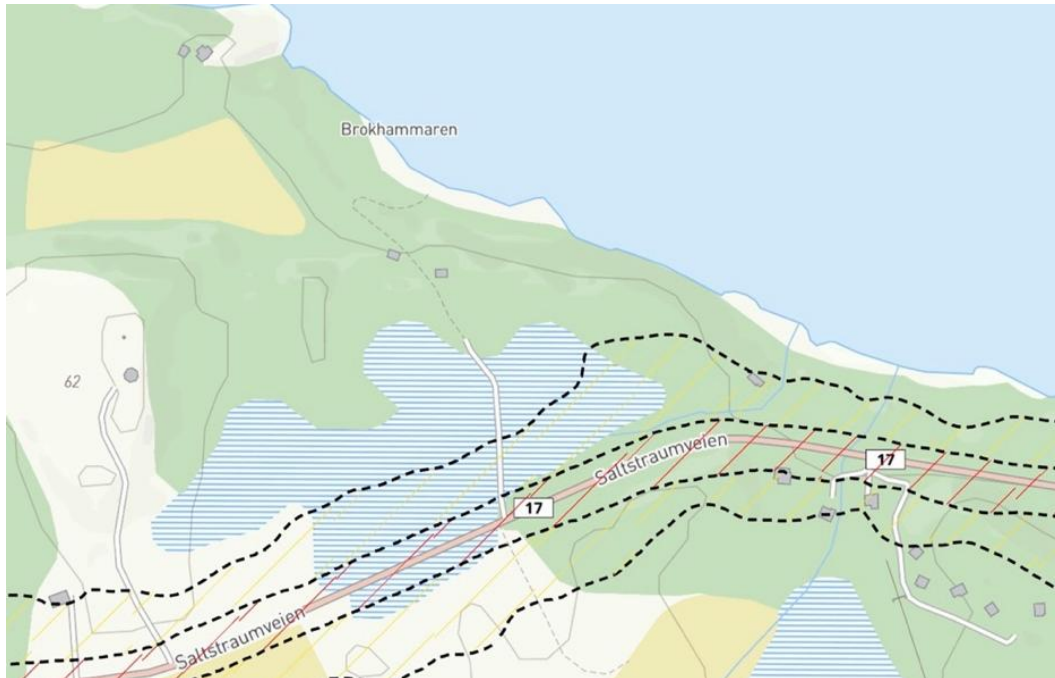
Det vises til NVEs veileder for *sikkerhet mot kvikkleireskred* Tabell 3.1, steg 2, som uttaler at *Ved påvist berg i dagen eller grunt til berg (< 2 m), er det ikke fare for at det vil utløses områdeskred*. Det er registrert berg i dagen både innenfor og rundt planområdet. Innenfor området er funnene godt fordelt på arealene som ønskes avsatt til fritidsbebyggelse, og observasjonene tilsier at dybde til fjell innenfor planområdet gjennomgående er liten.

Konklusjon

Basert på de funn av fjell i dagen i området, vurderes sannsynligheten for marin leire av et omfang som kan skape instabilitet og risiko for utglidning, ikke å være til stede.

5.15 Støyforhold

Planområdet ligger hundre meter fra gul støysone fra fylkesvei 17. Det meste av området ligger i skråning bort fra veien, og er dermed godt skjermet for veistøy. Det er ikke andre kjente støykilder i dag som produserer støy utover grenseverdier.



Figur 5.15.1 Temakart 3 for støysoner veg viser at områdene rundt Saltstraumveien har areal som dekkes av støysone gul og rød. For det aktuelle planområdet utgjør disse områdene kun areal avsatt til parkering og vei.

5.16 Luftforurensing

Området ligger godt skjermet, og har ingen kjent form for luftforurensning i dag.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er ingen relevante risiko- og sårbarheter ved eksisterende situasjon.
Det vises ellers til ROS-analyse, pkt. 8.15.

5.18 Næring

Ikke aktuelt tilknyttet tiltaket

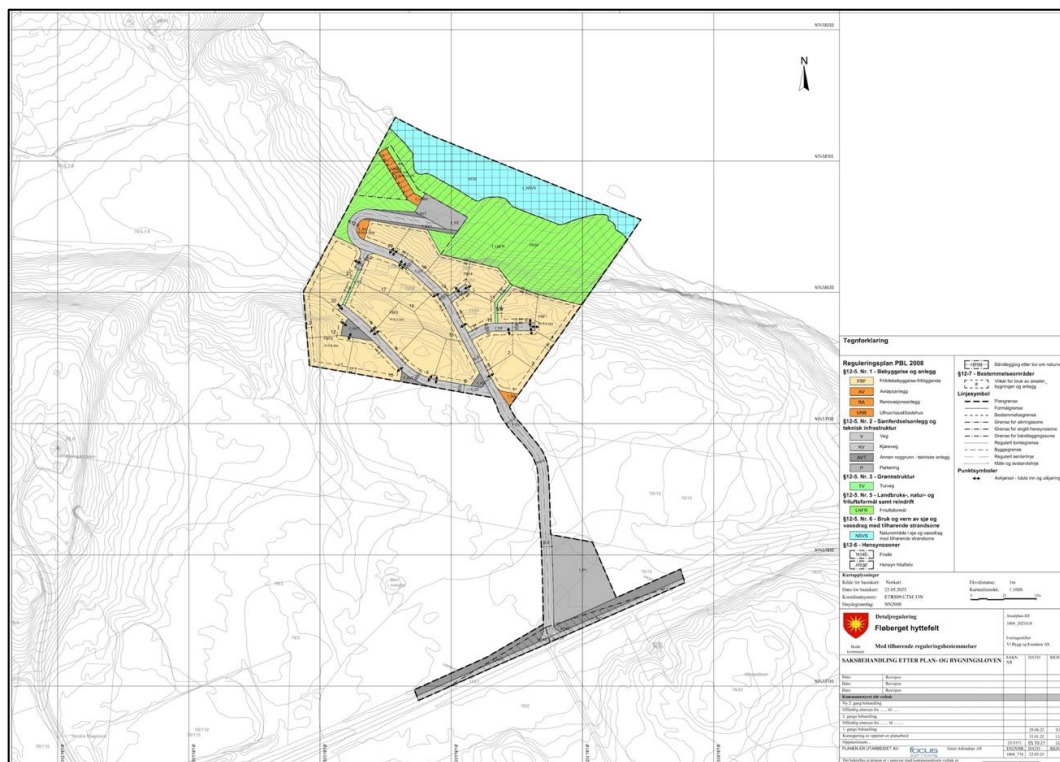
5.19 Analyser/ utredninger

Det er gjort analyser og undersøkelser i forbindelse med Planarbeidet, som ligger vedlagt planforslaget. Disse er illustrasjonsplan med tilhørende illustrasjoner og snitt, sol/skyggediagram, VA-plan og Grunnundersøkelse.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget legger til rette for 22 fritidsboligtomter og 11 naust, hvorav 3 hytter og 1 naust utgjør eksisterende bebyggelse. I tillegg reguleres det inn trafikkareal i form av veiforbindelse, parkeringsareal og snuplass. Planforslaget hjemler samtidig friluftsfelt nærmest sjø som tilrettelegger for økt bruk av området, samt areal for avløpsanlegg og renovasjonsanlegg.



Figur 6.1.1 Kartutsnittet viser planforslaget

§12-5 nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse frittliggende (FBF)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Naustbebyggelse (UNB)
- Avløpsanlegg (AA)

§12-5 nr. 2 - Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Veg (V)
- Kjøreveg (KV)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
- Parkering (P)

§12-5 nr. 3 – Grønnstruktur

- Turveg (TV)

§ 12-5 nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsfelt samt reindrift (LNFR)

- Friluftsområde (LNFR)

§12-5 nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (NSVS)

§12-6 – Hensynssoner

- Hensynssone friskt (H140)
- Hensynssone friluftsliv (H530)
- Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

§12-7 – Bestemmelsesområder

- Byggegrense

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse frittliggende (FBF 1-4) regulerer areal for hytter/fritidsboliger. Området vil være inndelt i tilgrensede tomter på ca. 550 til 850 kvadratmeter per tomt. Dette gir en god utnyttelse av området. Tomtene er delte opp etter landskapet, slik at hver tomt har et naturlig byggeområde. Inndelingen er uregelmessig, og vil derfor gi varierte rom mellom fritidsboligene.

Renovasjonsanlegg (f_RA) regulerer areal for felles renovasjonsløsning innenfor planområdet.

Naust (f_UNB1) regulerer areal for fellesbygg/naust med eventuelle toalettfasiliteter. Naust (UNB2) regulerer areal for 10 private naust.

Avløpsanlegg (f_AV) regulerer areal for privat avløpsanlegg, herunder felles pumpekum.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Veg (f_V1-5) regulerer de felles private vegarealene tilknyttet fritidsbebyggelsen og fremkommelighet til sjø.

Kjøreveg (o_KV1) utgjør den delen av offentlig fylkesveg som er en del av planarealet.

Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT og o_AVT) regulerer vegens sidearealer som inneholder teknisk anlegg, snølagring o.l. Innenfor arealformål f_AVT tillates gjesteparkering.

Parkering (f_P1-2) regulerer areal for parkerings- og snuareal. f_P1 har også fått bestemmelser som tillater etablering av renovasjonspunkt.

Grønstruktur

Tursti (f_TV) er regulert areal for sikring av snarveier og stier innad i planområdet.

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

Friluftsområde (f_LNFR) regulerer området som avsettes til friluftsområde.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_NSVS)

Området regulerer og sikrer areal som inngår i verneplan for Saltstraumen.

Sikrings, støy- og faresoner

Hensynssone friskt (H140) regulerer friskt ved på/avkjøring fra fylkesveg.

Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv m.m.

H530 friluftsliv angir hensynssonen hvor det skal tas særlig hensyn til at områdets kvaliteter for utøvelse av friluftsliv ikke forringes

Sone for båndlegging

Båndlegging av areal som er vernet etter forskrift om vern av Saltstraumen marine verneområde, Bodø kommune Nordland.

Bestemmelsesområde

Bestemmelsessonen som sikrer adkomst til naust. Bestemmelsessonen hjemler tilgang til naust og hindrer privatisering av området tilknyttet naust.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming



Figur 6.3.1 Illustrasjonsplan hyttefelt

Planforslaget legger til rette for 22 fritidsboligtomter innenfor planområdet. Tomtene er formet for at bebyggelsen skal følge dagens terreng, samtidig som det sikrer utsikt mot sjø for alle tomter. Bebyggelsen skal plasseres innenfor avsatte tomter og byggegrenser regulert i plankart.

Det legges gjennom planbestemmelsene begrensninger rundt takform, med krav til takvinkel på mellom 15 og 35 grader for fritidsbebyggelse og 30-35 for naust. Grunnet områdets kvaliteter og utsikt settes det ikke begrensninger rundt lengderetning på fritidsboligene, som er i strid med overordnede bestemmelser i kommuneplanen. Vi vurderer dette fornuftig for å kunne utnytte arealets bokvalitet i så stor grad som mulig, og muliggjøre tilpasning til et svært variert landskap.

Det settes strenge krav til etablering av naust. For å sikre en helhetlig etablering av naustrekken, stilles det krav til størrelse, takvinkel og høyde i henhold til overordnede planer. Det settes også krav til utførelse og materialer, hvor naust skal oppføres med rød stående kledning.



Figur 6.3.2 Hyttefelt sett fra sjø Kilde: Gnist Arkitekter



Figur 6.3.3 Hyttefelt sett ovenfra, naust til venstre på bildet Kilde: Gnist Arkitekter

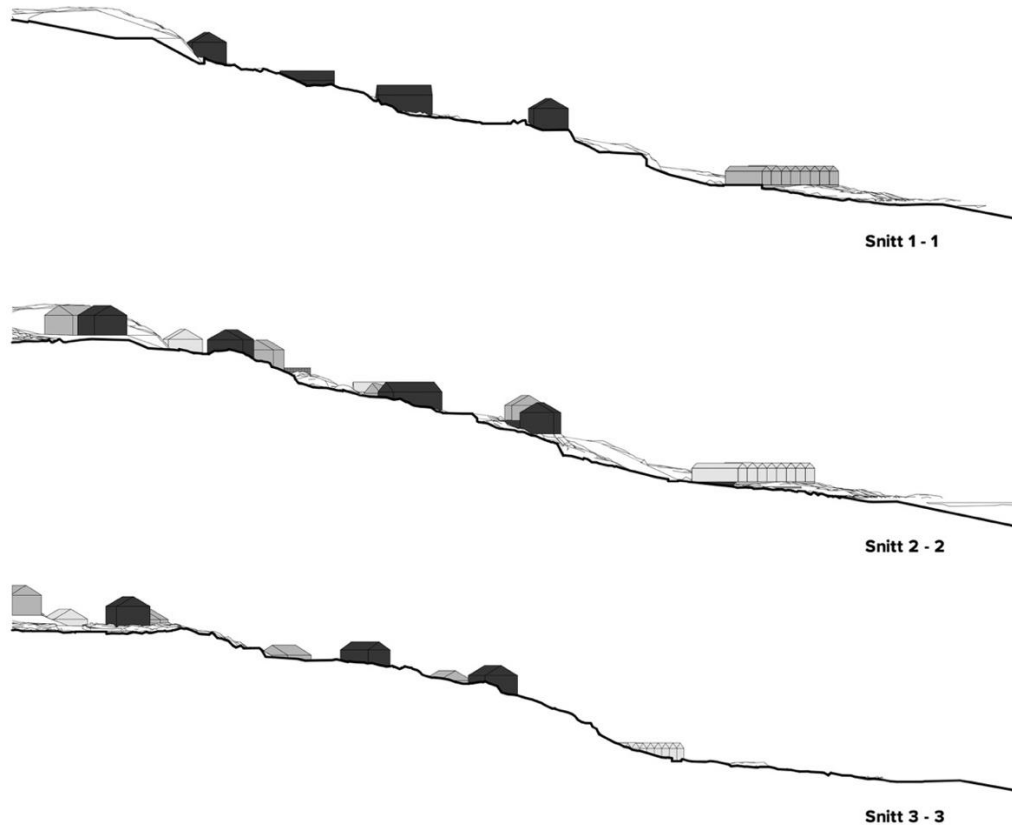


Figur 6.3.4 Utsikt gjennom feltet Kilde: Gnist Arkitekter

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Gesimshøyde for fritidsbebyggelse skal være maks 4,5 m og mønehøyde maks 6,5 m begge målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved pulttak setes øverste gesims til maks 5,5 m. Maksimal mønehøyde for eventuelle garasje og/eller bod settes til 4,2 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Naust kan ha maksimalt 4,5 meter mønehøyde og takvinkel på 35 grader sikrer lav bebyggelse mot sjø. Krav til minimums høyde for ok dekke naust settes ikke da det ikke er formålstjenlig i forhold til bebyggelsens funksjon.



Figur 6.3.1.1 Terrengsnitt gjennom planområdet

6.3.2 Grad av utnytting

For fritidsboliger regulerer planen BYA opp til 120 m² inklusive eventuelle garasjer og boder, i henhold til overordnede planer. Areal for parkering skal ikke regnes inn i BYA, men gjennom bestemmelsene begrenses antall p-plasser oppad til 2 p-plasser pr. tomt. Felles parkeringsplasser kommer i tillegg.

Arealet for naustbebyggelsen reguleres med BYA = 100%, hvor byggegrense sammenfaller med tomtegrense. Hvert nausttomt er ca. 4 x 7 meter som begrenser arealet av det enkelte naust oppad til ca. 28 m². Ytterligere bestemmelser om at yttervegg skal oppføres mot yttervegg, legger føringer for å få en helhetlig, ensartet bebyggelse mot sjø.

6.3.3 Antall enheter

Planen begrenser antall fritidsboliger oppad til 22 stk, altså 1 fritidsbolig pr. tomt. Videre begrenser planen antall naust til 11 stk, hvorav 10 reguleres for privat bruk, mens det siste reguleres til felles bruk.

6.3.4 Bruk

Det settes begrensninger for bruk av naust ved at de ikke tillates innredet med rom for varig opphold eller overnatting i private naust. Det tillates likevel etablert fellesareal som toalett, kjøkken og fellesstue innenfor arealet avsatt til felles Naust/badehus f UNB1.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

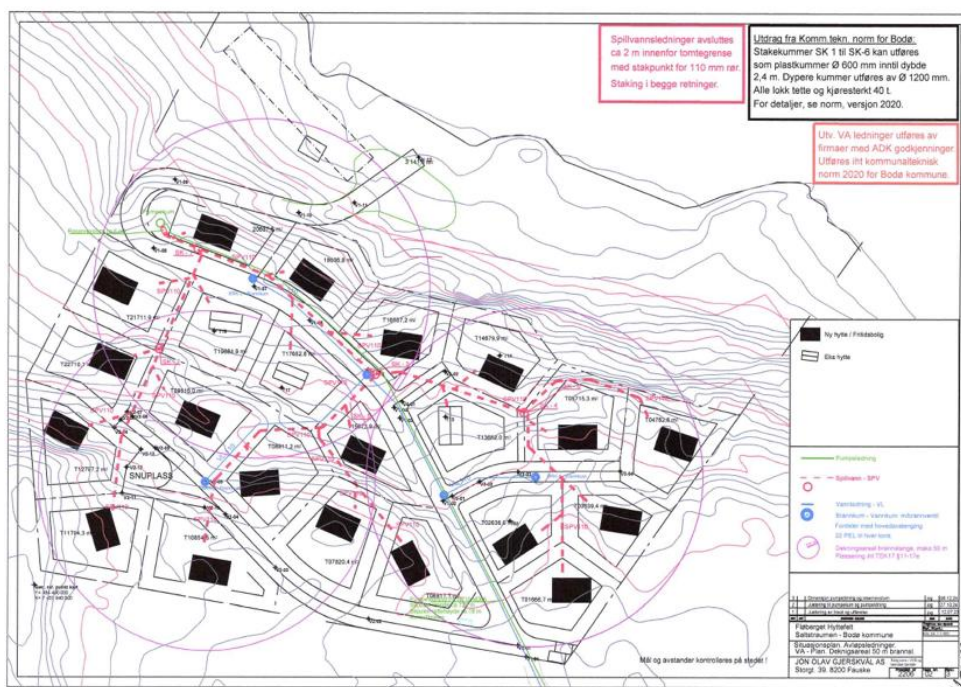
Planforslaget legger til rette for 22 fritidsboligtomter med utsikt mot sjø. Gjennom etableringen vil allmenhetens tilgjengelighet til de sjønære arealene økes ved at vei oppgraderes fra dagens standard. For å skape attraktivitet legges det i tillegg til rette for mindre tiltak i friområdet som fremmer bruken. Det planlegges også for fellesfunksjoner i naust som vil kunne bidra til å skape felleskap. Fritidsbebyggelsen ligger spredt, og skaper ikke skyggevirksomhet for hverandre. Det er god tilgang på sol i hele planområdet. Tross en del skogning for å åpne på utsikt, er det mye vegetasjon og grøntareal i området. Dette videreføres i planen, og en legger til rette for mye natur og grøntareal.

6.5 Parkering

Det tilrettelegges for en parkeringsplass på hver tomt, som begrenses oppad i planen til 2 plasser pr. fritidsbolig/tomt. I tillegg hjemles felles parkering nær fylkesveg, samt at det tilrettelegges for korttidsparkering/snuareal nede ved sjø og naust for transport/utsett av båt.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Det vises generelt til vedlagt VA- plan som viser kart over ledningsnett, brannnummer, avløp og overvannshåndtering. VA- plan legger opp til at både vann og avløp påkobles offentlig vann og avløpsnett gjennom privat ledningsnett fra planområdet til offentlig ledningsnett langs fylkesvei.



Figur 6.6.1 Plan for vann og avløpsanlegg innad i hyttfeltet

6.6.1 Vanntilførsel

Forbruksvann hentes fra ny felles 110mm vannledning til området og ut til 3 brannkummer og 2 vannkummer. Felles vannledning påkobles kommunal 160mm vannledning langs fylkesveg. Vannledninger til den enkelte fritidsbolig legges fra brann-/vannkum og ut til tomtene. Vannledninger avsluttes ca. 2 m innenfor tomtegrenser med stengeventil og teleskopisk stender.

6.6.2 Avløp

Spillvann fra alle fritidsboligene vil være på selvfall til felles som pumpekum som pumper avløp opp til fylkesvei og videre vestover til kommunalt avløpsnett, alternativt tilkobling på privat avløpsrør som allerede ligger noe nærmere. Det etableres også stakekummer fordelt utover avløpsnett, for adkomst til vedlikehold av avløpsnett.

6.6.3 Slukkevann

Det etableres 3 brannvannskummer for brannvannsdekning i forbindelse med kummer for fordeling av forbruksvann. Brannkummene er plassert slik at alle fritidsboligene ligger innenfor en radius av 50 meter til nærmeste brannkum. Felles vannledning påkobles kommunal 160mm vannledning langs fylkesveg.

6.6.4 Elektriske anlegg

Nye fritidsboliger kobles til eksisterende elektrisk anlegg i området med ny trafo i tilknytting til industriområde sør-vest for planområdet. Underfordeler og lokal trafo kan etableres på området f_AVT.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Fritidsbebyggelsen tilknyttes dagens adkomstløsning. Frisikt i avkjørsel er hjemlet i planforslagets plankart.

6.7.2 Utforming av veger

Private veger i planforslaget er regulert med 6 meter bredde, inklusive sidearealer. Det eksisterer vei inn til og gjennom planområdet i dag, men eksisterende veg har behov for oppgradering og forlengelse for å tilrettelegge bedre for adkomst og tilgjengelighet. Ny vei vil bli noe bredere enn eksisterende, samt legges noe om for å tilpasses nytt planforslag og begrense stigningsforholdet fra dagens løsning. Terrenget i området er skrånende, og det vil derfor være partier av vegen som har opp mot 14 % stigning. Veg holdes åpen for fri ferdsel til fots, og ivaretar dermed friluftsinteressene i området ved å opprettholde kobling mot knapplund, samt forbedre tilgang til sjø.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Planen har rekkefølgekrav som sikrer samtidig opparbeidelse av infrastruktur for relaterte byggetrinn og aktuelle tiltak. Før bebyggelse tas i bruk skal:

- Avfallsløsning skal være ferdig opparbeidet
- Evt. avbøtende tiltak i forhold til støy skal være gjennomført, jf. 2.16
- Dokumentasjon på massehåndtering, jf. 2.14
- Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, grønnstruktur og VAO i tilknytting til omsøkt eiendom skal være ferdig opparbeidet
- Vann- og avløpsanlegg tilknyttet det aktuelle tiltaket skal være ferdig opparbeidet

6.7.4 Varelevering

Ikke aktuelt tilknyttet tiltaket.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Tiltakets art er av en karakter som gjør at det ikke anses nødvendig å ytterligere tilrettelegge for tilgang til planområdet. Tiltakene innenfor planområdet vil i seg selv skape økt tilgjengelighet for alle, også gående og syklende. Langs LNFR-området finnes det stisystemer, slik at gående kan bevege seg nordover til Knapplund uten å måtte gå langs fylkesvegen. Planen vil ikke hindre ferdsel langs disse. Det er regulert ny gang- og sykkelvei langs FV17, men denne er ikke utbygget enda.

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Eierforhold er hjemlet gjennom planbestemmelsene. I praksis vil alle felles adkomstveger eies av de tomtene som benytter disse.

6.8 Miljøoppfølging

Det etableres felles renovasjonspunkt for effektivisering av tømning. Planen tilrettelegger også for etablering av lokasjon for fritidsrenovasjon i tilknytting til fylkesvei.

Videre bevares store deler av natur og grøntareal som det kommer frem i VAO-plan. Avløpsvann vil ikke slippes ut lokalt men pumpes opp til offentlig avløpsnett.

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

6.9 Universell utforming

Planen vil legge til rette for økt universell tilgjengelighet gjennom forbedrede veier og stier innad i planområdet. I tillegg vil det sjønære arealet få økt tilgjengelighet gjennom snuplass nede ved sjøen, og muligheten for å tilrettelegge med mindre tiltak i dette arealet.

6.10 Uteoppholdsareal

Friareal på land og i sjø hjemles for offentlig tilgjengelighet, som uteareal både for beboerne og øvrige. Fritidsboligtomter har lav utnyttelsesgrad for å kunne tilrettelegge for personlig uteareal på egen tomt. Terrenginngrepene i området begrenses gjennom hjemmel i planbestemmelsene

6.11 Blågrønn faktor

Det er gjort beregning av blågrønn faktor i henhold til krav i KPA etter metode i NS3845:2020. Beregning viser blågrønn faktor på 1.35 med teoretiske tall for utnyttelsesgrad. Viser til VAO-plan for gjennomgang og tabell for utregning av blågrønn faktor.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Innenfor planområdet er det ikke registrert landbruksinteresser. Konsekvensene av tiltaket antas å være minimale i forhold til landbruksinteressene i omkringliggende landskap.

6.13 Kollektivtilbud

Det er bussholdeplass langs fylkesvegen, 1km fra avkjørsel til fritidsboligområdet, og regulert bussholdeplass tvers ovenfor avkjørsel til planområdet. Bruken og belastningen på disse vil trolig ikke endres betydelig som følge av planen.

6.14 Kulturminner

Det er ikke registrert kjente kulturminner innenfor planområdet. Dersom dette skulle komme frem under graving, skal arbeidene stoppes og kulturmyndighet varsles iht overordnet lovverk.

6.15 Sosial infrastruktur

Friområder med nærhet til sjø videreføres gjennom planforslaget, og skal i økt grad være tilgjengelig for allmenheten gjennom planforslaget. Det tilrettelegges også for fellesfunksjoner i tilknytting til naust, som kan bidra til å skape gode sosiale arenaer.

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er utarbeidet VA- plan som følger planbeskrivelsen som beskriver håndtering av vann, avløp og overvann. I tillegg vises det til kap 6.6. Overvann håndteres lokalt og skal ikke føres ut på offentlig avløpsnett.

6.17 Plan for avfallshåndtering

Planen legger til rette for avfallshåndtering enten på areal avsatt til felles renovasjonsanlegg eller på arealet regulert til felles parkering f_P1, ved avkjørsel fra fylkesvei. Eventuell etablering av renovasjonsanlegg på f_P1 kan skje ved plassering av enten enklere konstruksjoner over bakken eller ved etablering av nedgravd anlegg. Det er stilt krav til at en eventuell avfallsløsning innenfor f_P1 som skjermes mot innsyn fra fylkesvei (f.eks ved bruk av enklere konstruksjoner).

Det er også gitt åpning for at det innenfor f_P1 kan etableres lokasjon for fritidsrenovasjon for hytteeiere i Saltstruamen-området. En slik løsning vil også kreve skjerming ved bruk av f. Eks skjermvegger eller lignende. Det er i bestemmelsene også lagt inn føringer for at lokasjonen skal være åpen tilgjengelig for aktuelle brukere innenfor og utenfor planområdet. Det er også gitt føringer for naturlig materialbruk (tre eller naturstein), samt stilt krav til utomhusplan med blant annet kjøremønster, plassering, adkomst og installasjoner mm.



Figur 6.17.1 Illustrasjon av skjernet løsning for fritidsrenovasjon. Kilde: Gnist arkitekter / Iris

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

ROS-analyse viser at det ikke fremkommer alvorlige risikoområder. Det trekkes likevel frem at adkomst til/fra fylkesveg må sikres med frisisiktsoner. Dette er ivarettatt i planen gjennom hensynsoner. Dette ivaretas videre gjennom rekkefølgekrav.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Før Rammetillatelse (felt FBF1-4, f_UNB og UNB2)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn og så langt det er relevant:

- Utomhusplan, jf. 2.2
- Skisseplan/VA- rammeplan, jf. 2.9
- Eventuell tiltaksplan for forurensede masser, jf. 2.13
- Plan for avfallshåndtering, jf. 2.10
- Ev. utomhusplan for renovasjonsløsning innenfor f_P1, jf. 4.2.5
- Ulempeplan, jf. 2.13
- Dokumentasjon av grunnstabilitet, jf. 2.15

Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge, for det aktuelle tiltaket:

- Dokumentasjon på ferdig opparbeidet adkomst og frisisikt, jf. 4.2.1

- Ved uttak av masser på mer enn 150 m³, skal massebudsjett og regnskap utarbeides, jf. 2.14
- Godkjent detaljplan for kommunaltekniske anlegg, jf. 2.9
- Evt. godkjent tiltaksplan dersom det er påvist forurensede masser, jf. 2.13

Før bebyggelse tas i bruk

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis, for det aktuelle tiltaket, skal følgende foreligge:

- Avfallsløsning skal være ferdig opparbeidet
- Evt. avbøtende tiltak i forhold til støy skal være gjennomført, jf. 2.16
- Dokumentasjon på massehåndtering, jf. 2.14
- Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, grønnstruktur og VAO i tilknytting til omsøkt eiendom skal være ferdig opparbeidet
- Vann- og avløpsanlegg tilknyttet det aktuelle tiltaket skal være ferdig opparbeidet

Det kan gis ferdigattest for deler av anlegget så fremt det har en naturlig avgrensning og er ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan og gitte tillatelser.

7 Konsekvensutredning

Det er ikke krav om konsekvensutredning.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnet kommunedelplan og kommuneplanens arealdel. Planen følger også hovedtrekkene fra eksisterende reguleringsplan. I tilfeller hvor det er differanse mellom kommunedelplan og kommuneplanens arealdel er det lagt vekt på kommuneplanens arealdel for bestemmelser.

Aktuelle avvik:

Kommunedelplanens §2.6 Fritidsbebyggelse punkt b) angir:

«Gesimshøyden skal være maks 3m og mønehøyden maks 5,5m. Høyden måles fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.»

Kommuneplanens arealdel angir i §5.3.2

«Gesimshøyden skal være maks 4,5 m og mønehøyden maks 6,5 m begge målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved pulttak settes øverste gesims til maks 5,5 m.»

Her er bestemmelse fra KPA lagt til grunn i planens bestemmelser for høyder.

8.2 Landskap

Tiltaket vil ha en innvirkning på dagens landskap, sammenlignet med slik forholdene er i dag. Dette gjelder særlig etablering av ny vei, trafikkareal og oppføring av nye hytter. Sammenlignet med gjeldende reguleringsplan for området vil ny reguleringsplan i større grad følge naturens konturer og falle naturlig inn i terrenget, selv om planen også legger opp til en fortetning med betydelig flere fritidsboliger og naust enn i gjeldende reguleringsplan.

Planen forsøker å hensynta eksisterende terrenget og vegetasjon gjennom bestemmelsens punkt 2.2 som gir føringer for terrenginngrep, og 2.3 som gir føringer for bevaring og tilbakeføring av vegetasjon gjennom stedege arter.

8.3 Stedets karakter

Arealet har i dag etablert fritidsbebyggelse, og det er gjennom gjeldene reguleringsplan planlagt for ytterligere bebyggelse i området. Tiltaket vil føre til en større nedbygging av området og dermed en betydelig endring av stedets karakter, både med ny bebyggelse og ny vei gjennom planområdet. En konsekvens av dette vil være at området blir med privatisert, men planforslaget oppveier dette ved å tilgjengeliggjøre sjøområdene i større grad enn i dag, samt sikre fri ferdsel gjennom planområdet.

Planen legger til rette for at utbygging skal skje med tilpasset bebyggelse som hensyntar terreng og landskap.

8.4 Arkitektur og estetikk

Det er gjennom planen og i overordnede planer, stilt forholdsvis strenge krav til estetikk for fritidsbebyggelsen og nausttomter for å sikre en helhetlig utbygging. Blant annet gjennom krav til materialbruk, takutforming, terrengfall, støttemurer, inngrep mm. Samtidig åpner planen opp for stedstilpassede løsninger, og plasseringer som krever minst mulig inngrep.

Vi vurderer at det på denne måten kan bli et godt tilskudd til naturområdene rundt tomtefeltet. Bedre utnyttede areal for fritidsbebyggelse minsker også trykket på øvrige områder med høyere naturverdi.

Krav til utforming, takform og estetikk er gitt i planbestemmelsenes §4.1.1

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Planen vurderes ikke å gi noen konsekvenser for kulturminner og/eller kulturmiljø.

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Planforslaget vil klart ha innvirkning på miljø og naturverdier herunder også de registrerte områdene med strandeng. For den østlige lokasjonen vil innvirkningen av planforslaget være moderat, da området ikke direkte berøres av utbygging eller trafikk utover det økt bruk av området vil kunne gi. For den vestlige delen vil planforslaget kunne ha noe negativ virkning, med tanke på naustbebyggelse, nærhet til adkomstvei, og bruk av båt. Her vil vi vise til at området allerede i dag er regulert til naustbebyggelse, og dermed er utsatt for denne bruken i dag. Som et avbøtende tiltak er båtstø for utsetting av båter plassert i ytterkanten av dette feltet. Dermed håper vi å redusere belastningen for den øvrige forekomsten så mye som mulig ved å samle aktivitet i ytterkanten av den vestlige forekomsten. Videre er areal avsatt til naustbebyggelse betydelig redusert sett opp mot dagens reguleringsplan.

Tiltaket vil føre til at det bygges ut på arealer som i dag er registrert som boreal hei som er beskrevet i kap 5.6, også i noe større grad enn det hjemlet gjennom eksisterende plan. Men av det feltet med registrert boreal hei, er området som her berøres relativt lite og har svært redusert tilstand som følge av nedgroing og mangel på aktiv beite i område. Det er også bare registrert en rødlistet art innenfor området, noe som er beskjedent sett i sammenheng med kartleggingen som er gjort. Både den boreale heia og den rødlistede arten er i sterk tilbakegang som følge av opphør av beite og nedgroing av natur. Denne utviklingen vil fortsette uansett om planforslaget gjennomføres eller ikke (for rødlistet art starter tilbakegang allerede etter 3-5 år ved opphør av beit).

Ny aktivitet i området med rydding av skog for nye hytter vil kunne være gunstig for de aktuelle naturtypene, da det ved hogst åpnes mer opp enn i dag. Videre må nye inngrep vurderes opp mot at fortetning her vil avlaste andre områder med flere, «bedre» og mer sårbare naturtyper i god tilstand, og de kommunale ønskene om fortetning av fritidsbebyggelse. Videre er det gjort vurderinger i miljøplan som er vedlagt.

For havområder, samt strandsonen er det lagt til rette for bevaring av eksisterende kvaliteter, samt gitt rom for utvikling av eksisterende naturgjennom regulering til henholdsvis o_VNS naturområde i sjø

og vassdrag med tilhørende strandsone og LNFR friluftsområde. Både områder i og langs havet er gitt hensynsone og båndlegging med henholdsvis båndlegging etter lov om naturvern og hensynsone friluftsliv.

For øvrig vises til at området i dag er avsatt til fritidsbebyggelse kommunedelplan og er regulert til fritidsbebyggelse i gjeldene reguleringsplan.

8.7 Forholdet til FNs Bærekrafts mål

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 16.06.2022: § 1.11 *FNs bærekraftsmål*: FNs bærekraftsmål skal legges til grunn for all planlegging.

Ved oppstart av planarbeid skal det vurderes hvordan planen kan bidra til å sikre miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft i et lokalt, nasjonalt og globalt perspektiv. I planforslaget skal det dokumenteres hvordan dette er ivarettatt.

I 2015 vedtok FNs medlemsland 17 mål for bærekraftig utvikling frem mot 2030. Målene gjelder for alle land, og er et veikart for den globale innsatsen for en bærekraftig utvikling.



Bærekraftsmålene ser miljø, økonomi og sosial utvikling i sammenheng. Bærekraftig utvikling handler om å ta vare på behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge framtidige generasjoners muligheter til å dekke sine behov.

Planforslaget bidrar til oppnåelsen av følgende bærekraftsmål:



Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder.

Planforslaget bidrar til rekreasjon, livskvalitet og folkehelse gjennom å tilrettelegge for nye fritidsboliger og adkomst og tilrettelegging av friluftsområder. Planforslaget sikrer muligheten for oppføring av nye fritidsboliger, med enkel adkomst for alle, uansett funksjonsevne. Det tilrettelegges også for økt tilgjengelighet ned mot sjø, samt økt brukbarhet av friluftsområder.



Anstendig arbeid og Økonomisk vekst

Gjennom tilrettelegging for utbygging, sikrer planforslaget økt sysselsetting med utbygging av hytter, lokal verdiskapning, økt kundekrets for lokalt næringsliv og verdiskapning.



Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Planforslaget bidrar til å tilrettelegge for inkluderende friluftsliv samt utbygging av nye hytter med kort avstand fra sentrumsområder. Utbygging av nye moderne hytter bidrar også til å redusere de negative påvirkningene på miljøet.

Planforslaget bidrar videre med økt tilgjengelighet til friluftsliv for alle. Både gjennom å kunne tilby tilgjengelige hyttetomter, samt tilrettelegge for adkomst til sjø og friluftsområder.



Sikre bærekraftig bruk med ivaretagelse av naturverdier

Beskytte, gjenopprette og fremme bærekraftig bruk av økosystemer, sikre bærekraftig skogforvaltning, bekjempe ørkenspredning, stanse og reversere landforringelse samt stanse tap av artsmangfold.

Planforslaget legger opp til en bærekraftig skogs- og naturforvaltning, gjennom å skoge fremmede tretyper, ivareta eksisterende vegetasjon, tilrettelegge for skånsom bebyggelse i landskapet og sikre kystnær natur. Gjennom en bedre plan for område sikrer en også fortettet utbygging, som minsker presset på andre LNFR områder. En sikrer samtidig en mer skånsom utbygging med mindre terrenginngrep.

8.8 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

En etablering av tiltaket vil øke tilgjengeligheten i området. For eventuelle hytteeiere/brukere vil fritidsbebyggelse og opphold i naturomgivelser være rekreasjon i seg selv. Tiltaket ønsker samtidig å være attraktiv for alle aldre, noe som vil komme allmennheten til gode.

Ny vei ned til sjøen vil være allmenn tilgjengelig til fots og på sykkel, som bedrer tilgjengeligheten betydelig. Planen ivaretar store deler av planen som friluftsområder og legger økt tilgjengelighet og bruk av friluftsområder langs sjø.

8.9 Uteområder

Tiltaket vil øke tilgjengeligheten til utearealene innenfor planområdet. Planområdet vil ved full utbygging endre karakter gjennom både nye veier og bebyggelse med landskapstilpasninger.

8.10 Trafikkforhold

Økt bebyggelse vil skape noe økt trafikk via avkjørsel fra fylkesvegen. Økningen vurderes likevel som svært begrenset i det store bildet. Avkjørsel er oversiktlig med gode siktforhold i begge retninger.

8.11 Barns interesser

Tiltaket vil skape økt tilgjengelighet og trivsel for barn innenfor friarealene mot sjø. Tilgang til hytter for familier vil også være positivt. Andel veier i området vil øke, men disse vil ha lav hastighet og begrenset med trafikk.

8.12 Sosial infrastruktur

Fellesfunksjoner og tilrettelegging mot sjø vil kunne øke bruken og skape felles møteplasser. Skole-/barnehagekapasitet har ingen relevans. Tiltaket vil forøvrig ikke ha innvirkning på omkringliggende sosial infrastruktur.

8.13 Universell tilgjengelighet

Gjennom ny vei og tilrettelegging for aktivitet langs sjø og i strandsonen, vil tilgjengeligheten kunne økes, men ellers er det ikke planlagt for universelt tilgjengelige funksjoner som endrer tilgjengeligheten betydelig.

8.14 Energibehov – energiforbruk

Området vil ha lavt og periodisk energibehov knyttet til sporadisk bruk av fritidsboliger. Energibehovet vil i hovedsak være knyttet til oppvarming, husholdningsartikler, belysning og el.bil ladning.

8.15 Risiko- og sårbarhet analyse

Tabell med mulige uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak.

Forhold eller ønsket hendelse	Vurdering	Merknad
Naturgitte forhold		
Er området spesielt utsatt for eller kan tiltak i planen medføre risiko for:		
1. sterk vind	Nei	Terrenget i området er forholdsvis åpent mot sjø, og kan i så måte være utsatt for noe vind. Området vurderes likevel ikke til å være spesielt vindutsatt sammenlignet med det omkringliggende.
2. Bølger/bølgehøyde		Planområdets plassering er mot sjø, og naustarealet vil kunne oppleve stormflo og høye bølger. Bebyggelse må planlegges for dette. Ikke planlagt for bebyggelse med varig opphold.
3. Snø/is	Nei	
4. Frost/tele/sprengkulde	Nei	
5. nedbørsmangel	Nei	
6. Stormflo		Det må tas høyde for at episoder med stormflo vil inntreffe arealet nærmest sjø innenfor planområdet. Arealet er avsatt til naust, ikke tillat med rom for varig opphold.
7. Flom i sjø/vassdrag	Nei	
8. Urban flom/overvann	Nei	
9. Havnivåstigning		Planområdets arealer nærmest sjø vil være i faresonen for økt havnivå. For å nyttiggjøre bruk av naust er man likevel avhengig av at dette ligger nærme sjø. Arealet er avsatt til naust ikke tillat med rom for varig opphold.
10. Skred (kvikkleire, jord, stein, fjell og snø)	Nei	Områdets karakter og det omkringliggende området gjør arealet lite utsatt for skred.
11. Erosjon	Nei	I dag lite relevant slik området foreligger. Tiltaket vil mulig kunne skape nye vannveier innenfor området, og dermed også muligheter

		for erosjon fra disse. Veier må utføres med tilstrekkelig drenering/grøfter for å ta unna vann og hindre utvasking.
12. Radon		Området ligger innenfor moderat til lav aktsomhetsgrad. Overordnede krav iht TEK17 hensyntar dette i tilstrekkelig grad.
13. Skog-/lyngbrann	Nei	Området har i dag en del skog, og er i så måte er skogbrann en risiko innenfor/i tilknytting til området. Områdets tilgjengelighet gjør likevel faren for dette begrenset.
Infrastruktur, Kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer		
14. Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området.	Nei	
15. Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området? (gasser, kjemikalier, brann, etc.)	Nei	Ingen næringsvirksomheter i nær tilknytting til området.
16. Medfører bortfall av forsyninger av vann, avløps- og overvannshåndtering, energi, gass eller telekommunikasjon spesielle ulemper for området?	Nei	
17. Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?	Nei	
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser innenfor planområdet utgjøre en risiko for:		
18. Tjenester som skoler, barnehager, helseinstitusjoner, nød- og redningstjenester	Nei	
19. Ivaretagelse av sårbare grupper	Nei	
20. Virksomheter som forvalter kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer	Nei	
Brannberedskap		
Omfatter området spesielt farlige anlegg?	Nei	
Har området tilstrekkelig brannvannsforsyning		Dokumenteres i VAO-plan og ifm byggesøknad.
Har området bare en mulig adkomststrøte for brannbil		Ja, men dette er i seg selv ikke en større risiko for brannberedskap da det er god avstand mellom bebyggelse, og VAO legger opp til god brannvannsdekning gjennom planområdet.
Forurensning		
21. Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet?	Nei	Ingen mistanke om forurenset grunn, ingen mistanke om tidligere aktivitet som kilde til forurensning.
22. Støyforurensning	Nei	Planområdet ligger hundre meter fra gul støysone fra fylkesveg 17. Det meste av området ligger i skråning bort fra vegen, og er dermed godt skjermet for vegstøy.
23. Luftforurensning	Nei	
Ulovelig virksomhet		
24. Har tiltaket i seg selv eller er det Spesiell fare for terror eller kriminalitet i nærheten.	Nei	
Omgivelser		
25. Er det regulerte vannmagasiner i nærheten med spesiell fare for usikker is?	Nei	
26. Er det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)		Terrenget faller gjennom det meste av området, men ikke i en slik grad at det vil utgjøre spesielle farer utover det en vil kunne forvente i landskapet. Det er svaberg og helninger mot sjø, men ikke noe utover det som en kan forvente i de aktuelle naturtypene.
27. Om det er risiko og sårbarhet i omkringliggende områder som kan påvirke utbyggingsformålet og planområdet	Nei	
28. Om det er forhold ved utbyggingsformålet som kan påvirke omkringliggende områder		Saltstraumen Marine verneområde ligger i tilknytting til tiltaket. Det legges ikke opp til utslipp i sjø for avløp. Verneforskrifter ivaretar eventuelle hensyn som må tas. Det er ikke kjent for plankonsulent at utbyggingsformålet eller planområdet fører med seg risiko eller sårbarhet for øvrige omkringliggende områder.

8.16 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Ros sjekklister er gjennomgått og det konkluderes med at det ikke foreligger forhold som krever oppfølging eller spesielle tiltak utover det som blir ivarettatt i planen og overordnet planverk / Teknisk forskrift.

Det er stort sett forhold knyttet til hav, havnivåstigning, bølger og flo som er aktuelle innenfor planområdet. Disse forholdene ansees som løst i ved at det ikke er tillatt med rom for varigopphold eller overnatting i naust. Eventuelle naturpåkjenninger på naust må ansees som normal for formålet og plassering. Terrengets fall gjennom området vil kunne utgjøre en risiko for fall etc., men ikke utover det som en må kunne forvente ut ifra områdets karakter. Nødvendige tiltak er ivarettatt i teknisk forskrift.

8.17 Jordressurser/landbruk

Innenfor planområdet er det ikke landbruksareal som i dag er dyrket. Et mindre areal beskrevet i kapittel 5 er markert i overordnet database. Plankonsulent vurderer effekten av tiltaket å være tilnærmet neglisjerbar.

Så langt vi kjenner til er her ikke drevet noen form for skogsdrift innenfor planområdet, selv om det er skoget en del i forbindelse med å åpne arealet for utbygging. Området er regulert til fritidsbebyggelse i gjeldende reguleringsplan.

8.18 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Nye og eksisterende fritidsboliger tilkobles ny vannledning som knytter seg opp til kommunal vannledning VL160 som går langs Saltstraumveien. Ny vannledning fra kommunal vannledning vil være 110 mm for forbruksvann og brannvannsdekning. Kommunal vannledning langs fylkesveg har god kapasitet, og kapasitet vurderes til ikke å bli betydelig svekket gjennom tiltaket.

Avløp for spillvann legges med selvfall til pumpekum. Avløp pumpes til kommunalt avløpsnett via privat avløpsledning.

Slokkevann

Det etableres 3 brannkummer for slukkevann i hyttefeltet. Kummene er plassert slik at alle hytter ligger innenfor 50 m radius av nærmeste kum. Brannkummer er koblet på samme 110 med mer vannledning som forbruksvann, og kummene plasseres i tilknytting til kummer for fordeling av forbruksvann.

Overvann

Overvann føres til terreng. Nye veier, parkeringsplasser, trafikkareal og tekniske arealer utføres primært med penetrable flater som grus og lignende. Det bevares betydelige arealer med grønnstruktur som er velegnet til infiltrasjon. Eksisterende bekkeløp beholdes og det legges til rette med grøft langs vei for å hindre utvasking over tid.

- Overvann håndteres primært med infiltrasjon og ved avrenning til eksisterende bekker, videre til sjø
- Innenfor området er det stor grad av vegetasjon, også etter utbygging. Blågrønn faktor er høy.
- Landskapets helning gjør det godt egnet for å takle store nedbørsmengder uten å få negative konsekvenser.
- Det anses ikke sannsynlig at fare for flom vil kunne ha skadevirkninger med unntak av naust som har nærhet til havet.

8.19 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen medfører ingen direkte virkninger for kommunen ut over økte inntekter i form av kommunale avgifter, og økt byggevirkksomhet i kommunen.

8.20 Konsekvenser for næringsinteresser

Planen vil ved utbygging gi lite økning for næringsinteresser i nærområdet. Noe økning i kundegrunnlag for dagligvarebutikker.

8.21 Interessesmotsetninger

Tidligere VAO-plan la opp til utslipp av rensset avløp i sjø, som blant annet miljøvernforbundet hadde tydelige motforestillinger til og resulterte i avslag/trekking av tillatelse til utslipp. Ny VA-løsning hensyntar dette gjennom å pumpe avløp til kommunalt avløpsnett.

8.22 Avveining av virkninger

Tiltaket virker å kunne gi et stort positivt løft til området, med fordeler klart større enn ulempene. Fortetting av etablererte områder for fritidsbebyggelse er i henhold til kommunens føringer og ønsker.

Planen følger overordnet plan og gjeldende reguleringsplan. Det er få nye elementer, med unntak av fortetting, tilpasninger til terreng og ny vei. Kommentarer fra naboene skal være ivaretatt gjennom planbestemmelsenenes krav i rekkefølgebestemmelsene.

9 Innkomne innspill til oppstart

	Innspill fra berørte parter / offentlige instanser og korrespondanse	Behandling
1	Brev fra Avinor - 15.02.2022 Det planlagte hyttefeltet vil bli liggende ca. 11,1 – 11,3 km øst-sørøst for landingsterskel til bane 25 (fra øst) ved Bodø lufthavn. Planområdet er ikke berørt av høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for dagens eller fremtidig Bodø lufthavn. Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder: Planområdet er ikke berørt av byggerestriksjonskrav (BRA-krav) for flynavigasjonsanleggene ved dagens eller fremtidig Bodø lufthavn. Til orientering er planområdet ikke berørt av gjeldende flystøysoner for Bodø lufthavn.	<u>Vår kommentar:</u> Innspillet tas til orientering.
2	Epost fra NVE - 25.12.2022 Vi viser til varsel om oppstart datert 31.01.2022. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. Vi anbefaler også at dere bruker våre nettsider for arealplanlegging. 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. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.	<u>Vår kommentar:</u> Innspillet tas til orientering.
3	Epost fra Saltstraumen kommunedelsutvalg, Bodø kommune - 22.02.2022 Saltstraumen kommunedelsutvalg v/Ragnhild Edvarsen Saltstraumen kommunedelsutvalg har i møte 16.februar behandlet «PS 22/1 Varsel om oppstart – Detaljregulering for Fløberget hyttefelt» <u>Vedtak:</u> Vi etterlyser plassering av naustene i ny plan og hvordan fri ferdsel i fjæra ivaretas. Ellers tas saken til orientering.	<u>Vår kommentar:</u> Innspillet tas til etterretning og innarbeides i det videre planarbeidet. Naust er vist i illustrasjonsplan, samt areal avsatt til naust er medtatt som eget arealformål i reguleringsplan, med begrensninger for størrelse og høyder, samt bestemmelser for materialitet fra overordnet plan. Ivaretagelse av fri ferdsel i fjæra/langs sjø er videre beskrevet i planbeskrivelsens punkt 6.1, 6.2 og 6.7.5. I planbestemmelsene er det lagt inn bestemmelser som sikrer fri ferdsel, samt hindrer privatisering utover oppsetting av naust i bestemmelsenes §4.1.2 og §4.3. Øvrig vises det til at området rundt naust og strandsone er gitt formål LNFR og hensynssone friluftsliv.

4	Brev Sametinget - 18.02.2022 Har ingen spesielle merknader til planen. Skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken. Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Nordland fylkeskommune.	<u>Vår kommentar:</u> Innspillet tas til orientering. Vedrørende eventuelle funn av kulturminner viser vi til punkt 6.14 samt overordnet lovverk.
---	---	---

5	Brev fra Statsforvalteren i Nordland - 17.03.2022 <u>Sammendrag:</u> Det aktuelle området er i kommunedelplanen for Saltstraumen angitt for fritidsbebyggelse, men med hensynssone 910 om at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret. For soner hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, vil de arealformål og de bestemmelser som fremgår av reguleringsplanen anses som en del av kommuneplanens arealdel. Fortettingen er dermed i strid med avklart arealbruk for området. Dette vil også være tilfellet i den grad det legges til rette for annen bygge- og anleggsaktivitet enn den som inngår direkte i stedbunden næring i arealer på eiendommen som ikke inngår i reguleringsplanen. Disse områdene er avsatt som rene LNFRområder i delplanen. <u>Friluftsliv</u> Det er registrert en viktig grønnkorridor gjennom planområdet. Korridoren er knyttet til ferdsele og bruken av sti mellom Knaplundmarka og Nordre Knaplund, jf. FK00002620. Videre er strandsonen mellom Brokhammaren og Fløberget også et registrert friluftslivsområde. Selv om eksisterende fritidsboliger og plan gir virkninger på allmennhetens bruk av sti gjennom planområdet, må virkninger av planlagte endringer og fortetting gjøres rede for i planbeskrivelsen. Ferdelskorridor gjennom området bør søkes sikret og opprettholdt. Videre bør strandsonen nedenfor ca. kote 15 ikke tilrettelegges for fritidsboligutbygging, mens naustområdet bør i størst mulig grad søkes begrenset til eksisterende regulert areal. <u>Miljø- og naturverdier</u> Berggrunnen i området er rik, og består av kalkspatmarmor med enkelte lag av dolomitmarmor. Det er innenfor strandsonestrekningen på eiendommen registrert to strandenglokaliteter av moderat kvalitet, hvor en har god tilstand og den andre har lav kvalitet. Naturmangfold er for begge lokalitetene lite, og bidrar sånn sett ikke med å trekke opp kvaliteten. Evju et al (2018) viser til at arealinngrep, som nedbygging, oppdyrking og tilrettelegging har gjort at mange strandenger fra Østfold til Rogaland allerede er tap eller at arealet per strandeng er sterkt redusert. Det er stor grunn til å anta at samme trender også er gjeldende andre steder i landet. Strandeng er i Norsk rødliste for naturtyper 2018 kategorisert som sårbar (VU), og gjenværende forekomster av slike naturtyper er derfor av verdi. Området avsatt for fritidsboliger i gjeldende reguleringsplan inngår i et større areal registrert som boreal hei. Dette er også en sårbar naturtype. Tilstand for den her aktuelle lokaliteten «Nordgårdåsen N1» er vurdert til svært redusert på grunn av at den boreale heia er i sen suksessjonsfase. Det er ingen tydelige spor etter beiting innenfor lokaliteten. Av rødlistearter ble det under kartleggingen kun funnet bakkesøte (NT). Det følger av naturmangfoldloven § 10 at en påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Forslaget i NOU gikk ut på at prinsippet skulle gjelde for alle beslutninger som angår naturmangfoldet, f.eks. også der belastningen primært gjelder en bestemt art, naturtype eller et landskapselement. Det er grunn til å holde fast ved dette, da dette vil være i tråd med det som gjelder for de andre miljøretslige prinsippene i §§ 9 til 12. Planen må derfor gjøre rede for påvirkningen av naturtypene. Vurderingen vil da ikke bare kunne gjøres ut fra effekten på disse forekomstene isolert sett, men også ut fra utviklingen for den enkelte naturtypen som helhet og hvordan det økosystem som disse inngår i blir påvirket.	<u>Vår kommentar:</u> Reguleringsmessige forhold: Planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse nåværende kommunedelplan for Saltstraumen, med hensynssone – der gjeldende plan fortsatt skal gjelde, samt hensynssone friluftsliv. Det forhold at gjeldende plan fortsatt skal gjelde er ikke i strid med ønske om fortetting gjennom ny reguleringsplan. BK har ønske om fortetting innenfor eksisterende fritidsboligområder av hensyn til god arealutnytting. Vil fortetting av fritidsbebyggelse avlette presset på andre områder for utbygging av fritidsboliger. Videre gjør en fortetting det mulig med bedre infrastruktur med tilkobling mot kommunal VA og avfallsløsninger. <u>Friluftsliv:</u> Den registrerte grønnkorridoren opprettholdes gjennom planen og utbedres delvis ved at veien gjennom planområdet gis bedre stigningsforhold i forhold til ferdsel. Veiens plassering blir lite endret, og tilkobling mot sti fra øst vil være god. Regulering av vei slik den er plassert i planen vil sikre god fremkommelighet i større grad enn dagens reguleringsplan, både opp mot vei og ned mot strandsone/friluftsområde. Det er i bestemmelsene også lagt inn særlig bestemmelse om at veien er åpen for allmenn ferdsel til fots. Vedrørende strandsone er areal for naustbebyggelse betydelig redusert i forhold til dagens reguleringsplan. I dagens plan er det avsatt et areal på 1,6-1,7 daa for naust, mens det i ny plan er redusert til 350 m2 inkl Fellesbygg + 200 m2 bestemmelsesområde for tilkomst. Videre er det satt strenge krav til utforming og høyder på naust. Areal langs sjø er gitt formål LNFR friluftsliv med hensynssone friluftsliv for store deler av dette område. Bebyggelsen er plassert slik at den skal ligge over «skrenten» ned mot havet og området for LNFR. Dette betyr at med unntak av to hyttetomter, ligger alle tomter over kt + 15. Disse ligger da like ovenfor vei/naustareal og vil således ikke forstyrre område for LNFR i stor grad, eller virke privatiserende på dette. <u>Miljø- og naturverdier:</u> Planforslaget vil klart ha innvirkning på miljø og naturverdier herunder også de registrerte områdene med strandeng. For den østlige lokasjonen vil innvirkningen av planforslaget være moderat, da området ikke direkte berøres av utbygging eller trafikk utover det økt bruk av området vil kunne gi. For den vestlige delen vil planforslaget kunne ha noe negativ virkning, med tanke på naustbebyggelse, nærhet til adkomstvei, og bruk av båt. Her vil vi vise til at området allerede i dag er regulert til naustbebyggelse, og således er utsatt for denne bruken i dag. Som et avbøtende tiltak er båtstø for utsetting av båter plassert i ytterkant. Dermed håper vi å redusere belastningen for den øvrige forekomsten så mye
---	---	---

<u>Samfunnssikkerhet og beredskap</u> I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal kommunen påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse, for å sikre at planen fremmer hensynet til samfunnssikkerhet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. <u>Klimatilpasning</u> Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning gir føringer for kommunenes, fylkeskommunenes og statens arbeid med klimatilpasning. Det skal i alle planer etter plan- og bygningsloven gjøres rede for hvilket kunnskapsgrunnlag som legges til grunn for planleggingen. Dersom det er usikkerhet knyttet til tilgjengelig kunnskapsgrunnlag som har betydning for utfallet av planen, skal dette tydelig framgå. Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Dette er nærmere forklart i veiledere og i de fylkesvise klimaprofilene som er utarbeidet. Klimaprofilene vil være en viktig del av kunnskapsgrunnlaget. Det er utarbeidet en egen veileder for hvordan klimatilpasningsarbeidet kan gjennomføres. Statsforvalteren har også utarbeidet tall for fremtidig temperatur, nedbør og havnivåstigning for ulike steder i Nordland. Disse tallene skal legges til grunn ved planlegging. Statsforvalteren har samlet vår informasjon om klimatilpasning i Nordland på denne siden: https://www.statsforvalteren.no/Nordland/Samfunnssikkerhet-og-beredskap/klimatilpasning/.	som mulig ved å samle aktivitet i ytterkanten av den vestlige forekomsten. Området med boreal hei vil klart bli berørt av planforslaget. Men av det feltet med registrert boreal hei, er området som her berøres relativt lite og har svært redusert tilstand som følge av nedgroing og ingen aktiv beite i område. Det er også bare registrert en rødlistet art innenfor området, noe som er beskjedent sett i sammenheng med kartleggingen som er gjort. Både den boreale heie og den rødlistede arten er i tilbakegang som følge av opphør av beite og nedgroing, en utvikling som vil fortsette uansett om planforslaget gjennomføres eller ikke (for rødlistet art startet tilbakegangen allerede 3-5 år fra opphør av beit). Ny aktivitet i området med rydding av skog for nye hytter vil være heldig for de aktuelle naturtypene, da det ved hogst åpnes mer opp enn i dag. Videre må nye inngrep vurderes opp mot at fortetning her vil avlaste andre områder med flere, «bedre» og mer sårbare naturtyper i god tilstand, og de kommunale ønskene om fortetning av fritidsbebyggelse. <u>Samfunnssikkerhet og beredskap:</u> Det er gjort ROS-analyse med tilhørende matrise i forbindelse med utarbeidelse av planen. Det fremkommer ikke momenter i denne som er til hinder for gjennomføring av planen slik den foreligger. <u>Klimatilpasning:</u> Det er i planarbeidet tatt stilling til dette blant annet gjennom miljøplan, planbeskrivelse og VAO-plan. Det er ikke kommet frem informasjon som tilsier at det er betydelige risikoer for at klimaendringer skal ha utilsiktede store konsekvenser særlig knyttet til planområdet. Unntaket vil kunne være områder i tilknytting til havet med blant annet naustbebyggelse, men disse må i lys av sin funksjon plasseres i et område som vil kunne være utsatt for klimaendringer. Konstruksjoner må derfor tilpasses de lokale forholdene og den utsatte plasseringen.
--	---

6	Brev fra Nordland Fylkeskommune - 05.04.2022 <u>Sammendrag:</u> Med bakgrunn i lov om kulturminner, naturmangfoldloven, vegloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende innspill til planarbeidet: Gjeldende Fylkesplan for Nordland 2013-2025, kapittel 8. <i>Arealpolitikk i Nordland</i>, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Nordland fylkeskommune ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til kap. 8.3 om <i>Naturressurser, kulturminner og landskap</i> punktene a)-c) og l), kap. 8.5 om <i>Kystsonen</i> punktene c), e), f) og h), og kap. 8.6 om <i>Klima og klimatilpasning</i> punktene c), d) og h). Planinitiativ og oppstartsmøtereferat følger oppstartsvarselet. Det er bra ettersom det gir partene mulighet til å orientere seg og medvirke i planarbeidet. <u>Planstatus</u> Ut fra GIS-innsynsverktøy i Bodø kommune og på www.nordlandsatlas.no, legges til grunn at gjeldende overordnede arealplan for det aktuelle planområdet er kommunedelplan for Saltstraumen, vedtatt 24.10.2012. Her er planområdet vist med hensynssone H910_42, dvs. <i>detaljeringszone der reguleringsplan fortsatt skal gjelde</i>. Videre er det vist en hensynssone for friluftsliv (H530) gjennom planområdet, der planområdet er illustrert i kommunedelplanen som utbyggingsområde for fritidsbolig. Det står i oppstartsmøtereferatet at planområdet grenser til Saltstraumen marine verneområde, men strengt tatt ligger sjødelen av planområdet innenfor det marine verneområdet som ble opprettet 13.6.2013, altså etter at kommunedelplanen for Saltstraumen var vedtatt. I referatet står også at kommuneplanens arealdel får supplerende og utfyllende virkning. Fylkeskommunen forventer at en i videre planprosess følger opp den nye kommuneplanens arealdel 2022-2034 som er under utarbeidelse. <u>Barn og unge</u> Ut fra hva som framgår av kart i saken, er det bygd kun 3 hytter innenfor planområdet siden gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 11.12.1998. Planarbeidet legger opp til en dobling av antall fritidsboliger, samtidig som illustrasjon i planinitiativet viser at det skal føres kjøreveg inn i området. Det er en relativt stor endring sammenlignet med dagens plansituasjon, som vil gå på bekostning blant annet av gjeldende plans regulerte felles lekeareal. Nordland fylkeskommune viser til <i>Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen</i>, og ber om at disse hensyntas i planarbeidet. <u>Landskap og friluftsliv</u> Planområdet ligger innenfor et landskapsområde som i fylkeskommunens prosjekt <i>Landskapskartlegging i Nordland</i> er vurdert å ha nasjonal verdi. Nordland fylkeskommune ser at landskaphensyn og landskapsbilde skal vurderes og hensyntas i planarbeidet, det er vi godt fornøyd med. <u>Vannmiljø</u> Fylkeskommunen minner om at Vannforskriften § 12 kan komme i bruk når det fattes enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst. I reguleringsplansaker er det kommunen som sektormyndighet ifølge plan- og bygningsloven som er ansvarlig for en slik vurdering. Veiledning til helhetlig vannforvaltning finnes i tilknytning til vannregion Nordland og Jan Mayen, på www.vannportalen.no/vannregioner/nordland. Vurderingen bør foretas tidlig i en planprosess, slik at hensynet til vannmiljøet blir tatt i betraktning ved utarbeiding av planforslaget. Ellers kan man risikere at lokaliseringen av inngrepet eller	<u>Vår kommentar:</u> Fylkesplan for Nordland er tatt inn i planbeskrivelsens punkt 4.1, hvor de aktuelle kapitlene som har relevans for planen er beskrevet. <u>Planstatus:</u> Tas til etterretning. Ny kommuneplan ble vedtatt sommeren 2022 og ligger til grunn for planarbeidet sammen med verneplan for saltstrumen marine verneområde og kommunedelplan for Saltstraumen. Planen hensyntar marint verneområdet gjennom bestemmelser og er beskrevet i planbeskrivelsen. Avløp pumpes opp til kommunalt avløpsnett. Hensyn til friluftsliv er ivarettatt gjennom planbestemmelser (4.3.1, 4.4.1, 4.5.1, 5.2.1 og 5.3.1), hensynssoner for friluftsliv, sone for båndlegging for naturområdet og planområde for LNFR og naturområde i sjø og vassdrag. <u>Barn og unge:</u> Tas til orientering. Avsatt lekeareal i gjeldende plan har svært begrensede kvaliteter. Gjeldende plan legger til rette for økt naturlek på de mer tilgjengelige arealene nærmest sjø. <u>Landskap og friluftsliv:</u> Temaet er belyst i planbeskrivelsen, og det er satt inn bestemmelser som skal sikre tilgang for friluftsliv og bevaring av landskap. Videre er det lagt bestemmelser for hvordan plassering av ny bebyggelse skal tilpasses landskapet. <u>Vannmiljø:</u> Området er del av Skjerstadfjorden vannområde. Vi kan ikke finne at det i planen er særskilte hensyn utover de som tas gjennom planen som er nødvendig. Vannmiljø hensyntas ved at eksisterende bekker holdes åpne i den grad det er mulig. Overvannshåndtering gjøres med utstrakt bruk av infiltrasjon på terreng, og avløp påkobles offentlig avløpsnett. Temaet er også belyst i miljøplan og planbeskrivelse forøvrig. For overvann forventes det ikke endrede utslipp som følge av gjennomføring av planen. Regnvann vil i stor grad følge dagens vannveier ned til havet, selv om ny bebyggelse vil medføre en mindre grad av infiltrasjon enn uten nye tiltak. <u>Reindrift:</u> Tas til orientering. <u>Klima og klimatilpasning:</u> Tiltakets nærhet til sjø hensyntas i planarbeidet, og skal samtidig planlegges med hensyn til fremtidens klimatilpasninger. Fremtidig havnivåstigning vil tas opp som en del av ROS-analysen i planarbeidet.
---	---	--

	avbøtende løsninger for å motvirke miljøpåvirkning er i strid med vannforskriften. Merk at vurderingen må være gjort senest før vedtak treffes eller tillatelse gis. <u>Reindrift</u> Nordland fylkeskommune er tilfreds med at planlegger er kjent med reindriftsinteressene i planområdet. Det forventes at disse tas hensyn til i planarbeidet. <u>Klima og klimatilpasning</u> Med forventede klimaendringer vil havnivået stige, og det forventes økt flomfare. Det bør derfor tas hensyn til klimaendringer i planforslaget, det vises til <i>statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning</i>.	
--	--	--

VEDLEGG

Vedlegg 1: Plankart

Vedlegg 2: Planbestemmelser

Vedlegg 3: Varsel om oppstart m/vedlegg, naboliste og liste over varslede berørte instanser

Vedlegg 4: Scannet avisannonse

Vedlegg 5: Mottatte innspill til utsendt varsel om planstart, og forhåndsuttalelser til prosjektet

Vedlegg 6: Referater Oppstartsmøte

Vedlegg 7: VA- plan og notat overvann

Vedlegg 8: Solanalyse

Vedlegg 9: Illustrasjonsplan og snitt

Vedlegg 10: Grunnundersøkelse

Vedlegg 11: Miljøplan