Kommuneplanens arealdel 2026-2038

Vedlegg - Vurdering av arealreserver

Vedtatt av Bodø Bystyre 18.9.2025

Foto: Preben Hunstad

Innledning

Bodø kommune startet opp arbeidet med kommuneplanens arealdel 16.5.2024, og fastsatte planprogram 6.2.2025. I planprogrammet går det frem hva som er målene for planarbeidet, aktuelle tema, prosess, fremdriftsplan m.m. Planprogrammet tar utgangspunkt i nasjonale og regionale føringer og forventninger og viser hvordan disse, sammen med mål og strategier fra kommuneplanens samfunnsdel, kobles til arbeidet med rullering av arealdel.

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt 6.2.2025. Samfunnsdelen har en arealstrategi som er en sentral kobling mellom arealdelen og samfunnsdelen. Arealstrategien er inndelt i seks hovedtema, disse har vært hovedtema for arbeidet med arealdelen. For vurdering av arealreserver er tema «Prioriterte vekstområder og arealreserver» relevant, se tekstboks under.

PRIORITERTE VEKSTOMRÅDER OG AREALRESERVER

a) Arealreserver skal tilpasses fremtidig behov. Areal som er avsatt eller regulert til bebyggelse, men ikke bygd ut, skal vurderes på nytt. Transformasjon og fortetting av bebygd areal skal prioriteres fremfor nedbygging av natur og landbruksarealer.
b) Det skal legges til rette for redusert transportbehov og nullvekstmål for personbiltrafikk gjennom samordning av areal- og transportplanleggingen.
c) Bykjernen og de nye bydelene på Hernes er prioriterte vekstområder. På Hernes skal utvikling av nye næringer og næringsarealer prioriteres først og deretter vil det etter hvert skje en naturlig utvikling av boliger i hovedsak styrt av etterspørsel.
d) Byen skal ikke vokse ut over sine grenser, men fortettes innenfor byutviklingsområdet. Ny boligbygging, samt etablering av nye helsebygg skal i hovedsak skje i prioriterte vekstområder og i lokalsentre med eksisterende kommunal infrastruktur.
e) Utenfor byutviklingsområdet skal det legges til rette for bolig- og næringsutvikling i tilknytning til bygdesentre og eksisterende infrastruktur i kommunedelene.
f) Det skal legges til rette for en differensiert boligtetthet med høyest utnyttelse i prioriterte vekstområder, og ellers skal utnyttelse vurderes i forhold til behov/etterspørsel og konkrete prosjekter.
g) Frem til den nye flyplassen er ferdigstilt, skal kommunen aktivt arbeide for fortetting og transformasjon av eksisterende gråttareal, og utvikling av nye næringsområder i hele kommunen.
h) Det skal legges til rette for spredt boligbygging gjennom bruk av LNFR spredt boligbygging.

Gjennom fastsettelse av planprogram har bystyret gjort følgende prioritering av hvilke arealreserver som skal vurderes:

I ARBEIDET MED AREALDELEN SKAL VI:

- Gjennomgå ubebygde arealreserver, både regulerte og uregulerte, og vurdere om disse er i tråd med arealstrategien eller om de bør avsettes til annet utbyggingsformål eller tilbakeføres til LNFR. Følgende områder prioriteres: Dyrka mark og myr, større ubebygde boligreserver i byutviklingsområdet, arealer i KDP Saltstraumen og eldre planer for fritidsbolig i konflikt med reindrift. Utarbeide et arealregnskap som viser areal avsatt til ulike formål i gjeldende arealdel, og hvilke endringer som ny arealdel evt. bidrar til.

Utvalg av områder

Totalt 44 områder er vurdert i forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel. Av disse ligger 11 innenfor kommunedelplan for Saltstraumen.

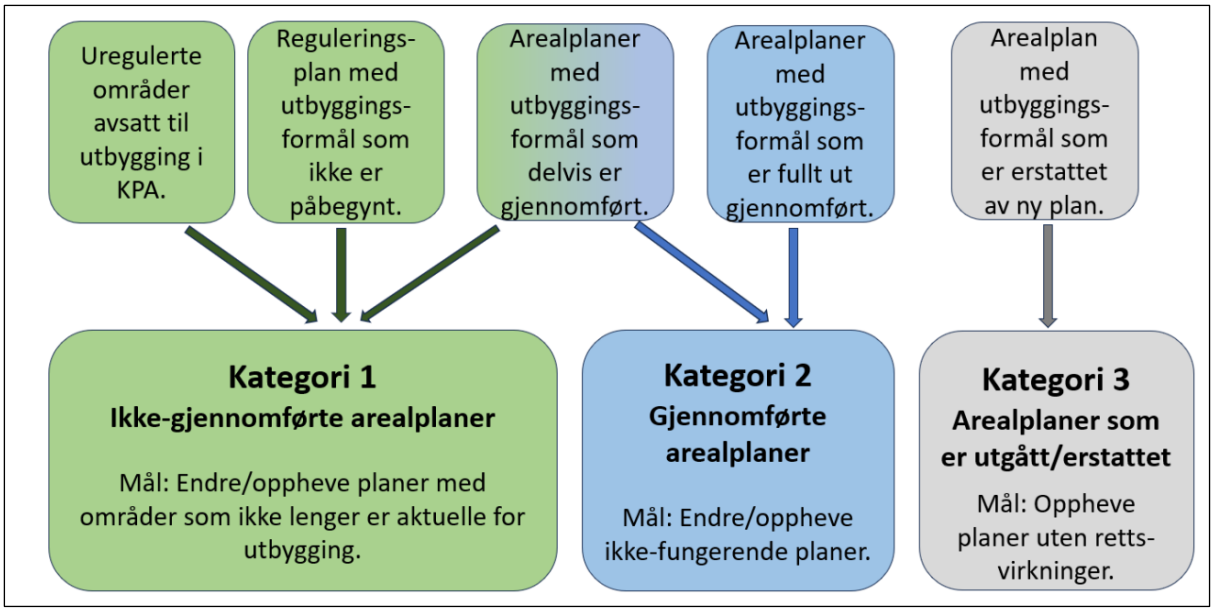
Arealreservene er valgt ut med bakgrunn i planprogrammet. Dette er i hovedsak områder som ikke er bygd ut, men også noen områder som er delvis utbygd er vurdert. I disse tilfellene foreslås det en justering av avgrensning.

Det er gjennomført konsultasjonsmøter med Duokta reinbeitedistrikt og Saltfjellet reinbeitedistrikt. På disse møtene er arealreserver innenfor reinbeitedistriktene gjennomgått, og distriktene har gitt innspill på hvor utbygging vil være i konflikt med reindriftas interesser.

Metode

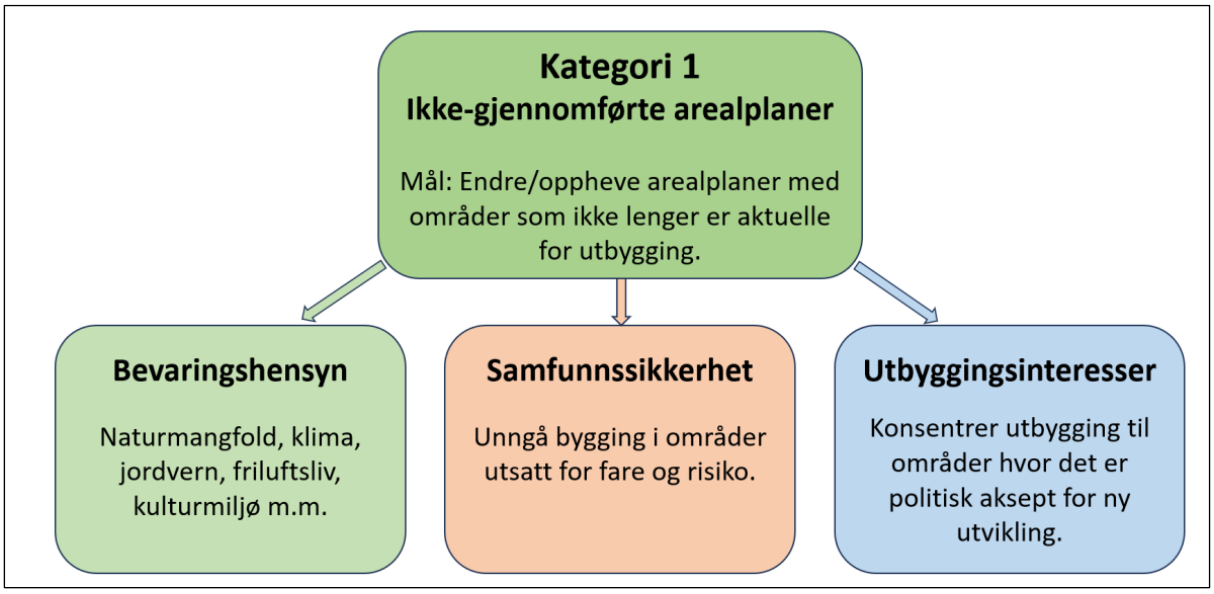
Ved vurdering av områder er metoden fra arbeidet[1] Holth og Winge m.fl. (2024) har gjort på oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet benyttet. Her vises det til hvordan kommunene kan jobbe systematisk med å gjennomgå eldre arealplaner. Her deles arealplaner inn i tre kategorier, se figur under (hentet fra rapporten).

[1] Utredning – Grunnlag for revisjon av kommunale arealplaner



Illustrasjon av hvordan arealplaner kan kategoriseres. Hentet fra rapporten til Holth og Winge m.fl. (2025).

For arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel for Bodø er det planer i kategori 1 som er relevant å vurdere. Dette er planer som ikke, eller bare delvis, er gjennomført. For vurdering av de aktuelle områdene foreslås det å dele hensyn som skal vurderes i tre: Bevaringshensyn, samfunnssikkerhet og utbyggingsinteresser, jf. figur under.



Illustrasjon av de tre hovedhensyn bak vurdering av ikke-gjennomførte arealplaner. Hentet fra rapporten til Holth og Winge m.fl. (2025).

Denne metoden er benyttet ved gjennomgang av arealreservene. Nedenfor er en detaljert oversikt over hva de tre hovedhensynene omfatter og hvilke konkrete tema som er vurdert i denne gjennomgangen. Det er redegjort for kilder i planprogram og konsekvens-utredning, og dette gjentas derfor ikke her.

Bevarings-hensyn	Omfatter en vurdering av samfunnsinteresser som kan svekkes eller arealer som kan forringes ved utbygging. F.eks. kan ny kunnskap eller annen vektlegging av hensyn til klima, klimatilpasning, jordvern, friluftsliv, samiske rettigheter, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, m.m. tale for at arealplaner endres. Konkrete vurderingstema i gjennomgang av arealreserver i Bodø: - Naturmangfold - Kulturminner - Vannmiljø - Dyrka mark, beite, skog og andre naturressurser - Friluftsliv og grønnstruktur - Reindrift - Landskap - Karbonrike naturtyper
Samfunns-sikkerhet	Vurdering av hvor det er forsvarlig å bygge, særlig med hensyn til risiko for flom, ras eller skred. Konkrete vurderingstema i gjennomgang av arealreserver i Bodø: - Aktsomhetskart fra NVE for naturfare (områdeskred, skred i bratt terreng og flom) - Andre faresoner (eks. høyspentlinje) *Temaet er vurdert for alle områder, men er i liten grad vektlagt da aktsomhetskartene for naturfare dekker store areal i Bodø kommune. Naturfare må avklares ved detaljregulering eller gjennom en mer detaljert kartlegging av fareområder.*
Utbyggings-interesser	Hvordan er det ønskelig å styre utbygging ut fra en vurdering av transportbehov og teknisk infrastruktur, fortettingspolitikk o.l. Konkrete vurderingstema i gjennomgang av arealreserver i Bodø: - Har arealet lagt inne til utbygging lenge uten at det er gjort forsøk på å realisere utbygging. - Nærhet til teknisk infrastruktur som vei, VA, strøm etc. - Forutsigbarhet og økonomisk konsekvens for grunneiere. - Økonomisk konsekvens for Bodø kommune (eks. vil det utløse behov for sosial, teknisk infrastruktur) - Vurdering av behovet for areal, kan tilsvarende behov møtes i andre områder med mindre konflikt med eks. bevaringshensyn. - Nasjonale føringer og retningslinjer, samfunnsmål og arealstrategi fra kommuneplanens samfunnsdel

I vurdering av arealreservene er det gjennomført en utsjekk av alle tema, men bare tema som har relevans for det aktuelle området er gjengitt. Dersom det ikke er noen kjente verdier knyttet til eks. kulturmiljø eller vannforekomster, er dette ikke nevnt i vurderingen.

Alle arealreservene som er vurdert har én eller flere identifiserte arealkonflikter, jf. føring fra arealstrategi og planprogram. Det er derfor slik at det for de fleste områdene foreslås at områdene tilbakeføres til LNFR eller at avgrensning av utbyggingsformål justeres. Noen få områder foreslås videreført til utbygging, her er økonomisk konsekvens og forutsigbarhet for grunneiere vektlagt samtidig som at konflikten med andre hensyn ikke er vurdert å være for stor.

For områder som er delvis utbygd til fritidsbebyggelse foreslås det flere steder å endre arealformål til LNFR spredt fritidsbebyggelse. Dette gjelder områder som har et spredt utbyggingsmønster i dag og der det ikke er ønskelig med fortetting. Ved å avsette området til LNFR spredt fritidsbebyggelse ivaretas eksisterende fritidsbebyggelse og det kreves f.eks. ikke dispensasjon fra arealformål dersom man ønsker å gjennomføre mindre tiltak på eksisterende fritidsbolig.

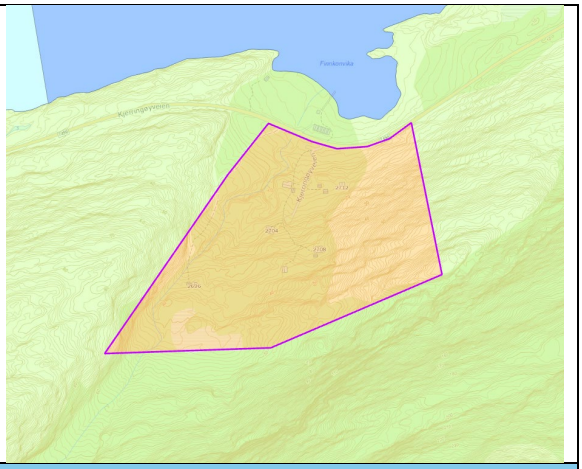
Gjennomgang av områder

Nedenfor følger en gjennomgang av alle områdene som er vurdert og forslag til ny/endret arealbruk. Rekkefølgen er geografisk og starter ved områdene nord i Bodø kommune og avslutter med områdene i sørøst.

Finnkonvika

Gnr./bnr.	119/4, 6, 7, 23, 24, 25, 26, 27, 63, 73, 74
Areal	91 daa.
Formål i gjeldende plan	Fritidsbebyggelse
Alternativt formål	LNFR og LNFR spredt fritidsbebyggelse
Arealkategori	Ikke regulert

Bakgrunn for ny vurdering
Område avsatt til fritidsbebyggelse nord på Kjerringøy. Delvis utbygd.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Ligger i et naturområde med relativt lite inngrep med unntak av seks fritidsboliger og tilhørende infrastruktur.

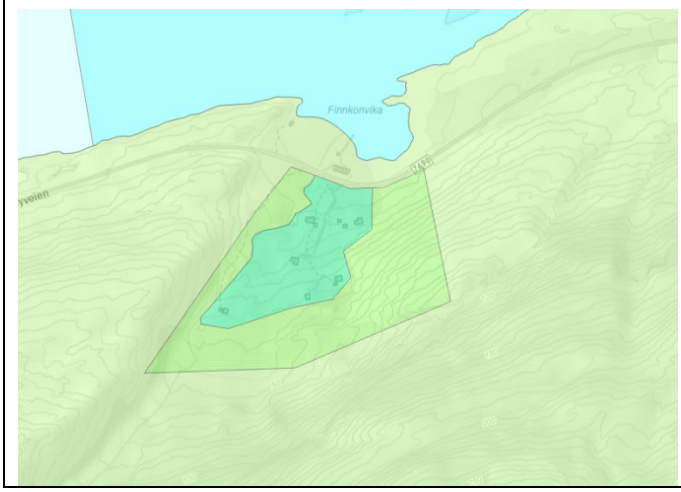
Samfunnssikkerhet
Omfattet av aktsomhetsområde for flom, kvikkleire og ras i bratt terreng. Det har vært flere ras i nærområdet.

Utbyggingsinteresser
Det er seks fritidsboliger innenfor arealet. Ytterligere utbyggingsplaner i området er ikke kjent. Området er uregulert, det ligger i nærhet til vei, men er ikke påkoblet annen infrastruktur. Dersom det skal bygges flere fritidsboliger nord på Kjerringøy bør det styres mot Tårnvika, der det nylig er vedtatt reguleringsplan for inntil 11 hytter.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Ytterligere utbygging i området vil være i konflikt med mål om å styre utvikling og unngå nedbygging av natur og myr. Det foreslås at området avsettes til henholdsvis LNFR og LNFR spredt fritidsbolig, og at det ikke bygges flere fritidsboliger innenfor arealet.

Formål foreslås endret til LNFR spredt fritidsbolig og LNFR.

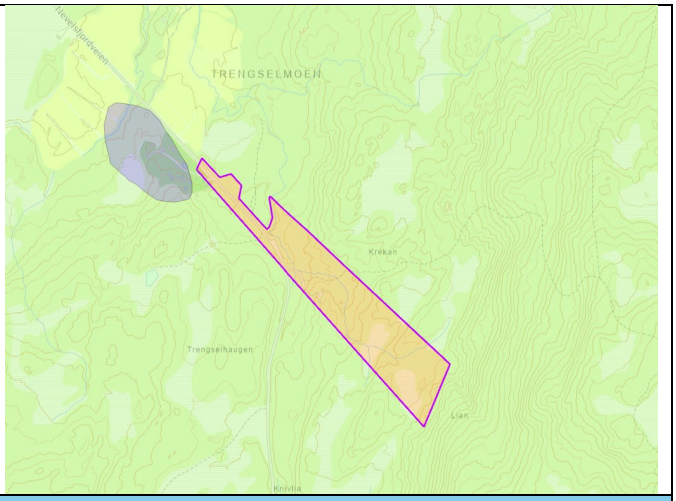


Forslag til endring:
Areal med eksisterende fritidsbebyggelse avsettes til LNFR spredt fritidsbebyggelse, mens resten av arealet avsettes til LNFR. Det tillates ikke bygd flere fritidsboliger innenfor arealet.

Alsos

Gnr./bnr.	122/5, 45, 46 og 47
Areal	60 daa
Formål i gjeldende plan	Fritidsbebyggelse
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Regulert (planID 29) i eldre plan (1984).

Bakgrunn for ny vurdering
Område avsatt til fritidsbebyggelse langs Nevelsfjordveien rett øst for Alsos. Deler av området ligger på myr, i tillegg i konflikt med trekkvei/flyttlei for reindrift.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Området fremstår som et naturområde med få inngrep. Del av viktig friluftsområde og stien til Kvarven, som er et populært turmål, går igjennom området. Arealet er sentralt for Duokta reinbeitedistrikt, og berører registrert trekklei, flyttlei og oppsamlingsområde. Store deler av området ligger på myr og er kategorisert som karbonrik naturtype.

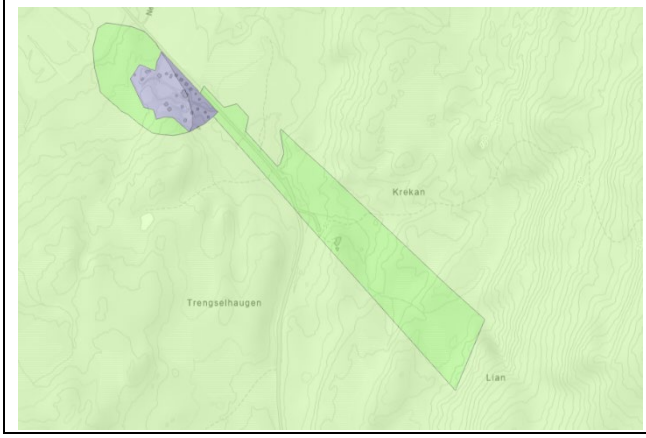
Samfunnssikkerhet
Ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Sørlige del ligger innenfor aktsomhetsområde for ras i bratt terreng.

Utbyggingsinteresser
Regulert for utbygging av seks fritidsboliger i plan fra 1984, men kun én er bygd. Området har ikke etablert infrastruktur som vei, VA eller strøm. Det er ikke kjent at det er forsøkt å realisere utbygging i senere tid. Nærmere Kjerringøy sentrum er det avsatt og regulert flere områder til fritidsbolig som ikke er realisert. Her ligger det bedre til rette med tanke på infrastruktur.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Det er flere bevaringshensyn innenfor området, hensyn til reindrift og myr vektlegges spesielt. Utbygging vil være i konflikt med arealstrategi og satsningsområder til Bodø kommune

Formål foreslås endret til LNFR.



Forslag til endring:
Areal avsettes til LNFR.

Det foreslås også noen endringer rundt campingplass. Dette er en justering i henhold til dagens situasjon som er omtalt i endringsnotat vedlagt planforslaget.

Nevelsfjord

Gnr./bnr.	135/2, 4, 137/1, 6, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 25, 29
Areal	653 daa
Formål i gjeldende plan	Fritidsbebyggelse
Alternativt formål	LNFR og LNFR spredt fritidsbebyggelse
Arealkategori	Regulert (planID 28) i eldre plan (1984).

Bakgrunn for ny vurdering
Område avsatt til fritidsbebyggelse ved Nevelsfjorden. Deler på dyrka mark og myr, i tillegg noe konflikt med trekkvei/flyttlei for reindrift.

VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Området fremstår som variert med noe dyrka mark og innmarksbeite, åpen fastmark, myr og skog. Arealet er sentralt for Duokta reinbeitedistrikt, og berører registrert trekklei og flyttlei.

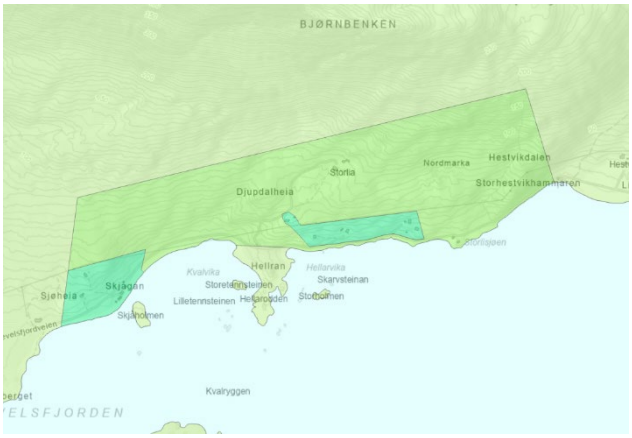
Samfunnssikkerhet
Hele området ligger innenfor aktsomhetsområde for skred i bratt terreng. Deler av arealet ligger innenfor aktsomhet for kvikkleire.

Utbyggingsinteresser
Arealet er omfattet av reguleringsplan fra 1984 som legger til rette for 13 fritidsboliger hvorav 7 er bygd. Arealet har vært avsatt til fritidsbolig i flere perioder og det har ikke vært fremmet initiativ for utvikling av området i senere tid. Vei til Nevelsfjord går gjennom området, men det er bortsett fra dette ikke etablert infrastruktur

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Det er flere bevaringshensyn innenfor området. Hensyn til reindrift, dyrka mark og myr vektlegges spesielt. Utbygging vil være i konflikt med arealstrategi og satsningsområder til Bodø kommune.

Formål foreslås endret til LNFR spredt fritidsbolig og LNFR.

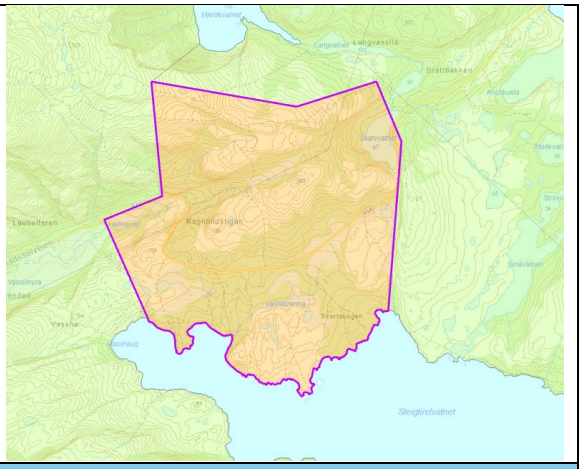


Forslag til endring:
Areal med eksisterende fritidsbebyggelse avsettes til LNFR spredt fritidsbebyggelse, mens resten av arealet avsettes til LNFR. Det åpnes ikke for nye fritidsboliger innenfor området.

Steigtindvatnet

Gnr./bnr.	17/7, 18/5, gnr. 22, flere bnr. 143/4
Areal	1324 daa
Formål i gjeldende plan	Fritidsbebyggelse
Alternativt formål	LNFR og LNFR spredt fritidsbebyggelse
Arealkategori	Regulert til spredt fritids-bebyggelse (planID 30) i eldre plan (1976).

Bakgrunn for ny vurdering
Stort naturområde som berører myr, viktige områder for reindrift og nedslagsfelt for drikkevann.



VURDERING					
Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Stort naturområde med lite inngrep. Arealet er grunnlendt og består av åpent berg, myr og våtmark samt furuskog. I tillegg til Steigtindvatnet og Skarvatnet omfattes flere mindre vann. Store deler er kategorisert som karbonrik naturtype. Arealet er sentralt for Duokta reinbeitedistrikt, og berører registrert trekklei og flyttlei. Rett øst for arealet har de oppsamlingsområde. Området har verdi for friluftsliv og er et viktig utfartsområde hele året.

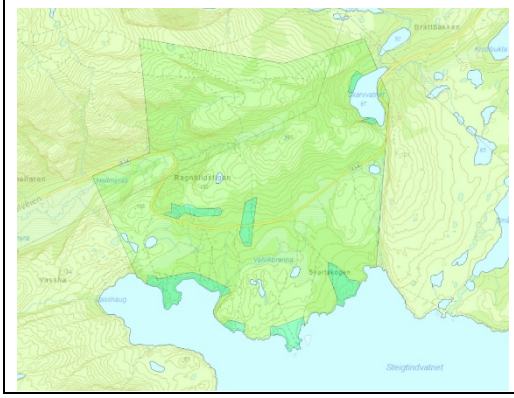
Samfunnssikkerhet
Ligger innenfor nedslagsfelt for drikkevann (hensynssone H110). Deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for skred i bratt terreng og aktsomhetsområde for kvikkleire.

Utbyggingsinteresser
Arealet er omfattet av en reguleringsplan fra 1976 som legger til rette for 46 hytter. Innenfor området avsatt til fritidsbebyggelse i KPA er det bygd 22 hytter. Disse ligger spredt langs Steigtindvatnet, ved FV834 og Skarvatnet. Hyttene ligger opptil 500 m fra bilvei og har ikke etablert infrastruktur i form av vei eller VA.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Det er flere bevaringshensyn innenfor området. Hensyn til reindrift, myr og drikkevannskilde vektlegges spesielt i vurderingen. Eksisterende hytter ligger spredt og er ikke tilknyttet infrastruktur. Utbygging vil være i konflikt med arealstrategi og satsningsområder til Bodø kommune.

Formål foreslås endret til LNFR spredt fritidsbolig og LNFR.

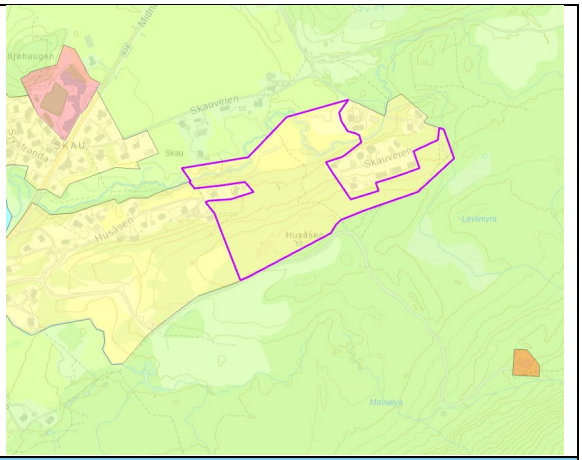


Forslag til endring:
Areal med eksisterende fritidsbebyggelse avsettes til LNFR spredt fritidsbebyggelse, mens resten av arealet avsettes til LNFR. Det åpnes ikke for bygging av nye fritidsboliger.

Husåsen, Skau

Gnr./bnr.	23/1, 23/5, 23/8
Areal	Ca. 70 daa
Formål i gjeldende plan	Bolig
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Uregulert, avsatt til bolig lenger enn 10 år

Bakgrunn for ny vurdering:
Uregulert boligreserve på Skau. I henhold til planprogram faller området inn under arealreserver som skal vurderes om det skal videreføres eller tilbakeføres til LNFR.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Ubebygd natur- og kulturlandskap. Nordlig del omfatter fulldyrka mark, innmarksbeite og bekk. Bekken er en del av vannforekomst Skauelva (Gårdselva) med god tilstand. Sørlige delen er naturpreget, og det er registrert to verdifulle naturtyper her: gammel lågurtospeskog med stor verdi og naturbeitemark med stor verdi. Arealet grenser til mye brukt utfartsområde (Skautuva).

Samfunnssikkerhet
Nordlig del ligger innenfor aktsomhetsområde for flom og kvikkleireskred, jf. NVE sine databaser.

Utbyggingsinteresser
I henhold til arealstrategi er det ønskelig å begrense byspredning. Skau ligger utenfor byutviklings-området, og det er aktuelt å legge til rette for noe fortetting knytta til skole/bygdesenter. Boligreservene på Skau er store, og to områder er nylig regulert/under regulering til bolig. Arealet ligger i utkanten av eksisterende bebyggelse og har ikke infrastruktur i dag. Det er andre boligreserver på Skau som ligger mer sentralt og har færre konflikter med andre interesser.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

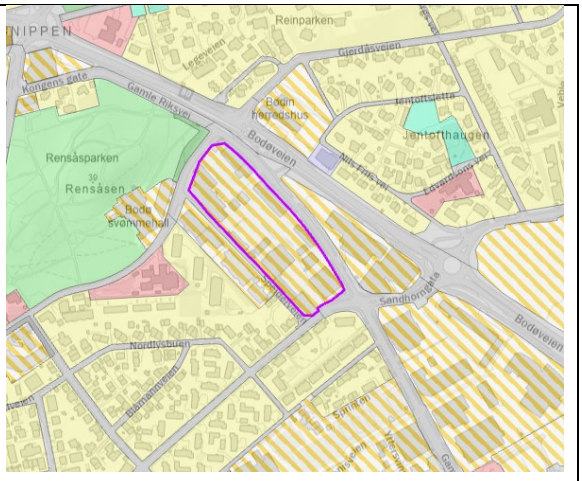
Utbygging vil være i konflikt med mål om å styre utvikling, naturmangfold og landbruksområder. Det er ikke kjent at det har vært initiativ til utvikling av området de senere årene.

Området foreslås tilbakeført til LNFR-formål.

Forslag til endring:
Areal avsettes til LNFR.

Speiderveien

Gnr./bnr.	138/1712, 138/726, 138, 1776 m.fl.
Areal	Ca. 21,5 daa
Formål i gjeldende plan	Kombinert formål: bolig, forretning, næring og tjenesteyting
Alternativt formål	Kombinert formål: forretning, næring og tjenesteyting
Arealkategori	Avsatt i KPA, uregulert



Bakgrunn for ny vurdering:
Arealet er idag en del av boligreserven. Det er aktuelt å ta ut boligformål og forbeholde arealet til næring, tjenesteyting og forretning.

VURDERING

Bevaringshensyn		Samfunnssikkerhet		Utbyggingsinteresser	x

Utbyggingsinteresser
Brukes til næringsvirksomhet og er en del av et større næringsområde som strekker seg langs sørsiden av RV80 fra Bodøelva til Rensåsparken. Det vurderes godt egnet til næring, jf. ABC-kart for Bodø. Det er generelt behov for mer areal til næring, mens boligreserven er større enn behovet. Arealet vurderes mindre egnet til bolig pga. blant annet støy og trafikksituasjon

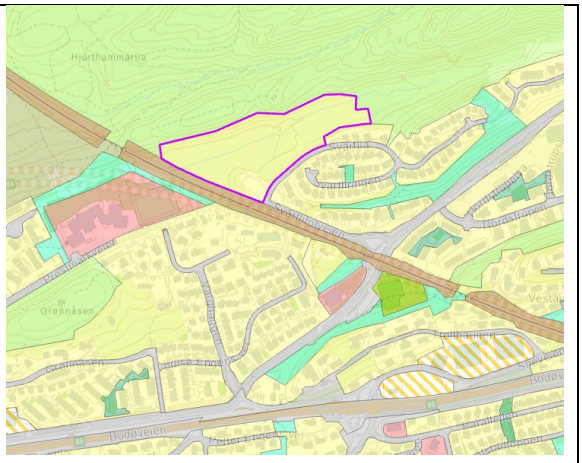
SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Justering av formål er i samsvar med arealstrategi der det går frem at arealreserver skal tilpasses behov, det skal legges til rette for mer næringsutvikling og etablerte næringsområder skal styrkes. Det vurderes ikke å være noen konflikt eller motstridende interesser knyttet til justering av arealformål.

Området videreføres til kombinert bebyggelse og anlegg, men området forbeholdes næring, tjenesteyting og forretning. Boligformål tas ut fra kombinertformålet.

Svartlia, Grønnåsen

Gnr./bnr.	38/476, 40/589
Areal	Ca. 31 daa
Formål i gjeldende plan	Bolig
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Eldre reguleringsplan (1990), avsatt til bolig lenger enn 10 år.



Bakgrunn for ny vurdering:
Arealet er en stor ubebygd boligreserve i Byutviklingsområdet. Gjennom planprogram har Bystyret vedtatt at det skal vurderes om disse er i tråd med arealstrategien eller skal tilbakeføres til LNFR. Boliganalysen fra 2024 viser en boligreserve på 93 boenheter.

VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Større naturområde med lite inngrep. Ingen registrerte naturverdier, men terrenget er kupert og utbygging vil kreve store naturinngrep. Deler er kategorisert som karbonrik naturtype der utbygging vil gi store klimagassutslipp. Arealet ligger i utkanten av byutviklingsområdet og grenser til Bodømarka.

Samfunnssikkerhet
Nordlig del ligger innenfor aktsomhetsområde for ras (snøskred) i NVE sine databaser.

Utbyggingsinteresser
Området har vært regulert til bolig siden 1990. Utbygging kan ha økonomisk betydning for grunneier. Det har vært noen forsøk på utvikling av området, senest i 2023. Det ble da avklart at det ikke kan bygges ut etter gjeldende reguleringsplan. Arealet ligger utenfor akseptabel gangavstand til kollektiv, butikk og andre hverdagsfunksjoner.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

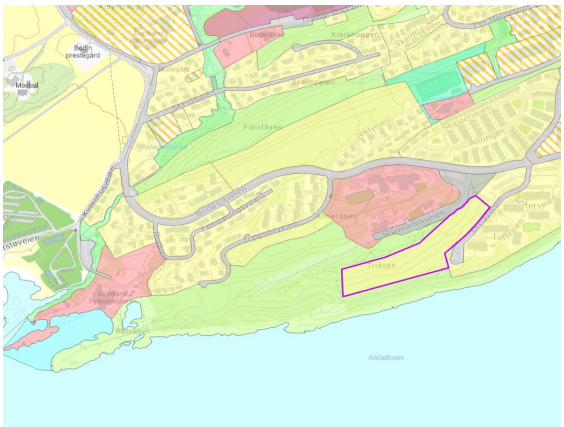
Utbygging vil være i konflikt med flere mål og strategier i samfunnsdelen. Følgende vektlegges spesielt: Arealreserver skal tilpasses behov, fortetting av bebygd areal skal prioriteres fremfor nedbygging av natur, gange, sykling og kollektiv skal prioriteres fremfor bil samt at området ligger utenfor gangavstand til kollektiv. Området ble vurdert tilbakeført til LNFR ved forrige rullering av KPA med bakgrunn i samme begrunnelse. Etter dette er det gjort bedre analyser av boligbehov og boligreserver i byutviklingsområdet, noe som forsterker behovet for å redusere boligreserven.

Området foreslås tilbakeført til LNFR-formål.

Forslag til endring:
Areal avsettes til LNFR.

Triåsen, Bodøsjøen

Gnr./bnr.	37/139
Areal	25 daa
Formål i gjeldende plan	Bolig
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Uregulert, avsatt lenger enn 10 år



Bakgrunn for ny vurdering:
Arealet er en stor ubebygd boligreserve i Byutviklingsområdet. Gjennom planprogram har Bystyret vedtatt at det skal vurderes om disse er i tråd med arealstrategien eller skal tilbakeføres til LNFR. Boliganalysen fra 2024 viser en boligreserve på 128 boliger.

VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet		Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Del av et større natur-/friluftsområde som strekker seg langs sørsiden av Bodøhalvøya. Grenser i sør og vest mot LNFR-områder. Arealet er kalkrikt, og det er kartlagt en rekke trua arter og naturtyper i området. Del av område med verdi for friluftsliv, både som nærtur-/lekeområde og som en del av et større frilufts-/turområde. Opprusting av kyststien samt økt utbygging forsterker området verdi som friluftsområde.

Utbyggingsinteresser
Området ligger sentralt i byutviklingsområdet, det har gode solforhold og vurderes som et attraktivt boligområde. Det ligger i gangavstand til kollektiv, skole og andre hverdagsfunksjoner. Utbygging kan ha økonomisk betydning for grunneier.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Utbygging vil være i konflikt med flere mål og strategier i samfunnsdelen. Følgende trekkes frem:

- Arealreserver skal tilpasses behov
- Fortetting av bebygd areal skal prioriteres fremfor nedbygging av natur.

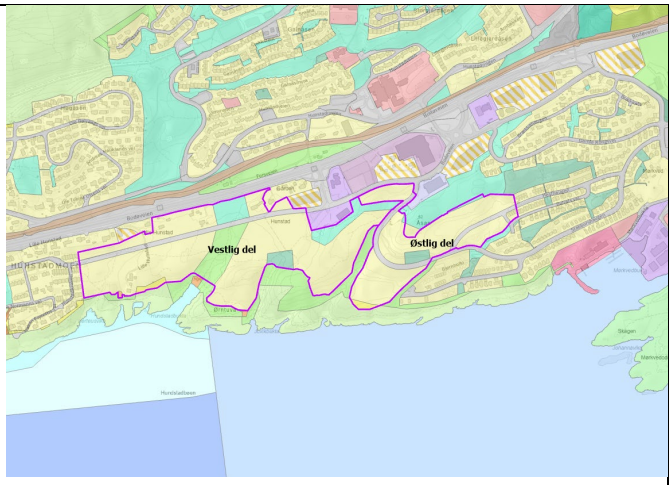
Det er flere areal avsatt til utbygging i Bodøsjøen som ikke berører natur. Triåsen ble vurdert tilbakeført til LNFR ved forrige rullering av arealdelen, men ble da videreført med justert avgrensning. Etter dette er det gjort bedre analyser av boligbehov og boligreserver i byutviklingsområdet, noe som forsterker behovet for å redusere boligreserven.

Området har en sentral beliggenhet med nærhet til viktige hverdagsfunksjoner og vurderes fremdeles som et attraktivt boligområde.

Området foreslås videreført som boligområde.

Hunstad sør

Gnr./bnr.	Gnr. 41, flere bnr.
Areal	Ca. 260 daa
Formål i gjeldende plan	Bolig m.fl.
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Regulert (2013, 2015, 2023)



Bakgrunn for ny vurdering:
Hunstad sør er den største ubebygde bolig-reserven i Byutviklingsområdet. Gjennom fastsettelse av planprogram har Bystyret vedtatt at det skal vurderes om arealet skal tilbakeføres til LNFR. Boliganalysen fra 2024 viser en reserve på ca. 800 boliger.

VURDERING					
Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Omfatter et stort og i all hovedsak ubebygd natur- og kulturlandskap. Arealet grenser i øst og vest til bebygde områder/områder under utbygging og i sør til LNFR-område. I nord grenser arealet til spredt bebyggelse samt RV80/jernbane. Området omfatter ca. 28 daa fulldyrka mark, 70 daa innmarksbeite, skog og naturområder samt vannforekomst Bekker på Bodøhalvøya med god tilstand. Utbygging er i stor konflikt med landbruksareal, naturmangfold, grønnstruktur og friluftsliv. Terrenget er kupert og særlig utbygging av den vestlige delen vil kreve store natur- og terrenginngrep. Området har verdi som nærturområde, og som en del av et større friluftsområde. Etablering av kyststien samt utbygging i Mørkvedbukta forsterker dette.

Det er et naturlig skille mellom den vestlige og den østlige delen av arealreserven (se avgrensning i kartutsnitt over). Den vestlige delen er ikke opparbeidet, og er et natur- og landbruksområde. Den østlige delen er i større grad preget av inngrep. Skog er hogd, deler av areal er opparbeidet og deler av området er i bruk til massehåndtering. Adkomstvei fra eksisterende bebyggelse i Mørkvedbukta og opp mot Hunstadsenteret er delvis opparbeidet og fungerer som anleggsvei.

Samfunnssikkerhet
Deler av arealet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire og flomfare.

Utbyggingsinteresser
Området er sørvendt og er over flere tiår vurdert som et attraktivt boligområde. Den vestlige delen omfattes av områdeplan for Hunstad sør del 2 (vedtatt i 2015), mens østlig del omfattes av områdeplan for Hunstad sør del 1 (vedtatt i 2013) og detaljregulering for Øveråsen vest (vedtatt i 2023). Boliganalysen viser en boligreserve på ca. 450 boliger i den vestlige delen og ca. 350 boliger i den østlige delen.

Den østlige delen ligger i nærhet til etablert teknisk og sosial infrastruktur og området er i stor grad en forlengelse av areal som er bygd ut/under utbygging. Investeringer som er gjort i skole, barnehage og annen infrastruktur har tatt høyde for videre utbygging av Hunstad sør, noe som taler for å videreføre deler av arealreserven. Avstand til skole, barnehage og idrettsanlegg i Mørkvedbukta er opp mot 1 km, noe som vurderes som akseptabel gangavstand. Området ligger utenfor akseptabel gangavstand til holdeplass for kollektiv (mer enn 500 m) og dagligvare. Videreføring av arealreserven vil ikke bidra til oppnåelse av nullvekstmål.

I den vestlige delen av området er det ikke startet detaljregulering eller utbygging av infrastruktur. Området fremstår som et kupert natur- og kulturlandskapområde med lite inngrep. Det er et fåtall eneboliger i området tillegg til den opprinnelige gårdsbebyggelsen, disse har adkomst via gang- og sykkelvei. Utbygging vil kreve store investeringer knyttet til etablering og drift av vei, VA og annen teknisk infrastruktur. Det er ikke gjort nærmere vurderinger av dette. Områdeplanen er på et overordnet nivå, og det vil også påløpe

kostnader knyttet til detaljregulering og prosjektering av arealet. I områdeplanen er det skissert omlegging av vegstruktur ved at Knut Hamsuns vei forlenges østover mot Bodøveien/Innstrandaveien, og at dette på sikt kan bli ny kollektivtrase. Det er imidlertid usikkert om dette vil være gjennomførbart. Hele den vestlige delen ligger mer enn 1 km fra skole, barnehage og idrettsanlegg i Mørkvedbukta, og mer enn 500 m fra holdeplass for kollektiv, dagligvare og andre hverdagsfunksjoner. Selv om en full utbygging av området kan føre til at viktige funksjoner etableres nærmere er dette ikke sannsynlig på kort sikt.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Hunstad sør har vært en del av boligreserven i mange tiår og utbygging kan ha økonomisk betydning for grunneiere. Området skiller seg fra de andre boligreservene i byutviklingsområdet på grunn av størrelsen, mangel på teknisk infrastruktur og grad av konflikt med andre hensyn. Videreføring av Hunstad sør er i konflikt med flere mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel. Følgende trekkes frem:

- 7.1 a) Arealreserver skal tilpasses behov og transformasjon/fortetting av bebygd areal skal prioriteres fremfor nedbygging av natur og dyrka mark.
- 7.1 b) Det skal legges til rette for redusert transportbehov og nullvekstmål.
- 7.1 d) Ny boligbygging skal i hovedsak skje i prioriterte vekstområder og i lokalsentre med eksisterende kommunal infrastruktur.
- 7.2. a) Byutvikling skal baseres på bruk av eksisterende infrastruktur og bebygd areal
- 7.2 d) Gange, sykkel, deleløsninger og kollektiv skal prioriteres.
- 7.4 e) Vern av dyrka mark skal styrkes.
- 7.5 a) og b) Om ivaretakelse av natur og arealnøytralitet.

Utbygging av Hunstad sør vil ha store negative konsekvenser for natur, landbruk, friluftsliv, nullvekstmål samt mål for byutvikling. Dette taler for at området bør tilbakeføres til LNFR. Samtidig vil endring av formål ha negativ konsekvens for grunneiere som har investert i området, og forutsigbarhet for dem. Endring av formål må også vurderes opp mot investeringer som allerede er gjort i teknisk og sosial infrastruktur med tanke på en videre utbygging av Hunstad sør. De negative konsekvensene for grunneiere er størst for den østlige delen av arealet. Det er også her det er gjort investeringer i infrastruktur, samt at det relativt nylig er vedtatt detaljregulering for deler (Øveråsen vest). De vestlige delene er i liten grad opparbeidet og det er ikke pådratt kostnader knyttet til detaljregulering, prosjektering eller utbygging av infrastruktur. Det er også i den vestlige delen utbygging har størst negativ konsekvens for natur, landbruk, friluftsliv, og dermed er mest i strid med vedtatte mål i arealstrategien samt nasjonale forventninger og statlige planretningslinjer.

Etter en samlet vurdering, der også hensyn til grunneiere og forutsigbarhet for samfunnsutvikling er vektlagt, foreslås to alternativer på høring. I alternativ 1 videreføres den østlige delen som boligområde, mens den vestlige delen tilbakeføres til LNFR. I alternativ 2 videreføres hele området som boligreserve.

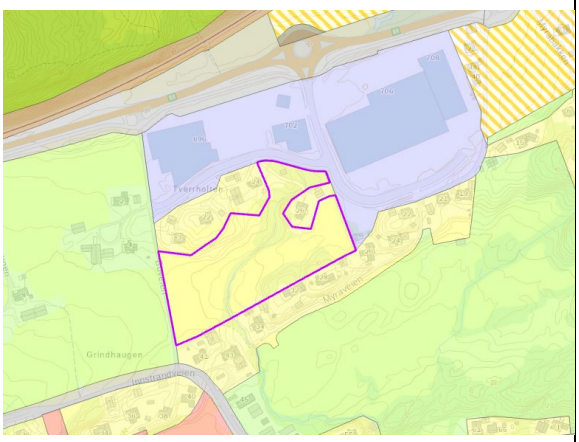
Alternativ 1: Vestlige delen tilbakeføres til LNFR, østlig del videreføres.

Alternativ 2: Dagens arealformål videreføres for hele området.

Mørkved sør, bolig

Gnr./bnr.	42/6
Areal	Ca. 19 daa
Formål i gjeldende plan	Bolig
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Regulert til bolig (planID 2524) i plan fra 2012.

Bakgrunn for ny vurdering:
Arealet er en av flere ubebygde boligreserver i Byutviklingsområdet. Gjennom fastsettelse av planprogram har Bystyret vedtatt at det skal vurderes om disse er i tråd med arealstrategien eller skal tilbakeføres til LNFR. Boliganalysen viser en boligreserve på 26 boliger.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Natur- og kulturlandskap, grenser til gårdsbebyggelse/eneboliger i nord og sør. Omfatter fulldyrka mark (ca. 10 daa), innmarksbeite og lauvskog. Det renner en åpen bekk gjennom området, denne en del av vannforekomst Bekker på Bodøhalvøya med god økologisk tilstand.

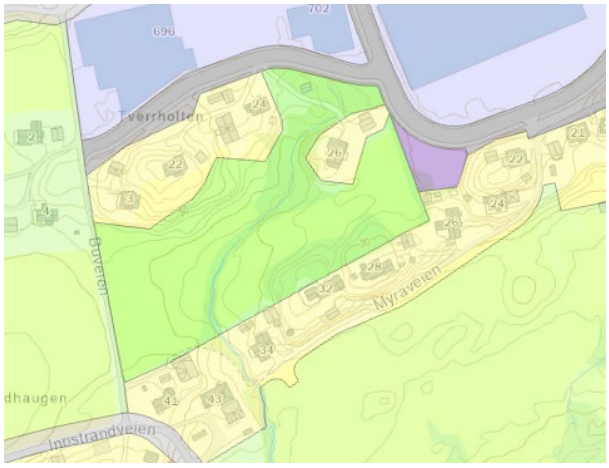
Samfunnssikkerhet
Området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom (areal langs bekk) og kvikkleire.

Utbyggingsinteresser
Området ligger i utkanten av byutviklingsområdet og grenser mot et større natur-/kulturlandskap-område på Mørkved sør og Fenes. I henhold til arealstrategi samt statlige planretningslinjer er det ønskelig å begrense byspredning og styre vekst til prioriterte vekstområder og lokalsenter. Flere arealinnspill om nye arealer til utbyggingsformål i utkanten av Byutviklingsområdet er avvist med denne begrunnelsen. Siste initiativ til utvikling av dette området var i 2018, men planarbeid kom ikke i gang. Etter dette er fokus på å unngå byspredning og bevare dyrka mark blitt sterkere.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Utbygging vil være i konflikt med mål om å styre utvikling, naturmangfold og landbruksområder. Det er ikke kjent at det har vært initiativ til utvikling av området de senere årene.

Området foreslås tilbakeført til LNFR-formål.



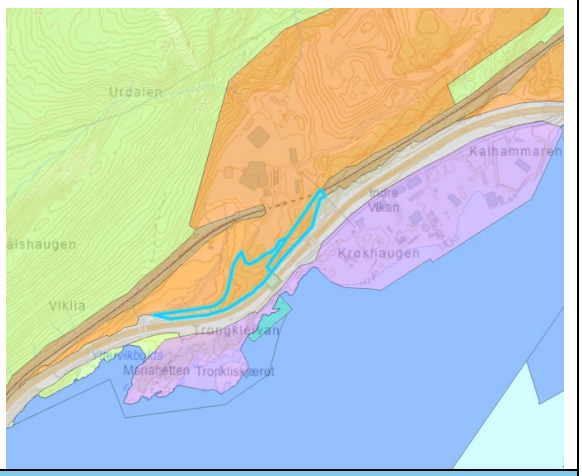
Forslag til endring:
Areal som ikke er bygd ut til bolig avsettes til LNFR, eksisterende boligområder videreføres.

Området som omfattes av detaljregulering for Mørkved handelspark er videre detaljert.

Vikan vest

Gnr./bnr.	60/35, 60/1, 61/1
Areal	Ca. 18 daa
Formål i gjeldende plan	Annen bebyggelse og anlegg (avfallsanlegg)
Alternativt formål	Grønnstruktur og samferdsel
Arealkategori	Avsatt i KPA, regulert til parkbelte i industriområde og annen veigrunn

Bakgrunn for ny vurdering:
Område med store naturverdier (kartlagt 2024). Vestlig del er regulert til grønnstruktur og danner en buffer mot avfallsanlegget. Østlige del er regulert til annen veggrunn, her er det blant annet en del rassikring.



VURDERING					
Bevaringshensyn	X	Samfunnssikkerhet		Utbyggingsinteresser	X

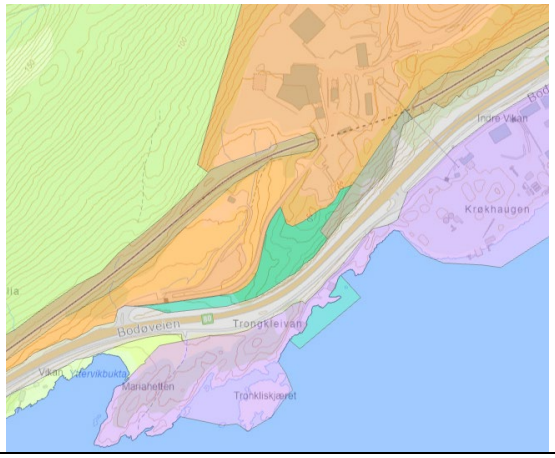
Bevaringshensyn
Naturområde med store verdier: Det er registrert tre lokaliteter i området. To områder med svært stor verdi: gammel lågurtselje-rogneskog og gammel lågurtospeskog, og et område med stor verdi: kalkfuruskog. Arealet er en del av en sammenhengende grønnstruktur mot RV80. Areal vil ha middels store klimautslipp ved nedbygging.

Utbyggingsinteresser
Iris er forelagt forslaget og har ingen merknader til endring av formål. Arealet som er planlagt til ny parkeringsplass langs adkomstvei berøres ikke. Den østlige delen av området er regulert til samferdsel av hensyn til rassikringstiltak, og er dermed ikke aktuell å avsette til grønnstruktur.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Det vurderes ikke å være noen konflikt eller motstridende interesser knyttet til endring av arealformål.

Området foreslås endret til henholdsvis grønnstruktur og samferdselsformål.

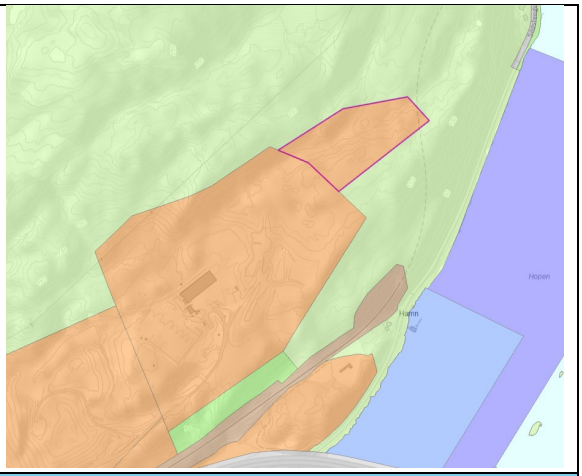


Forslag til endring:
Areal i sør avsettes til blågrønn struktur, mens areal i nord avsettes til samferdsel. Dette er i samsvar med reguleringsplan for området.

Vikan øst

Gnr./bnr.	61/1
Areal	Ca. 32 daa
Formål i gjeldende plan	Annen bebyggelse og anlegg (avfallsanlegg)
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Avsatt i KPA siden 2018, uregulert

Bakgrunn for ny vurdering:
Område med karbonrik naturtype (myr), samt areal der det er kartlagt verdifulle naturtyper sommeren 2024. Avsatt til avfallsanlegg, men ikke regulert eller tatt i bruk. Areal ble tatt inn i KPA i 2018 som et område for permanent deponering av rene masser.



VURDERING

Bevaringshensyn	X	Samfunnssikkerhet		Utbyggingsinteresser	X

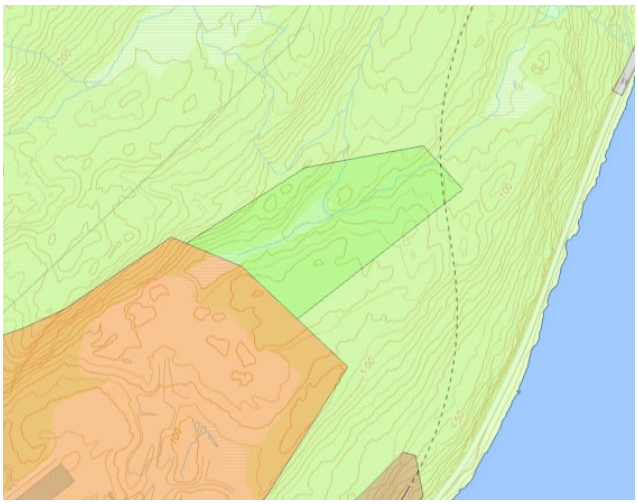
Bevaringshensyn
Naturområde med myr og lauvskog. Området utgjør en naturlig forsenkning i terrenget med myr nederst. Berører to registrerte naturtyper med stor verdi: gammel lågurtospeskog og rik åpen jordvannsmyr. Deler av arealet er kategorisert som karbonrik naturtype som gir svært store utslipp ved utbygging.

Utbyggingsinteresser
Området ble avsatt til avfallsanlegg i 2018 med bakgrunn i behov for områder til permanent deponi for rene masser. Det ble vurdert som en fordel at dette var en del av Iris sitt anlegg, da det ga mulighet for kontroll. Det er fremdeles behov for areal til formålet, men det er viktig at det gjennomføres på et område der det ikke er konflikt med andre viktige hensyn/interesser. Iris er forelagt forslaget, og har forståelse for at det her er andre hensyn som vektlegges sterkere.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Etter at areal ble tatt inn i arealdelen i 2018 er det økt fokus på bevaring av myr gjennom nasjonale forventninger, statlige planretningslinjer og arealstrategi. I tillegg er kunnskapsgrunnlaget økt gjennom kartlegging av naturmangfold i 2024.

Området foreslås tilbakeført til LNFR.

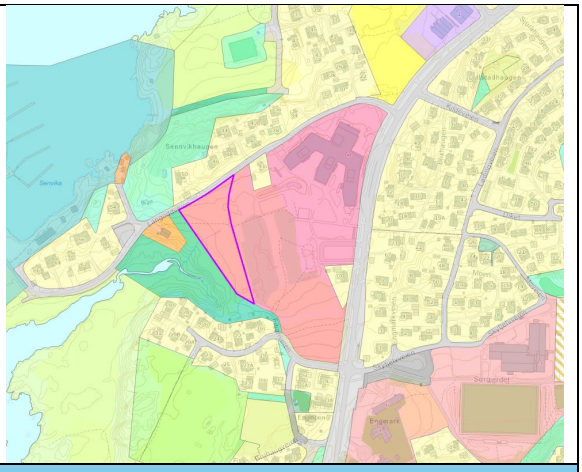


Forslag til endring:
Areal avsettes til LNFR.

Langoddveien

Gnr./bnr.	70/300
Areal	Ca. 6,5 daa
Formål i gjeldende plan	Tjenesteyting
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Del av detaljregulering for Tverlandet skole (vedtatt 2016)

Bakgrunn for ny vurdering:
Arealreserve på dyrka mark avsatt til tjenesteyting. Område faller i henhold til vedtatt planprogram inn under areal som bør vurderes om det skal videreføres eller tilbakeføres til LNFR.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Omfatter fulldyrka mark i drift. Ligger mellom dyrka mark/friluftsområde i vest og Tverlandet skole i øst. Flere etablerte stier går gjennom området, blant annet kyststien.

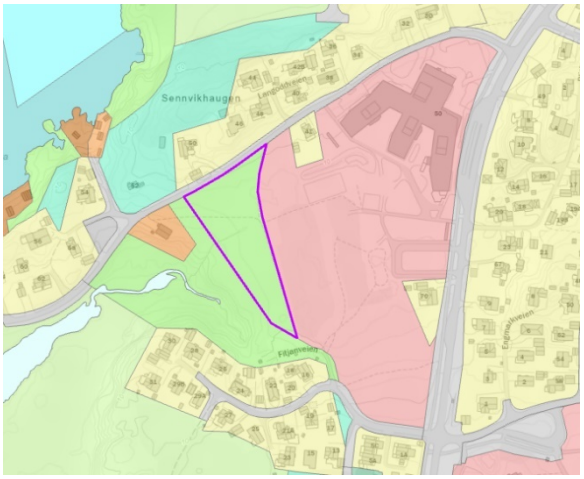
Samfunnssikkerhet
Ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Utbyggingsinteresser
Området er en del av areal som er regulert til tjenesteyting i forbindelse med bygging av Tverlandet skole. Skola sto ferdig i 2019 og arealet er ikke tatt i bruk som en del av skoleområdet. Det er fremdeles en kantsone mot arealet skola disponerer som er avsatt til tjenesteyting. Det er videre andre areal avsatt til tjenesteyting på Tverlandet.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Utbygging vil være i konflikt med mål om å styrke jordvern. Det er ikke konflikter med andre interesser.

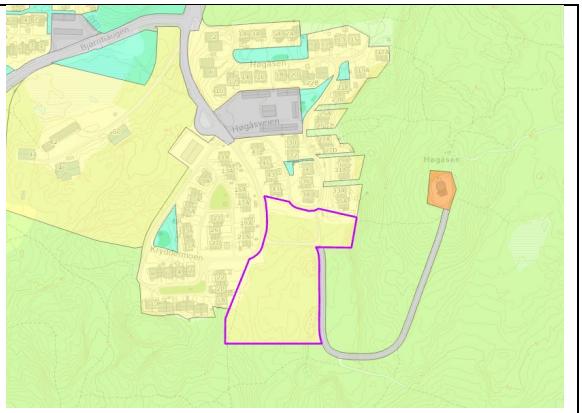
Området foreslås tilbakeført til LNFR.



Forslag til endring:
Deler av dyrka marka avsettes til LNFR.

Høgåsen

Gnr./bnr.	37/139
Areal	Ca. 16 daa.
Formål i gjeldende plan	Bolig
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Uregulert, avsatt lenger enn 10 år



Bakgrunn for ny vurdering:
En av flere ubebygde boligreserver i byutviklings-området. Gjennom fastsettelse av planprogram har Bystyret vedtatt at det skal gjøres en ny vurdering av om disse er i tråd med arealstrategien eller om de skal tilbakeføres til LNFR. Boliganalysen fra 2024 viser en boligreserve på 26 boliger.

VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Naturområde med få inngrep i utkanten av eksisterende bebyggelse på Tverlandet. Del av et viktig område for friluftsliv og innfallsport til turstiene i Tverlandsmarka.

Samfunnssikkerhet
Vestlig del ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

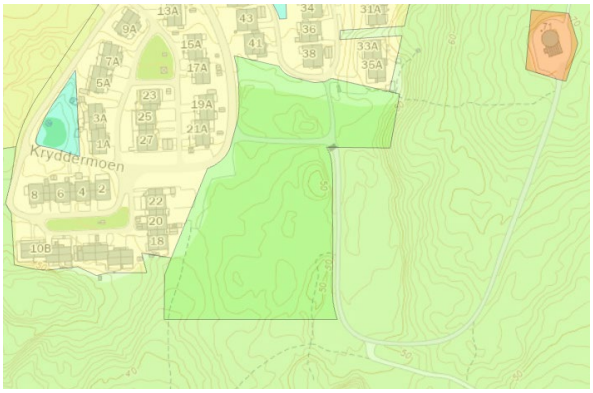
Utbyggingsinteresser
Området vurderes som et attraktivt boligområde og utbygging kan ha økonomisk betydning for grunneier. Det er ikke kjent at det har vært tatt initiativ til utvikling av området. Det ligger i gangavstand til kollektiv, men utenfor det som regnes som akseptabel gangavstand til dagligvare og andre hverdagsfunksjoner.

Boliganalysen viser at det i gjeldende planer er en reserve på 640 boliger på Tverlandet. Selv om Tverlandet er en del av byutviklingsområdet hvor det er ønskelig å legge til rette for noe vekst, er denne boligreserven for høy jf. bl.a. skolekapasitet. For å sikre at utbygging skjer der det er ønskelig å legge til rette for vekst er det behov for å styre utvikling.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Området ble vurdert tilbakeført til LNFR ved forrige rullering av arealdelen med bakgrunn i samme begrunnelse. Konklusjonen var da at arealet ble videreført med noe justert avgrensning. Etter forrige rullering er det gjort bedre analyser av boligbehov og boligreserver i byutviklingsområdet, noe som forsterker behovet for å redusere boligreserven. Det er samtidig økt fokus på gjennomgang av arealreserver i vedtatt planstrategi, samfunnsdel samt i statlige planretningslinjer.

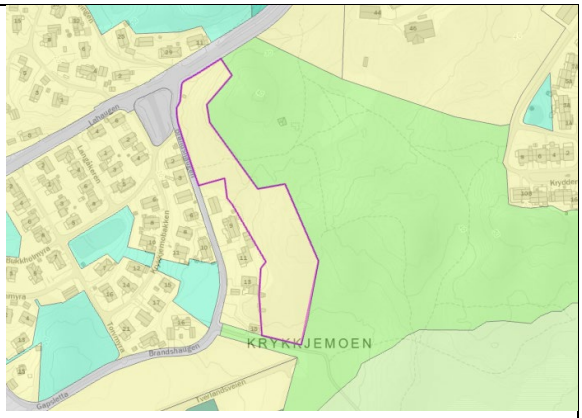
Området foreslås tilbakeført til LNFR-formål.



Forslag til endring:
Areal avsettes til LNFR

Lahaugen

Gnr./bnr.	37/139
Areal	12 daa
Formål i gjeldende plan	Bolig
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Uregulert, avsatt lenger enn 10 år



Bakgrunn for ny vurdering:
En av flere ubebygde boligreserver i byutviklings-området. Gjennom fastsettelse av planprogram har Bystyret vedtatt at det skal gjøres en ny vurdering av om disse er i tråd med arealstrategien eller om de skal tilbakeføres til LNFR. Boliganalysen fra 2024 viser en boligreserve på 18 boliger.

VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Naturområde med få inngrep i utkanten av eksisterende bebyggelse på Tverlandet. Del av et viktig område for friluftsliv og innfallsport til stiene i Tverlandsmarka. Middels store klimagassutslipp ved utbygging, jf. klimakart for Bodø.

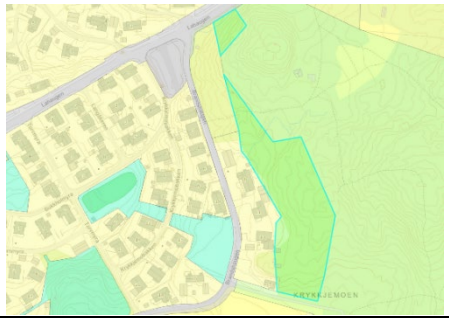
Samfunnssikkerhet
Vestlig del ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Utbyggingsinteresser
Området vurderes som et attraktivt boligområde og utbygging kan ha økonomisk betydning for grunneier. Det er ikke kjent at det har vært tatt initiativ til utvikling av området. Det ligger i gangavstand til kollektiv, men utenfor det som regnes som akseptabel gangavstand til dagligvare og andre hverdagsfunksjoner. Deler av arealet ligger i nærhet til Brandshaugen og vil kunne koble seg på infrastruktur her. Boliganalysen viser at det i gjeldende planer er en reserve på 640 boliger på Tverlandet. Selv om Tverlandet er en del av byutviklingsområdet hvor det er ønskelig å legge til rette for noe vekst er denne boligreserven for høy jf. bl.a. skolekapasitet. For å sikre at utbygging skjer i områder hvor det er ønskelig å legge til rette for vekst er det behov for å styre utvikling mot andre områder.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Området ble vurdert tilbakeført til LNFR ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel med bakgrunn i samme begrunnelse. Konklusjonen var da at arealet ble videreført med justert avgrensning. Etter forrige rullering er det gjort bedre analyser av boligbehov og boligreserver i byutviklingsområdet, noe som forsterker behovet for å redusere boligreserven. Det er samtidig økt fokus på gjennomgang av arealreserver i gjeldende planer i vedtatt planstrategi, samfunnsdel samt i statlige planretningslinjer.

Deler av området foreslås tilbakeført til LNFR-formål.

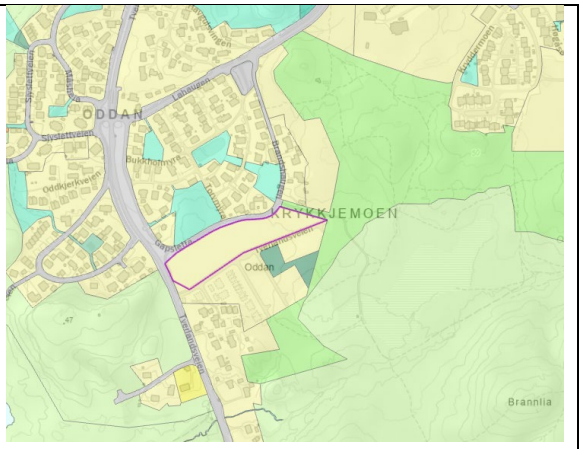


Forslag til endring:
Arealet langs Brandshaugen videreføres til bolig mens resten av arealet endres til LNFR.

Oddan

Gnr./bnr.	37/139
Areal	Ca. 12 daa
Formål i gjeldende plan	Bolig
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Uregulert, avsatt lenger enn 10 år

Bakgrunn for ny vurdering:
En av flere ubebygde boligreserver i Byutviklings-området. Gjennom fastsettelse av planprogram har Bystyret vedtatt at det skal gjøres en ny vurdering av om disse er i tråd med arealstrategien eller om de skal tilbakeføres til LNFR. Boliganalysen fra 2024 viser en boligreserve på 18 boliger.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Omfatter fulldyrka mark. Ligger mellom eksisterende bebyggelse i nord og areal som er under utbygging til bolig i sør. Grenser i vest og øst til grønnstruktur.

Samfunnssikkerhet
Ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Utbyggingsinteresser
Området vurderes som et attraktivt boligområde og utbygging kan ha økonomisk betydning for grunneier. Utbygging av areal sør for området gjør at en del av teknisk infrastruktur er etablert i nærheten. Ligger i gangavstand til kollektiv, men utenfor gangavstand til dagligvare og andre hverdagsfunksjoner. Boliganalysen viser at det i gjeldende planer er en reserve på 640 boliger på Tverlandet. Selv om Tverlandet er en del av byutviklingsområdet hvor det er ønskelig å legge til rette for vekst er denne boligreserven for høy jf. bl.a. skolekapasitet på Tverlandet. For å sikre at utbygging skjer i de rette områdene er det viktig å redusere boligreserven.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

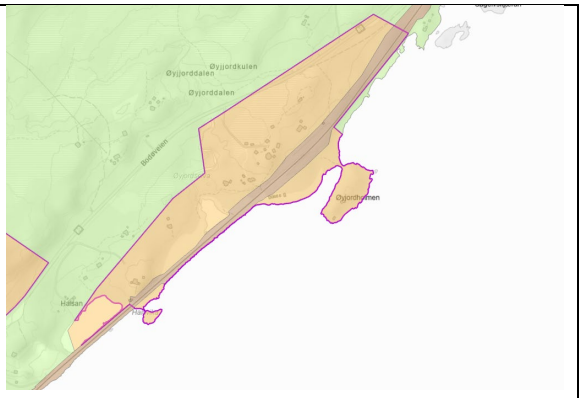
Området ble vurdert tilbakeført til LNFR ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel med bakgrunn i samme begrunnelse. Konklusjonen var da at arealet ble videreført. Etter forrige rullering er det gjort bedre analyser av boligbehov og boligreserver i byutviklingsområdet, noe som forsterker behovet for å redusere boligreserven. Det er også økt fokus på gjennomgang av arealreserver i gjeldende planer i vedtatt planstrategi, samfunnsdel samt i statlige planretningslinjer.

Området har vært avsatt til utbygging i lang tid. Etter utbygging i sør er det enkel tilgang til teknisk infrastruktur på begge sider. Dette, samt at området er av begrenset størrelse, er vektlagt når området foreslås videreført for en ny planperiode.

Området foreslås videreført som boligområde.

Øyjordselva

Gnr./bnr.	114/25, 26, 27, 28, 52/119, 99, 135, 136, 162, 270, 285, 308, 143/2
Areal	Ca. 110 daa
Formål i gjeldende plan	Fritidsbebyggelse
Alternativt formål	LNFR og LNFR spredt fritidsbebyggelse
Arealkategori	Ikke regulert



Bakgrunn for vurdering
Område avsatt til fritidsbebyggelse mellom RV80, jernbane og strandsonen. Deler av området på myr, i tillegg konflikt med naturmangfold og friluftsliv.

VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Naturområde med lite inngrep selv om det ligger mellom RV80 og jernbanen. Området domineres av løv- og barskog med varierende bonitet, myr og strandeng. Naturtypekartlegging i 2024 registrerte fire lokaliteter med strandeng med stor verdi innenfor areal: Øyjordholmen, Halsvika 1, Halsvika 2 og Halsvika 3. Det er også registrert havelle (NT), tjeld (NT) og svartand (VU) innenfor området. Myrområdene er kategorisert som karbonrik naturtype. Strandsonen har generelt stor verdi for friluftsliv og naturmangfold.

Samfunnssikkerhet
Området ligger innenfor aktsomhetssone for kvikkleire. Deler ligger innenfor aktsomhet for flom.

Utbyggingsinteresser
Det er bygd ni hytter spredt i området, en på Øyjordsholmen, de andre mellom RV80 og jernbanen. Noe infrastruktur er etablert. Området er støyutsatt og vurderes middels attraktivt for fritidsbolig. Det er ikke ønskelig med flere hytter av hensyn til sikkerhet langs jernbane og vei samt streng praksis for nye avkjørsler fra RV80.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Videre utbygging av området vil være i konflikt med mål om å ikke bygge ned myr eller områder med stor verdi for naturmangfold.

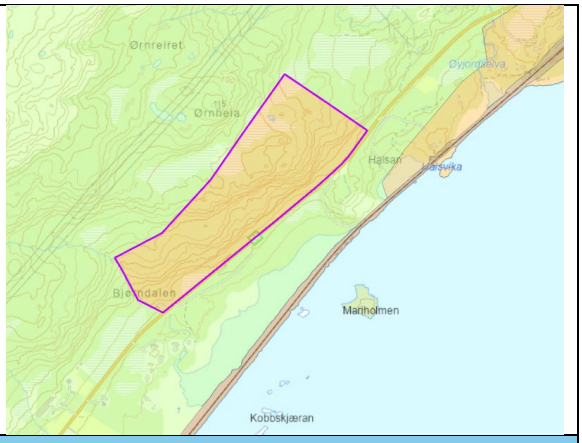
Formål foreslås endret til LNFR spredt fritidsbolig og LNFR.

Forslag til endring:
Areal med eksisterende fritidsbebyggelse mellom RV80 og jernbanen avsettes til LNFR spredt fritidsbebyggelse (2 delområder). Resten av arealet avsettes til LNFR. Det åpnes ikke for bygging av nye fritidsboliger.

Sagelva/Ørnheia

Gnr./bnr.	114/21, 27, 296 143/
Areal	Ca. 1832 daa
Formål i gjeldende plan	Fritidsbebyggelse
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Regulert (planID 16A) i eldre plan (1988).

Bakgrunn for vurdering
Område avsatt til fritidsbebyggelse ved RV80, ingen hytter er etablert. Deler av området på myr. Duokta reinbeitedistrikt har gitt tilbakemelding på at området har stor verdi.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Stort naturområde uten inngrep. Arealet er grunnlendt og består av åpent berg, myr og furuskog. Arealet er område for reindrift, det kommer frem av referat fra 2. konsultasjon med Duokta reinbeitedistrikt. Deler av området er kategorisert som karbonrik naturtype.

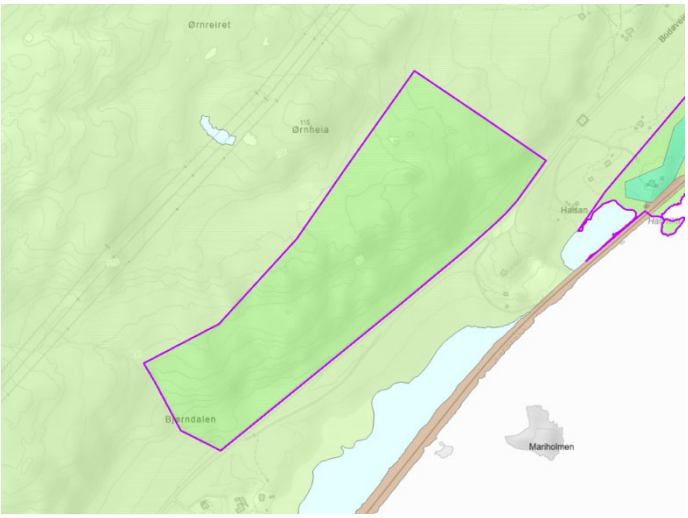
Samfunnssikkerhet
Omfattet av aktsomhetsområde for kvikkleire og aktsomhetsområde for skred i bratt terreng.

Utbyggingsinteresser
Det er ikke kjent at feltet er forsøkt realisert. Utbygging av området vil medføre store naturinngrep. Området ligger rett ved RV80 og vurderes middels attraktivt for fritidsbolig. Det er ikke etablert infrastruktur, avkjørsler eller lignende.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Det er flere bevaringshensyn innenfor området. Infrastruktur ligger ikke til rette for utvikling og det vil kreve store naturinngrep å realisere feltet. Hensyn til reindrift og myr vektlegges spesielt i vurderingen.

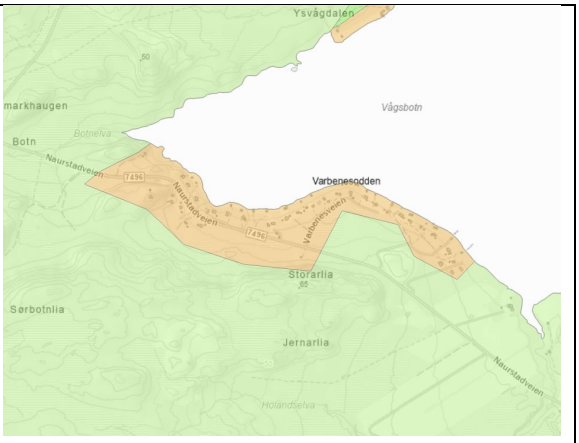
Formål foreslås endret til LNFR.



Forslag til endring:
Areal avsettes til LNFR

Vågsbotn

Gnr./bnr.	72/2, 72/3, 116/2, 116/13, 116/3, flere bnr. på 116
Areal	Ca. 196 daa
Formål i gjeldende plan	Fritidsbebyggelse
Alternativt formål	LNFR og LNFR spredt fritidsbebyggelse
Arealkategori	Nordvestlig del regulert (planID 41) i eldre bebyggelsesplan (1998). Ellers uregulert



Bakgrunn for ny vurdering:
Relativt stort område avsatt til fritidsbebyggelse, delvis utbygd. Ubebygd areal er i konflikt med myr, kjente naturverdier og reindrift.

VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Variert område, der delene som ligger nærmest sjøen i hovedsak er utbygd med fritidsboliger. Vurderingen her gjelder arealet som ikke er utbygd.

Arealet er naturpreget med en del myr og variert lauvskog. Flere registrerte naturtyper: Rik åpen jordvannsmyr med stor verdi, Naturbeitemark med stor verdi og rik lauvskog med noe verdi. Omfatter myr som er kategorisert som karbonrik naturtype. Området er noe i bruk til friluftsliv med flere stier. Arealet berører også flyttlei for Duokta reinbeitedistrikt.

Samfunnssikkerhet
Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Deler ligger innenfor aktsomhet for flom.

Utbyggingsinteresser
Naurstadveien krysser arealet og infrastruktur er relativt lett tilgjengelig. Noe spredt fritidsbolig på sørsiden av Naurstadveien, ellers ikke kjent at det er forsøkt realisert flere fritidsboliger innenfor det vurderte området de siste årene.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Areal langs Vågsbotn er relativt tett utbygd med fritidsboliger og denne bruken preger dette området. Området som ikke er utbygd, har verdier knyttet til naturmangfold, karbonrike naturtyper og reindrift..

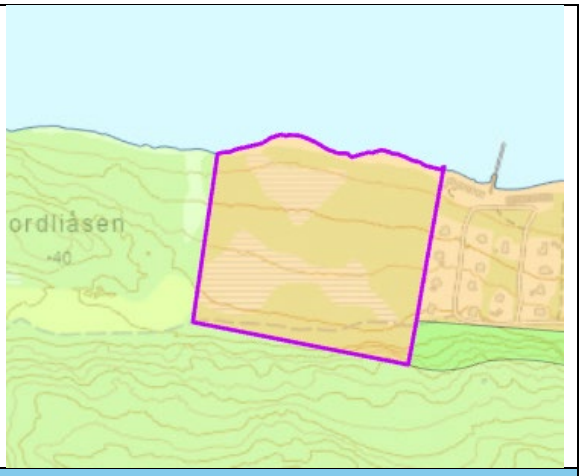
Området som er tettest utbygd/regulert videreføres til fritidsbolig. Resten av området foreslås endret til LNFR spredt fritidsbolig og LNFR.

Forslag til endring:
Areal med eksisterende fritidsbebyggelse nord for Naurstadveien avsettes til LNFR spredt fritidsbebyggelse. Resten av arealet avsettes til LNFR. Det åpnes ikke for bygging av nye fritidsboliger.

Holandsåsen

Gnr./bnr.	116/3, 116/4, 117/17
Areal	Ca. 80 daa
Formål i gjeldende plan	Fritidsbebyggelse
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Uregulert, avsatt til fritidsbolig lenger enn 10 år

Bakgrunn for ny vurdering:
Område avsatt til fritidsbebyggelse på myr og med store registrerte naturverdier (kartlagt 2021). I henhold til vedtatt planprogram faller området inn under areal som bør vurderes om det skal videreføres eller tilbakeføres til LNFR.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Naturområde med store verdier: Det er registrert fire naturtypelokaliteter i området, hvorav ett område med svært stor verdi: rik åpen jordvannsmyr og to områder med stor verdi: rik åpen jordvannsmyr og strandeng. Store deler av området er myr, som er kategorisert som karbonrik naturtype der utbygging vil gi store klimagassutslipp. Området er noe i bruk til friluftsliv med flere stier.

Samfunnssikkerhet
Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.

Utbyggingsinteresser
Arealet har ingen etablert infrastruktur. Grenser i øst til flere regulerte og delvis utbygde hyttefelt. Grenser i vest og sør til større LNFR-områder. Området har vært avsatt til utbygging i over ti år, og det er ikke kjent at det har vært planer om utbygging av området.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Det vurderes ikke å være noen konflikt eller motstridende interesser knyttet til endring av arealformål.

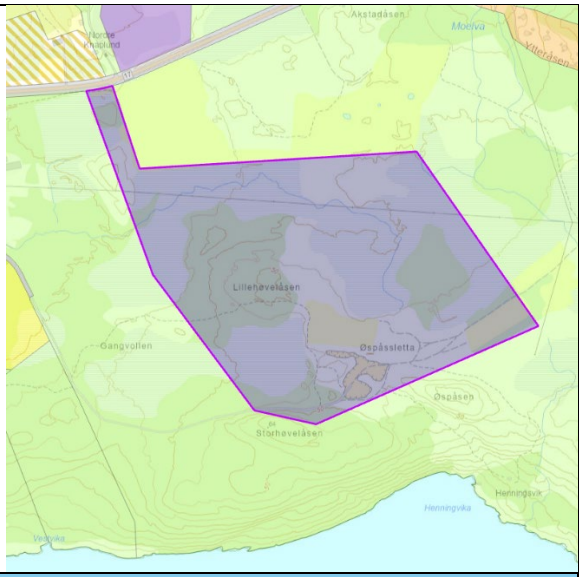
Området foreslås tilbakeført til LNFR.

Forslag til endring:
Areal avsettes til LNFR

Lillehøvelåsen, Knaplundsmarka

Gnr./bnr.	76/1, 76/4, 76, 3 og 76/6
Areal	265 daa
Formål i gjeldende plan	KDP: Fritids- og turistformål (FT1) (aktivitetspark)
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Uregulert, eldre enn 10 år

Bakgrunn for ny vurdering:
Område avsatt til fritids- og turistformål på myr og med store registrerte naturverdier (kartlagt 2021). I henhold til vedtatt planprogram faller området inn under areal som bør vurderes om det skal videreføres eller tilbakeføres til LNFR.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Området består av myr, karbonrik skog og dyrkamark. Det har videre kartlagte naturverdier (2021) av middels, høy og svært høy verdi (boreal hei og rik åpen jordvannsmyr). Utbygging vil gi middels til store klimagassutslipp. Området er registrert som svært viktig friluftsområde og det ligger flere automatisk freda kulturminner i området.

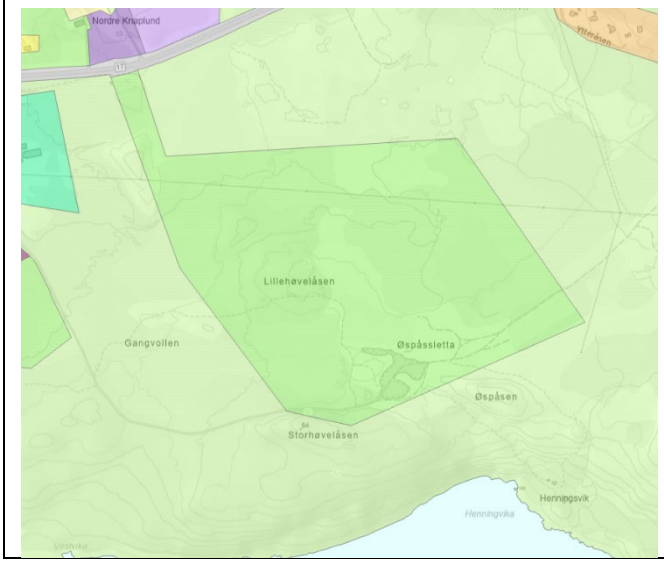
Samfunnssikkerhet
Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.

Utbyggingsinteresser
Naturområde med få inngrep, uten tilknytning til infrastruktur. Utbygging er ikke forsøkt realisert, og arealet har ligget som arealreserve i over 13 år.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Området berører en rekke bevaringshensyn. Det vurderes ikke å være noen konflikt eller motstridende interesser knyttet til endring av arealformål.

Området foreslås tilbakeført til LNFR.

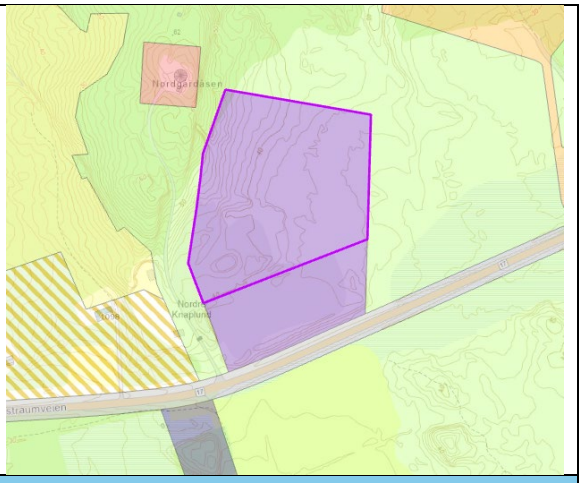


Forslag til endring:
Areal avsettes til LNFR.

Nordre Knaplund (N2)

Gnr./bnr.	76/3
Areal	Ca. 26 daa
Formål i gjeldende plan	KDP: Næring (N2)
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Uregulert, avsatt lengre enn 10 år.

Bakgrunn for ny vurdering:
Område avsatt til næring. Sørlig del er påvirket av inngrep/næringsvirksomhet. Vurdering omfatter den nordlige delen av området. Konflikt med kjente naturverdier og myr.



VURDERING					
Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Området fremstår i hovedsak som utmark, med unntak av sørvestre deler, som er delvis bearbeidet. Det er registrert naturverdier av stor og middels verdi i nordre og nordøstre del (rik åpen jordvannsmyr og boreal hei). Areal mot vanntårnet er registrert som svært viktig friluftsområde.

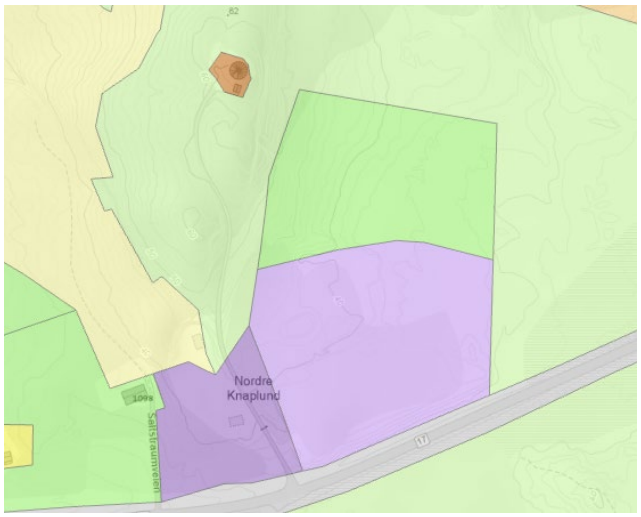
Samfunnssikkerhet
Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.

Utbyggingsinteresser
Området har vært avsatt til næring i over 35 år uten at utbygging er realisert.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Størstedelen av arealet ligger er i konflikt med kjente naturverdier og friluftsinteresser. Det vurderes hensiktsmessig å justere arealformålet til å omfatte de delene som er tatt i bruk til næringsvirksomhet. Sørlig del videreføres som næringsareal sammen med areal på andre siden av vei til vanntårnet. Dette arealet er påvirket av inngrep og har størst verdi som næringsareal. Området vil fortsatt ha betydelig og tilstrekkelig potensial for næringsutvikling.

Den nordlige delen av området foreslås tilbakeført til LNFR.

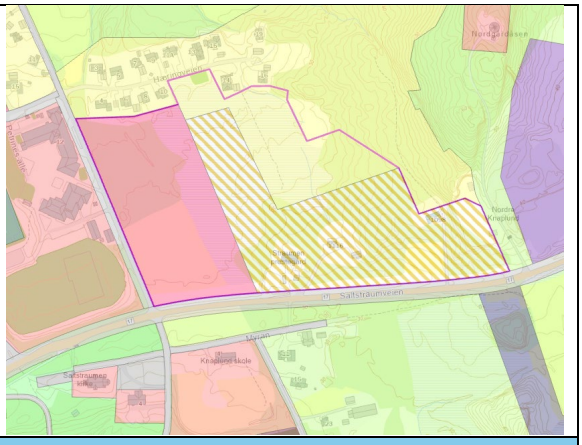


Forslag til endring:
Sørlig del videreføres til næringsformål.
Nordlig del avsettes til LNFR.

Knaplundveien øst

Gnr./bnr.	77/2,6, 77/190, 77/192, 76/12 mfl.
Areal	Ca. 84 daa
Formål i gjeldende plan	tjenesteyting, bolig, kombinert bolig/næring
Alternativt formål	LNFR, Kombinert formål og næring
Arealkategori	Deler av området regulert, delvis utbygd

Bakgrunn for ny vurdering:
Stort område sentralt i Saltstraumen som er avsatt til utbygging. En stor del av området er i konflikt med myr.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Området er i hovedsak naturområde med få inngrep. Store deler består av myr og skog av middels høy bonitet, og vil gi til store klimagassutslipp ved nedbygging.

Samfunnssikkerhet
Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.

Utbyggingsinteresser
Området omfattes av flere reguleringsplaner med varierende alder. Arealet er i hovedsak ubebygd, med unntak av noen hus. Gjeldende arealformål er ikke i samsvar med behov/planer for utvikling av området. Det er ikke planer om etablering av tjenesteyting i kommunal regi, og det er betydelig areal avsatt til tjenesteyting og bolig i Saltstraumen med mindre konflikt. Arealene mot Knaplundsveien ligger sentralt i Saltstraumen og vurderes egnet til utbygging. Areal i øst er delvis i bruk til næring.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Stort område med flere ulike hensyn. Full utbygging av området vil være i konflikt med flere av målene i arealstrategien. Myr og karbonrike naturtyper, kjente naturtyper samt kostnader til teknisk infrastruktur er særlig vektlagt. Areal øst for Knaplundsveien vurderes egnet til utbyggingsformål. Gjeldende arealbruk er ikke i samsvar med planer for området eller gjeldende eiendomsforhold. Tomtene ligger sentralt i Saltstraumen, og området vurderes å ha potensial for flere ulike formål (se også konsekvensutredning).

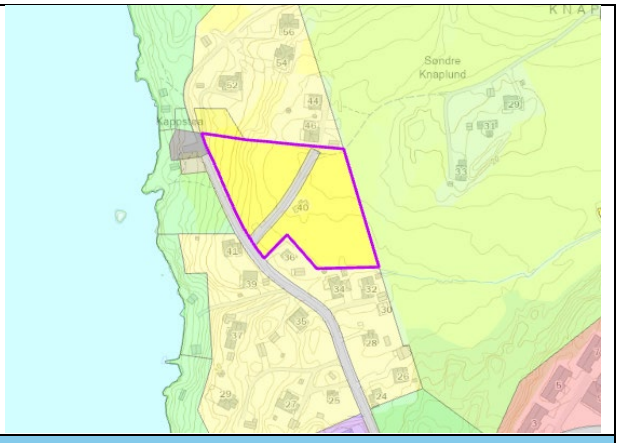
Areal i vest foreslås endret til kombinert formål (se egen vurdering i KU-rapport), eksisterende boliger til bolig, areal i øst til næring mens myr og natur tilbakeføres til LNFR.

Forslag til endring:
Boliger nord for Saltstraumveien endres til bolig
Areal tatt i bruk til næring endres til næring.
Areal øst for Knaplundsveien endres til kombinert bebyggelse og anlegg.
Areal som domineres av myr og inngrepsfri natur endres til LNFR.

Kappstøa

Gnr./bnr.	77/4
Areal	Ca. 8,5 daa
Formål i gjeldende plan	KDP: Bolig (B2)
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Uregulert, avsatt til bolig lenger enn 10 år

Bakgrunn for ny vurdering:
Boligreserve på dyrka mark. Området er ikke utbygd eller regulert til boligformål.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Området inngår som del av et større, sammenhengende jordbruksområde på Knaplund. Eventuell utbygging vil komme i konflikt med viktige jordvernhensyn og hensyn til allemannsretten/friluftsliv.

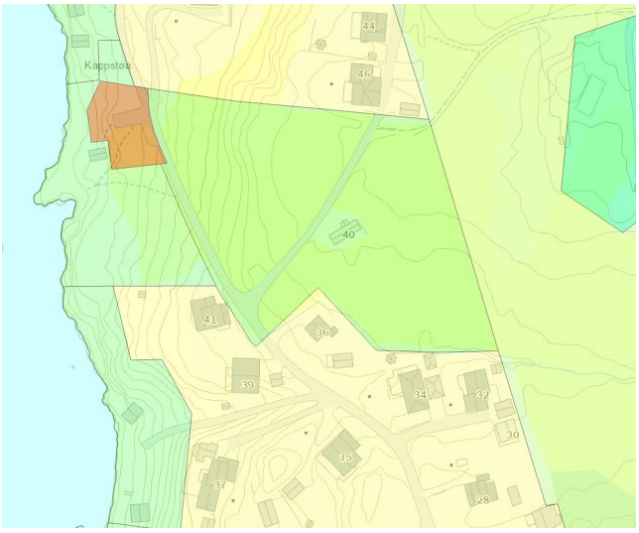
Samfunnssikkerhet
Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.

Utbyggingsinteresser
Utbygging er ikke forsøkt realisert. Det vurderes å være tilstrekkelig med arealreserver til bolig i Saltstraumen.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Utbygging vil være i konflikt med mål om å unngå nedbygging av dyrka mark. Det er ikke kjent at det har vært initiativ til utvikling av området de senere årene.

Området foreslås tilbakeført til LNFR-formål.

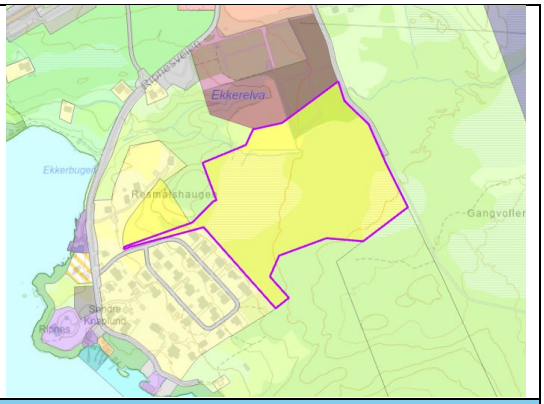


Forslag til endring:
Areal avsettes til LNFR.

Øst for Resmålshaugen

Gnr./bnr.	77/2, 77/4, 77/6, 77/8, 77/9 mfl.
Areal	Ca. 60 daa
Formål i gjeldende plan	KDP: Bolig (B13)
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Avsatt til bolig mer enn 10 år

Bakgrunn for ny vurdering:
Stor boligreserve i utkanten av Saltstraumen tettsted. Naturområde uten infrastruktur, omfatter store myrområder, dyrka mark og kjente naturverdier.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Omfatter natur-/kulturlandskap med få inngrep. Består i hovedsak av skog med høy bonitet og myr, nordlig del omfatter noe dyrka mark. Areal er registrert som svært viktig friluftsområde.

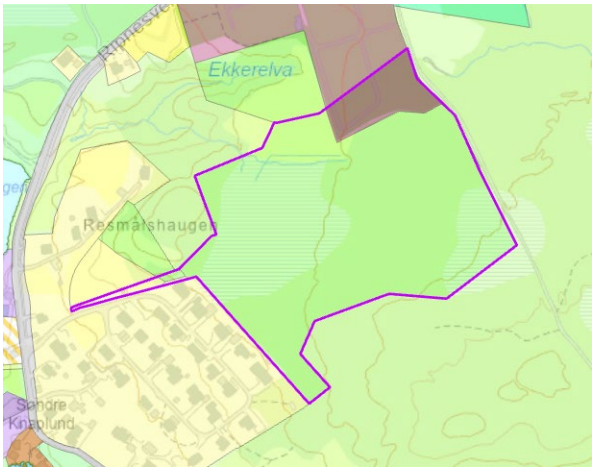
Samfunnssikkerhet
Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.

Utbyggingsinteresser
Utbygging er ikke forsøkt realisert. Ikke tilknyttet eksisterende infrastruktur. Utbygging vil kreve betydelig opparbeiding og terrenginngrep med store til svært store klimagassutslipp. Det vurderes ikke som hensiktsmessig å videreføre boligreserver av denne størrelsen i Saltstraumen. Endring av arealformålet vurderes ikke å være i vesentlig konflikt med utbyggingsinteresser.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Utbygging vil være i konflikt med mål om å styre utvikling og unngå nedbygging av myr. Det er store boligreserver mer sentralt i Saltstraumen

Området foreslås tilbakeført til LNFR-formål.

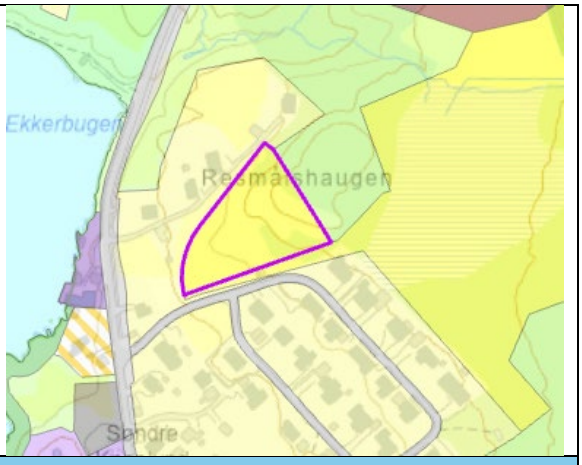


Forslag til endring:
Areal avsettes til LNFR. Et mindre areal i nordøst endres til grav- og urnelund i samsvar med gjeldende bruk.

Resmålshaugen

Gnr./bnr.	77/7
Areal	Ca. 6 daa
Formål i gjeldende plan	KDP: Bolig (B12)
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Regulert, delvis utbygd/delvis erstattet

Bakgrunn for ny vurdering:
Boligreserve i utkanten av Saltstraumen tettsted.
Noe konflikt med naturmangfold.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Området består av ubebygd skog/beitemark. I den østre delen er det i 2021 kartlagt naturverdier av høy og middels høy verdi (semi-naturlig eng kartlagt 2021). Relativt bratt terreng opp mot Resmålshaugen og eksponert beliggenhet mot sjø. Arealet er registrert som svært viktig friluftsområde.

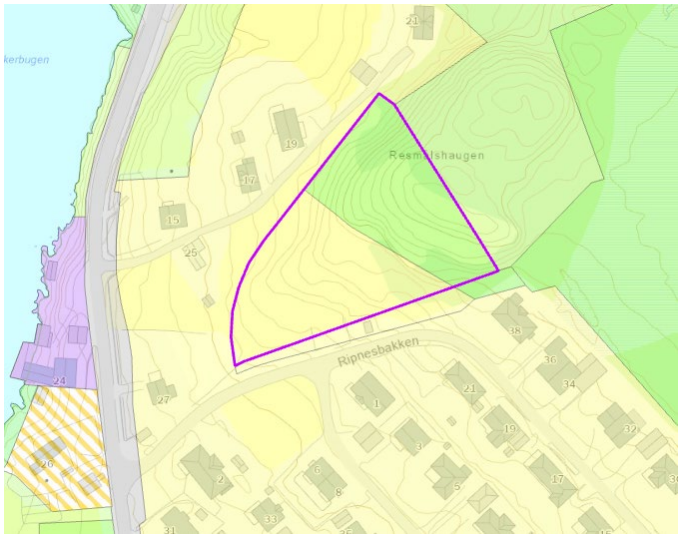
Samfunnssikkerhet
Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.

Utbyggingsinteresser
Kupert terreng og utbygging vil kreve en del terrenginngrep, særlig for den østlige delen. Attraktivt område sentralt i Saltstraumen som vurderes egnet til bolig. Ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse/infrastruktur. Grunneier har gitt innspill om utvidelse av eksisterende boligområde på toppen av Resmålshaugen. Innspillet er konsekvensutredet, men ikke tatt inn i plan da det er i konflikt med andre interesser (se KU-rapport). Det antas at det er utbyggingsinteresser i området.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Området ligger i tilknytning til eksisterende boligområder, men bør reduseres i omfang for å ivareta hensynet til naturmangfold, landskap og friluftsinteresser.

Sørlig del videreføres til bolig, mens nordlig del tilbakeføres til LNFR-formål.

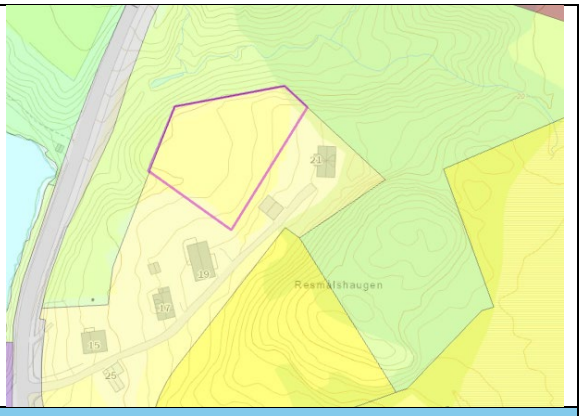


Forslag til endring:
Areal i sør videreføres til bolig mens resten endres til LNFR.

Ripnesveien, del av 77/7

Gnr./bnr.	77/7
Areal	Ca. 2,4 daa
Formål i gjeldende plan	Bolig
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Eldre reg. plan (1979), delvis gjennomført.

Bakgrunn for ny vurdering:
Boligreserve på dyrka mark.



VURDERING					
Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Omfatter en mindre boligreserve på dyrka mark. Justering av formålsgrensen vil være en tilpasning iht. dagens situasjon og en tydeliggjøring av areal som vurderes egnet til boligformål.

Samfunnssikkerhet
Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.

Utbyggingsinteresser
Avsatt til bolig i KDP Saltstraumen og regulert gjennom eldre reguleringsplan, Endringen vil begrense mulighet for eventuell videre utbygging/fortetting på tomta, noe som vil innvirke på eventuelle utbyggingsinteresser. Området ligger sentralt og har en attraktiv beliggenhet.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

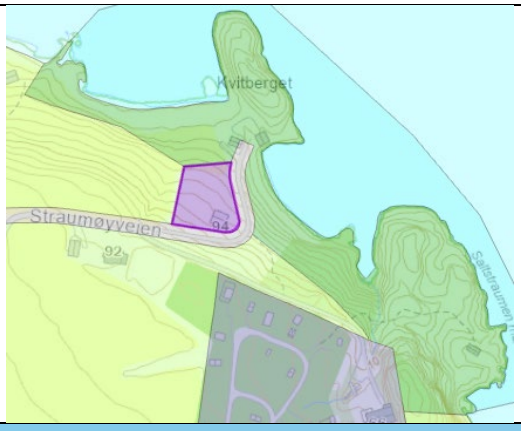
Området omfattes av en gjeldende reguleringsplan og utbyggingsinteresser er ikke tilstrekkelig kjent. Reguleringsplanen kan vurderes i forbindelse med videre arbeid med gjennomgang av eldre reguleringsplaner.

Det foreslås at området videreføres som boligformål.

Kvitberget

Gnr./bnr.	78/115
Areal	Ca. 1 daa
Formål i gjeldende plan	KDP: Næring (N6)
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Regulert til jord- og skogbruk i eldre plan

Bakgrunn for ny vurdering:
Avsatt til næringsområde i KDP Saltstraumen med detaljerte bestemmelser knyttet til etablering av visningshytte for utleie og unntak for plankrav. Ikke kjent at det har vært forsøk på å realisere dette.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Det ligger en liten hytte på den øvre del av tomta som i all hovedsak er naturprega. Området ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø og rett ved Kvitberget som er et attraktivt friluftsområde med sandstrand og fiskeområder. I forbindelse med besøksstrategi for Saltstraumen er dette et av områdene der det kan være aktuelt å legge til rette for fiske fra land. Det ligger ingen andre fritidsboliger eller utleiehytter innenfor området. Utbygging av en visnings-/utleiehytte vil kreve naturinngrep og vil føre til privatisering av et attraktivt friluftsområde.

Samfunnssikkerhet
Ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, jf. NVE sine databaser.

Utbyggingsinteresser
Arealet ligger i utkanten av eksisterende bebyggelse og har ikke tilknyttet infrastruktur for VA. Det er ingen kjente utbyggingsinitiativ i området.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Utbygging vil være i konflikt med friluftsinteresser og bevaring av naturmangfold. Det er ikke kjent at det har vært tatt initiativ til utvikling av området de senere årene.

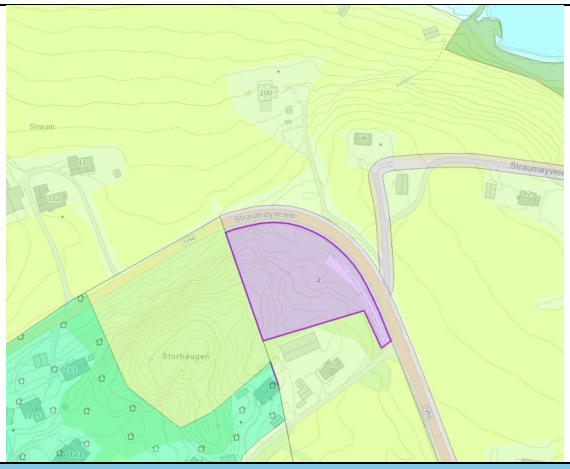
Området foreslås tilbakeført til LNFR.

Forslag til endring:
Areal avsettes til LNFR.

Straumøyveien

Gnr./bnr.	78/92
Areal	3,6 daa
Formål i gjeldende plan	KDP: Næring (N7)
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Regulert til jord- og skogbruk i eldre plan

Bakgrunn for ny vurdering:
Avsatt til næringsområde i KDP for Saltstraumen. Ikke kjent hvilken type næring som var vurdert som aktuell for arealet eller at det har vært forsøk på å realisere utvikling av arealet.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Ubebygd naturområde med lauvskog. Området ligger et stykke fra butikk og omkringliggende område er dominert av jordbruk. Ligger rett ved eksisterende gårdsbruk (Storhaugen). Det er registrert flere forekomster av storspove (EN) og en del andre fugler knyttet til kulturlandskapet i området.

Samfunnssikkerhet
Ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, jf. NVE sine databaser.

Utbyggingsinteresser
Arealet ligger i kulturlandskap med få andre virksomheter. Det er et mål å lokalisere ny næringsvirksomhet i tilknytning til bygdesentre og eksisterende infrastruktur.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Utbygging vil være i konflikt med verdier knyttet til natur- og kulturlandskap samt prinsipp om rett virksomhet på rett sted der det er et mål å styrke eksisterende næringsområder og bygdesenter. Det er ikke kjent at det har vært tatt initiativ til utvikling av området de senere årene.

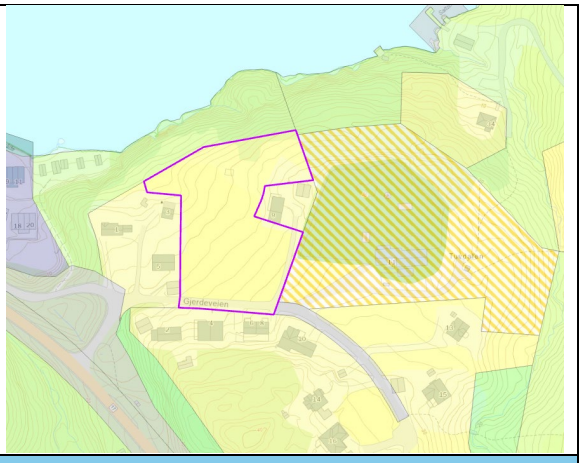
Området foreslås tilbakeført til LNFR.

Forslag til endring:
Areal avsettes til LNFR.

Gjerdeveien, Tuv

Gnr./bnr.	88/9
Areal	Ca. 7,4 daa
Formål i gjeldende plan	Bolig i KPA og regulert i eldre plan (2009)
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Regulert, delvis utbygd

Bakgrunn for ny vurdering:
Boligreserve på dyrka mark. Boligformål vurderes redusert til bebygde tomter.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Området er ubebygd og består av fulldyrka jord og innmarksbeite. Regulert til bolig i reguleringsplan fra 2009. Avsatt til bolig i KDP med sone gjeldende plan skal gjelde. Utbygging på dyrka mark er i strid med nasjonale føringer og arealstrategi. Justering av formålsgrensen vil være en tilpasning iht. dagens situasjon og en tydeliggjøring av areal som vurderes egnet til boligformål. Et automatisk fredet kulturminne er registrert på tomta.

Samfunnssikkerhet
Ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, jf. NVE sine databaser.

Utbyggingsinteresser
Endringen vil begrense mulighet for eventuell videre utbygging/fortetting, noe som vil innvirke på eventuelle utbyggingsinteresser. Området ligger tilknyttet eksisterende boligområde, offentlig vei og infrastruktur.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

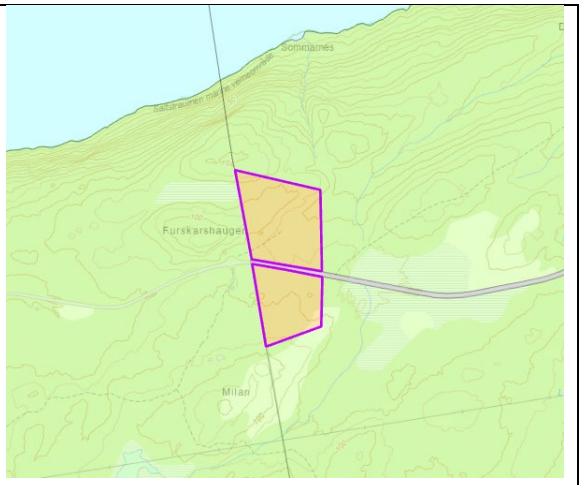
Området omfattes av en gjeldende reguleringsplan og utbyggingsinteresser er ikke tilstrekkelig kjent. Reguleringsplanen kan vurderes i forbindelse med videre arbeid med gjennomgang av eldre reguleringsplaner.

Det foreslås at området videreføres som boligformål.

Furuskarhaugen, Evjenveien

Gnr./bnr.	89/3, 24, 25
Areal	Ca. 28 daa
Formål i gjeldende plan	Fritidsbebyggelse (F4 og F5 i KDP for Saltstraumen)
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Uregulert

Bakgrunn for ny vurdering:
Område avsatt til fritidsbebyggelse langs vei til Evjen. Ingen fritidsboliger i nærheten og noe i konflikt med reindrift.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Omfatter naturområde uten inngrep sør og nord for Evjenveien. Området er småkupert med lauvskog med varierende bonitet. Ingen registrerte naturverdier, men det er ikke gjennomført heldekkende kartlegging av arealet. Det er ingen fritidsboliger i nærheten. Området har verdi for Saltfjellet reinbeitedistrikt og det er en registrert flyttlei rett sør for arealet. Noe verdi for friluftsliv.

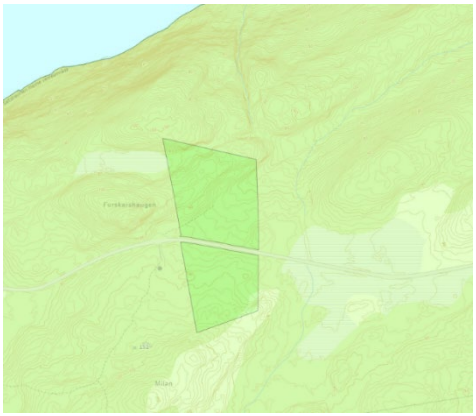
Samfunnssikkerhet
Deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.

Utbyggingsinteresser
Arealet ble avsatt til fritidsbolig i kommunedelplan for Saltstraumen i 2012 med detaljerte bestemmelser om at det åpnes for en hytte innenfor henholdsvis F4 og F5. Det er ikke kjent at det er forsøkt realisert utbygging i området.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Området er i liten grad påvirket av inngrep. Hensynet til reindriften veier tungt samt at det ikke er andre felt med fritidsbebyggelse i området.

Arealet avsettes til LNFR.

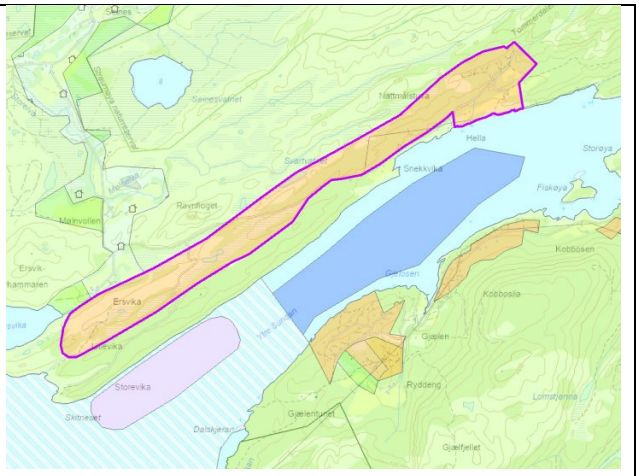


Forslag til endring:
Areal avsettes til LNFR

Ersvika-Hella, Straumøya

Gnr./bnr.	82/1, 82/3, 82/4, 82/6, 83/1, 83/2, 83/3, 83/18 m.fl.
Areal	Ca. 956 daa
Formål i gjeldende plan	Fritidsbebyggelse
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Uregulert, delvis utbygd. Avsatt lenger enn 10 år

Bakgrunn for ny vurdering:
Stort naturområde avsatt til fritidsbebyggelse på Straumøya. Omfatter myr, dyrka mark og flere registrerte naturtyper.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Stort og variert naturområde på sørsiden av Straumøya. Straumøyveien krysser området, og det er i tillegg noen gårdsbruk og en del dyrka mark innenfor arealet. Det er spredt fritidsbebyggelse i deler av området, men det meste er naturområder uten inngrep. Sørvest og nord i området er det store myrområder kategorisert som karbonrik naturtype. Områdene med dyrka mark/beitemark ligger ved Hella. Berggrunnen i den sørlige delen av området er kalkspatmarmor, noe som gir grunnlag for et stort artsmangfold. Det er registrert en rekke rødlista planter og flere naturtyper som er verdisatt som lokalt og regionalt viktig: Kalkskog Snekkvika, rikmyr på Kronberget nordvest og Kronberget nordøst samt kalkrike strandberg langssjøen mellom Snekkvika-Hella. Det er ikke gjennomført heldekkende kartlegging av naturtyper i området i senere tid. En slik kartlegging vil kunne avdekke flere naturtyper med høy verdi. Området er noe i bruk til friluftsliv med flere stier.

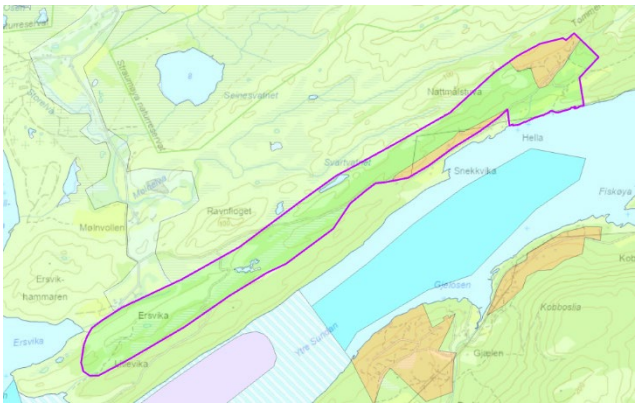
Samfunnssikkerhet
Deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire og for skred i bratt terreng.

Utbyggingsinteresser
Området har vært avsatt til fritidsbebyggelse i flere tiår, men er ikke regulert. Det er ikke kjent at det har vært planer om ytterligere utbygging av området. Konflikt med flere av kommunens arealstrategier.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Stort område med ulike verdier. Deler har store interessekonflikter, mens andre deler kan videreføres til fritidsbebyggelse. Areal med verdi knyttet til natur, karbonrike naturtyper og dyrka mark foreslås tatt ut, mens to områder knyttet til eksisterende hytter videreføres som fritidsbebyggelse.

Det meste av området tilbakeføres til LNFR, to delområder videreføres til fritidsbolig.

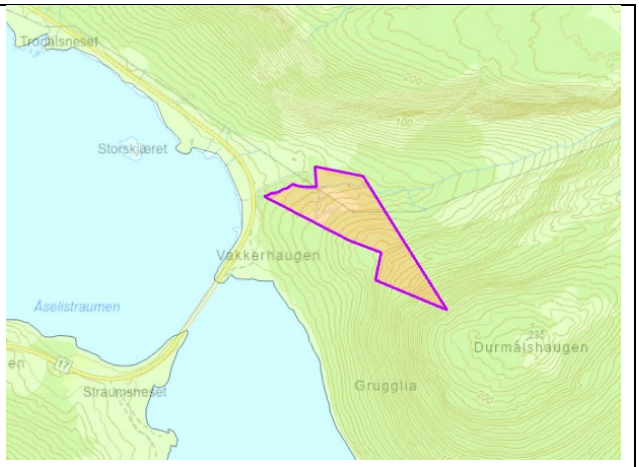


Forslag til endring:
To områder nord for Straumøyveien videreføres til fritidsbebyggelse. Resten av arealet avsettes til LNFR.

Vakkerhaugen

Gnr./bnr.	91/7, 91/30, 91/27
Areal	Ca. 42 daa
Formål i gjeldende plan	Fritidsbebyggelse
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Regulert (planID 60) i eldre plan (2004)

Bakgrunn for vurdering
Område avsatt til fritidsbebyggelse ved FV17.
Regulert, men kun en hytte er etablert.
Naturområde og noe verdi for reindrift.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Naturområde påvirket av noen inngrep i form av vei, en hytte og kraftlinje. Området har stor verdi for Saltfjellet reinbeitedistrikt og ligger i en del av kommunen der det er mange inngrep/stor aktivitet. Berggrunnen i deler av området er kalkspatmarmor, noe som gir grunnlag for et stort artsmangfold. Det er registrert en rekke rødlista arter innenfor og rett utenfor arealet.

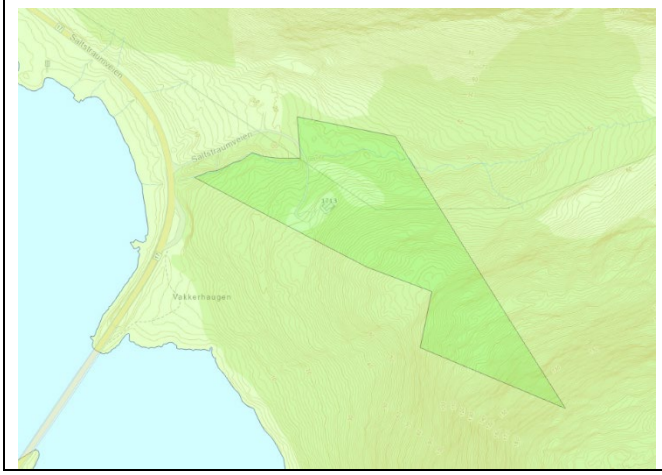
Samfunnssikkerhet
Området ligger innenfor aktsomhetsområde for skred i bratt terreng og for kvikkleire.

Utbyggingsinteresser
Området er nordvendt og vurderes som middels attraktivt. Regulert for 14 fritidsboliger, men kun en er bygd. Eldre plan, utbygging vil sannsynligvis kreve ny detaljregulering. Bratt terreng, krever store inngrep å få bygd ut infrastruktur m.m.

KONKLUSJON

Det er flere bevaringshensyn innenfor området, hensyn til reindrift og naturverdier vektlegges spesielt.

Arealet avsettes til LNFR.



Forslag til endring:
Areal avsettes til LNFR

Gillesvåg

Gnr./bnr.	92/5, 92/6, 92/7, 92/13, m.fl.
Areal	Ca. 190 daa
Formål i gjeldende plan	Fritidsbebyggelse
Alternativt formål	LNFR og LNFR spredt fritidsbebyggelse
Arealkategori	Regulert (planID 20) i eldre bebyggelsesplan (1998)

Bakgrunn for vurdering
Større område avsatt og delvis utbygd til fritidsbolig. Viktig område for Saltfjellet reinbeitedistrikt.

VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Omfatter et relativt stort område på nordsiden av Elvefjorden med 8 etablerte hytter med tilhørende infrastruktur. Arealet er ellers lite påvirket av inngrep og domineres av barskog med varierende bonitet og åpent berg. I nord er det noe dyrka mark og innmarksbeite. Berggrunnen er i hovedsak kalkspatmarmor som gir grunnlag for et stort artsmangfold. Den vestligste delen berører en kalkskog med verdi viktig. Det er registrert flere rødlista planter innenfor og rett utenfor arealet, bl.a. flueblom og nebbstarr. Arealet er viktig område for reindrift, og et av områdende der Saltfjellet reinbeitedistrikt påpeker at en ytterligere utbygging vil være i konflikt med flyttlei.

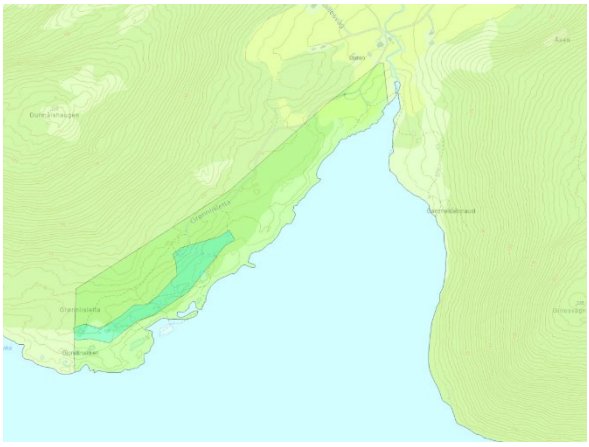
Samfunnssikkerhet
Deler av området er omfattet av aktsomhetsområde for kvikkleire og aktsomhetsområde for skred i bratt terreng.

Utbyggingsinteresser
Omfattet av en eldre bebyggelsesplan der det ikke er satt en øvre grense for antall fritidsboliger. Innenfor området avsatt til fritidsbolig er det ikke skilt ut flere tomter.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Stort område med flere interesser. Området er bebygd med 8 hytter, ytterligere utbygging vil være i konflikt med andre interesser. Hensyn til naturmangfold, dyrka mark og reindrift vektlegges spesielt.

Området foreslås endret til LNFR spredt fritidsbebyggelse og LNFR.

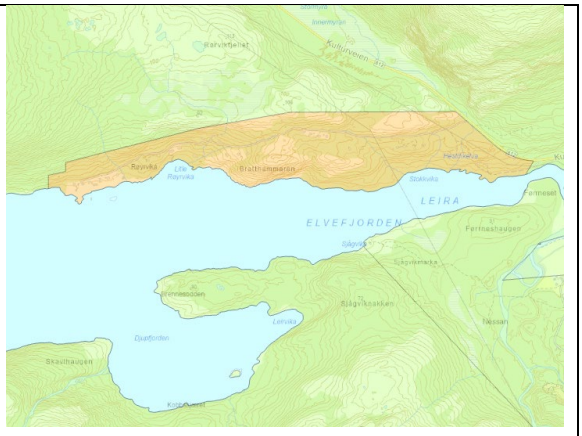


Forslag til endring:
Areal med eksisterende fritidsbebyggelse avsettes til LNFR spredt fritidsbebyggelse, mens resten av arealet avsettes til LNFR. Det åpnes ikke for bygging av nye fritidsboliger.

Elvefjorden

Gnr./bnr.	93/1, Gnr. 93, flere bnr.
Areal	Ca. 536 daa
Formål i gjeldende plan	Fritidsbebyggelse
Alternativt formål	LNFR og LNFR spredt fritidsbebyggelse
Arealkategori	Regulert (planID 19) i eldre bebyggelsesplan (2002)

Bakgrunn for vurdering
Større område avsatt og delvis utbygd til fritidsbolig. Viktig område for Saltfjellet reinbeitedistrikt og videre utbygging vil være i konflikt med flyttlei og trekklei.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Omfatter et stort område innerst i Elvefjorden. Bortsett fra etablerte hytter, vei og naust er arealet lite påvirket av inngrep. Arealet er grunnlendt og består av åpent berg, og blandingsskog på vekslende bonitet. Arealet er viktig for reindrift, og et av områdende der Saltfjellet reinbeitedistrikt påpeker at en ytterligere utbygging vil være i konflikt med flytt- og trekklei. Deler av området er kategorisert som karbonrik naturtype.

Samfunnssikkerhet
Deler av området er omfattet av aktsomhetsområde for kvikkleire og aktsomhetsområde for skred i bratt terreng.

Utbyggingsinteresser
Området er med unntak av to hytter bygd ut i henhold til bebyggelsesplan. De to hyttetomtene er skilt ut.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Stort område med flere interesser. Utbygging i henhold til vedtatt reguleringsplan vil ikke være i konflikt med andre interesser, men ytterligere utbygging utover dette vil være negativt for andre interesser. Hensyn til reindrift vektlegges spesielt her.

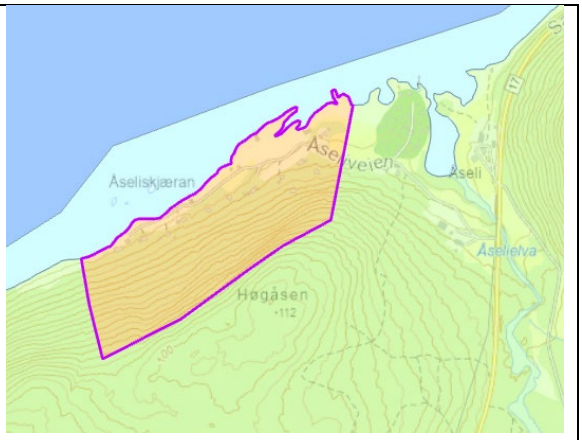
Området foreslås endret til LNFR spredt fritidsbebyggelse med mulighet for bygging av to nye fritidsboliger i området som omfattes av bebyggelsesplan fra 2002 og LNFR.

Forslag til endring:
Areal som er regulert til utbygging i bebyggelsesplan avsettes til LNFR spredt fritidsbebyggelse med mulighet for bygging av inntil to nye fritidsboliger. Resten av arealet avsettes til LNFR.

Åseli

Gnr./bnr.	99/1, Gnr. 99, flere bnr.
Areal	Ca. 133 daa
Formål i gjeldende plan	Fritidsbebyggelse
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Regulert (planID 25) i eldre bebyggelsesplan (1988)

Bakgrunn for vurdering
Areal avsatt og utbygd til fritidsbolig. Omfatter i tillegg et stort område i sør som ikke er utbygd. Det er det sørlige arealet som vurderes her.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Omfatter et nordvestvendt areal ved Åseli. Det er etablert vei, fritidsboliger, naust m.m. i området nærmest sjøen. Arealet sør for dette området er lite påvirket av inngrep og består av blandingsskog av vekslende bonitet. Arealet er viktig område for reindrift, og et område der Saltfjellet reinbeitedistrikt har påpekt at ytterligere utbygging vil være i konflikt med flytt- og trekklei. Deler av området er kategorisert som karbonrik naturtype.

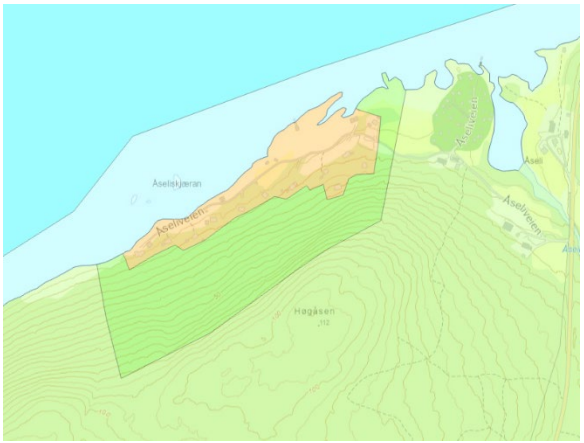
Samfunnssikkerhet
Bratt terreng som er omfattet av aktsomhetsområde for skred i bratt terreng. Deler av området er i tillegg omfattet av aktsomhetsområde for kvikkleire.

Utbyggingsinteresser
Arealet er omfattet av bebyggelsesplan. Denne planen er gjennomført og legger ikke til rette for flere fritidsboliger.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Området er ferdig utbygd i henhold til vedtatt plan. Ytterligere utbygging av areal i sør vil kreve store naturinngrep i et bratt terreng.

Området med eksisterende fritidsbebyggelse foreslås videreført, resten av areal foreslås til LNFR.

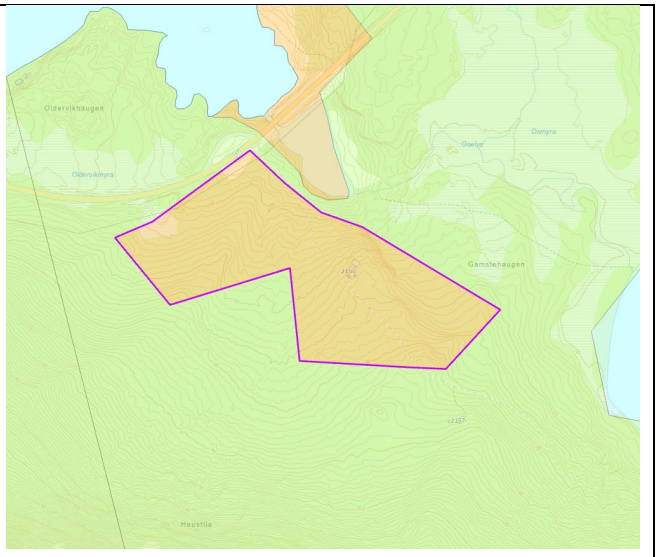


Forslag til endring:
Areal med eksisterende fritidsbebyggelse videreføres. Øvrige areal avsettes til LNFR.

Sør for Mikkelosen

Gnr./bnr.	100/1, 100/2, 100/4, 100/116
Areal	Ca. 60 daa
Formål i gjeldende plan	Fritidsbebyggelse
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Uregulert, avsatt til fritidsbolig lenger enn 10 år

Bakgrunn for vurdering
Areal avsatt til fritidsbolig. Noe konflikt med natur og reindrift.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Området fremstår som naturområde uten inngrep med unntak av én etablert fritidsbolig og atkomst til denne. Berggrunnen er i hovedsak kalkspatmarmor, noe som gir grunnlag for et stort artsmangfold. Det er ingen registreringer av naturtyper eller arter innenfor området, noe som kan skyldes at det ikke er gjennomført kartlegging her. I områdene rundt er det kartlagt flere rødlista arter og verdifulle naturtyper. Noe konflikt med reindrift da det går flyttlei gjennom nordlige del av arealet.

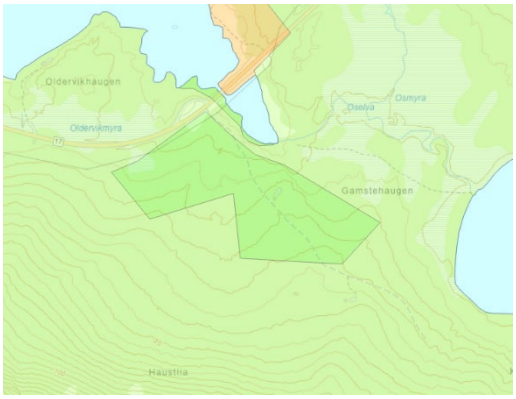
Samfunnssikkerhet
Området er omfattet av aktsomhetsområde for skred i bratt terreng og aktsomhetsområde for kvikkleire.

Utbyggingsinteresser
Området er nordvendt og vurderes som middels attraktivt. Avsatt til fritidsbolig gjennom flere planperioder, og det er etablert én hytte. Det er ikke kjent at det er gjort forsøk på ytterligere utvikling av feltet. Ligger ved FV17, men mangler infrastruktur, avkjørsel, parkering etc.

KONKLUSJON

Det er flere bevaringshensyn innenfor området, hensyn til natur og reindrift vektlegges spesielt.

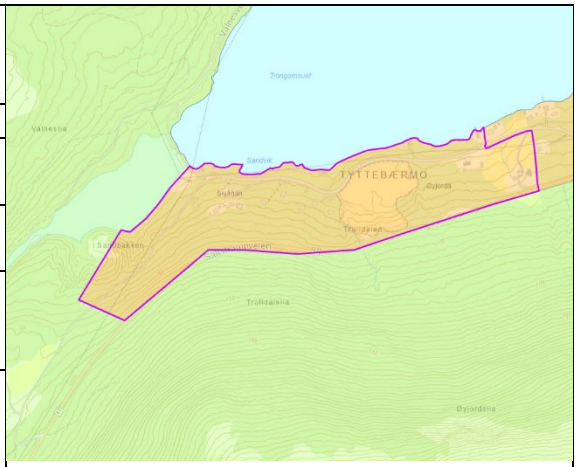
Området foreslås tilbakeført til LNFR.



Forslag til endring:
Areal avsettes til LNFR

Sandvik, Valnes

Gnr./bnr.	100/2, 100/5, 100/9, 100/17, 100/23, 102/1, gnr. 102, flere bnr.
Areal	Ca. 180 daa
Formål i gjeldende plan	Fritidsbebyggelse
Alternativt formål	LNFR spredt fritidsbebyggelse og LNFR
Arealkategori	Deler av området er regulert (planID 22) i eldre plan (1980)



Bakgrunn for vurdering
Område mellom FV 17 og Valnesvassdraget som er avsatt og delvis utbygd til fritidsbolig. Omfatter flere faresoner, sentrale områder for Saltfjellet reinbeitedistrikt, grustak, dyrka mark samt viktige naturverdier.

VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Variert område nord for FV17. Påvirket av inngrep i form av grustak, fritidsbebyggelse og naust samt infrastruktur i form av vei og kraftlinje. Store deler av området er naturpreget og har registrerte naturverdier: Kalkbjørkeskog med stor verdi, Valnesvassdraget har forekomst av elvemusling. Sentralt område som er fremhevet som viktig av Saltfjellet reinbeitedistrikt, Berører registrert flyttlei. Øst i området som er vurdert er det et grustak som har lokal verdi, samt en del landbruksområder.

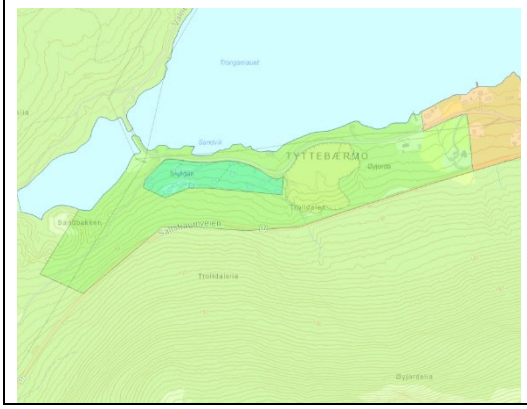
Samfunnssikkerhet
Området er omfattet av aktsomhetsområde for skred i bratt terreng og aktsomhetsområde for kvikkleire. I tillegg er det etablert en høyspentledning gjennom området med tilhørende faresone.

Utbyggingsinteresser
Deler av området er spredt utbygd med fritidsboliger. Arealet er omfattet av en eldre reguleringsplan, og er regulert til frilufts- og jordbruksområde. Arealet ligger i nærhet til flere områder regulerte til fritidsbolig som ikke er bygd ut.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Variert område med ulike verdier/interesser. Interessekonflikter knyttet til samfunnssikkerhet, naturmangfold, reindrift og masseuttak. Hensyn til eksisterende fritidsboliger ivaretas gjennom endring av formål til LNFR spredt fritidsbebyggelse.

Området foreslås endret til LNFR spredt fritidsbebyggelse og LNFR.

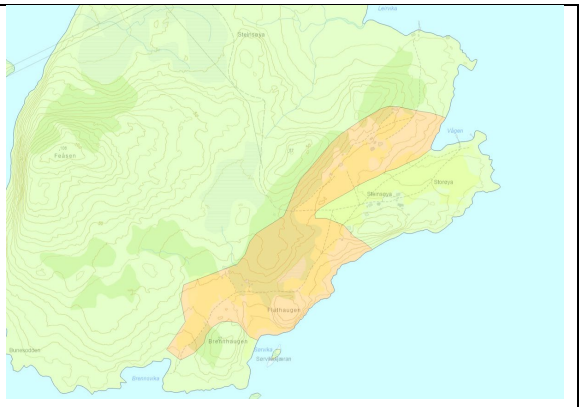


Forslag til endring:
Areal med eksisterende fritidsbebyggelse avsettes til LNFR spredt fritidsbebyggelse, mens resten av området avsettes til LNFR. Det åpnes ikke for bygging av nye fritidsboliger.

Steinsøya

Gnr./bnr.	101/1, 101/2, 101/3, gnr. 101, flere bnr.
Areal	Ca. 180 daa
Formål i gjeldende plan	Fritidsbebyggelse
Alternativt formål	LNFR og LNFR spredt fritidsbebyggelse
Arealkategori	Avsatt i flere planperioder, uregulert

Bakgrunn for ny vurdering:
Variert natur- og kulturlandskap avsatt til fritidsbebyggelse på Steinsøya. Omfatter dyrka mark, myr og trekklei for reindrift.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Natur- og kulturlandskap. Store deler av området består av fulldyrka og overflatedyrka jord. I tillegg omfatter arealet noe myr og skog av middels bonitet. Steinsøya er fremhevet som et viktig område for Saltfjellet reinbeitedistrikt og omfatter flytt- og trekklei.

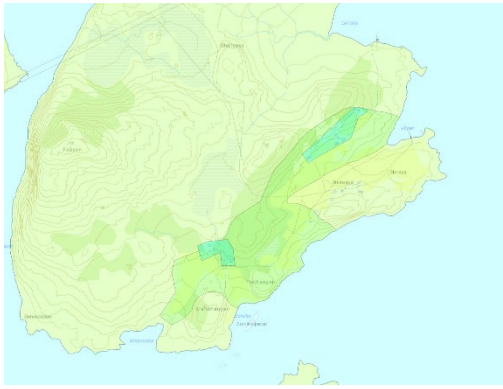
Samfunnssikkerhet
Området er omfattet av aktsomhetsområde for kvikkleire.

Utbyggingsinteresser
Steinsøya er en øy uten veiføring mellom Evjen og Valnes. Det har tidligere vært bosetting innenfor området som er avsatt til fritidsbebyggelse. En del gårdsbruk som er i bruk til fritidsbolig i dag. Det er i tillegg noen fritidsboliger innenfor arealet, men det har ikke vært noen større utbygging.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Natur og kulturlandskap med ulike verdier. Ytterligere utbygging vil være negativt for andre interesser, hensyn til dyrka mark og reindrift vektlegges spesielt her. Hensyn til eksisterende fritidsboliger ivaretas gjennom endring av formål til LNFR spredt fritidsbebyggelse.

Området foreslås endret til LNFR spredt fritidsbebyggelse og LNFR.

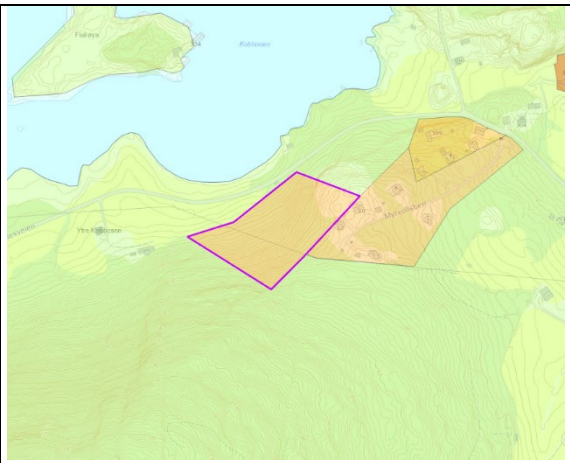


Forslag til endring:
Areal med eksisterende fritidsbebyggelse avsettes til LNFR spredt fritidsbebyggelse, mens resten av området avsettes til LNFR. Det åpnes ikke for bygging av nye fritidsboliger.

Kobbosen, Valnes

Gnr./bnr.	110/3
Areal	150 daa
Formål i gjeldende plan	Fritidsbebyggelse
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Uregulert, avsatt til lenger enn 10 år

Bakgrunn for vurdering
Areal avsatt til fritidsbolig. Noe konflikt med reindrift og karbonrike naturtyper.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Nordvestvendt naturområde ved Kobbosen. Domineres av skog med middels bonitet til høy bonitet. Den nordlige delen er kategorisert som karbonrik naturtype. Nordlig del er noe i konflikt med trekklei for reindrift.

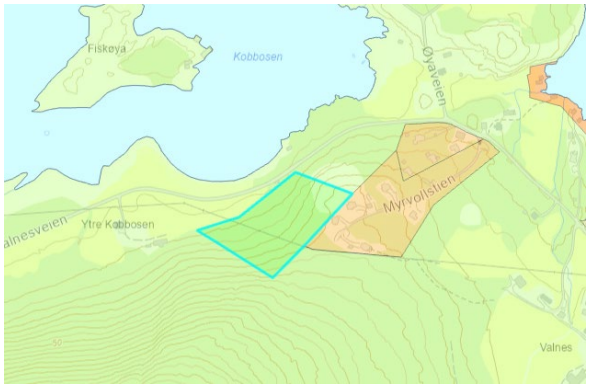
Samfunnssikkerhet
Området er omfattet av aktsomhetsområde for kvikkleire, deler av også omfattet av aktsomhetsområde for skred i bratt terreng. Det går en kraftlinje igjennom området.

Utbyggingsinteresser
Ubebygd og uregulert område avsatt til fritidsbolig ved Valnes. Infrastruktur ikke etablert. Stor tetthet av fritidsboliger i området og flere regulerte områder som ikke er bygd ut. Det er ikke kjent at det arealet er forsøkt realisert de siste 10 år.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Naturområde med lite inngrep innenfor et område som er relativt tett utbygd. Ytterligere utbygging vil være negativt for andre interesser. Hensyn til natur, karbonrike naturtyper og reindrift vektlegges spesielt. Det er potensiale for flere fritidsboliger innenfor regulerte nærliggende områder for fritidsbebyggelse, hvor infrastruktur er bygd ut.

Området foreslås endret til LNFR.

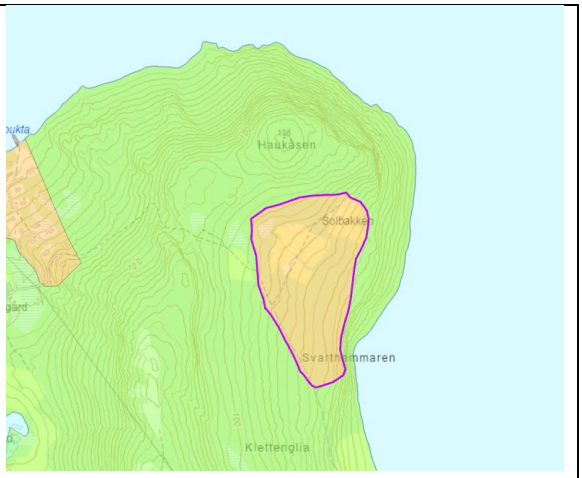


Forslag til endring:
Areal avsettes til LNFR.

Solbakken, Kletteng

Gnr./bnr.	210/2, 210/7
Areal	Ca. 125 daa
Formål i gjeldende plan	Fritidsbebyggelse
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Uregulert, avsatt lenger enn 10 år

Bakgrunn for ny vurdering:
Område avsatt til fritidsbebyggelse mellom Oldereid og Enge. Omfatter blant annet dyrka mark og myr.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Variert natur- og kulturlandskap i skrånende, sør- østvendt terreng som skråner ned mot Misværfjorden. Området består av gårdstun omgitt av dyrka mark og innmarksbeite. Det er ikke etablert bilvei eller annen infrastruktur fra Kletteng. I tillegg til landbruksareal omfatter arealet skog med høy bonitet og noe myr. Deler er kategorisert som karbonrike naturtyper.

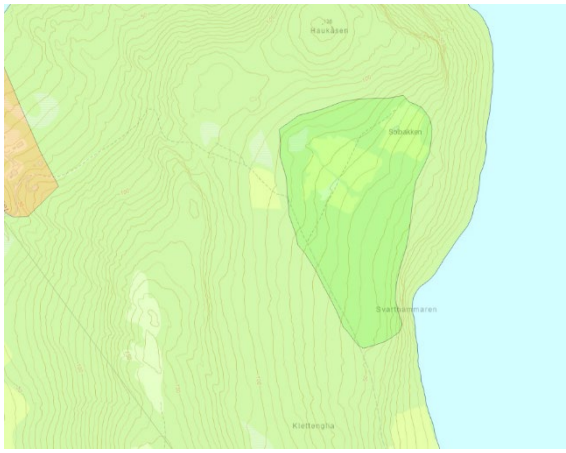
Samfunnssikkerhet
Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.

Utbyggingsinteresser
Området har vært avsatt til fritidsbebyggelse siden 2009. Det er uregulert og ikke tilknyttet infrastruktur. Ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel kom det ved høring innspill fra noen av grunneierne om at området skulle tas ut. Dette ble den gang ikke vurdert nærmere, da innspillet kom for sent i planprosessen.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Natur- og kulturlandskap uten infrastruktur. Utbygging vil kreve store naturinngrep og noen av grunneierne har ytret ønske om at området tilbakeføres til LNFR. Hensyn til dyrka mark, natur og karbonrike naturtyper vektlegges spesielt.

Området foreslås endret til LNFR.

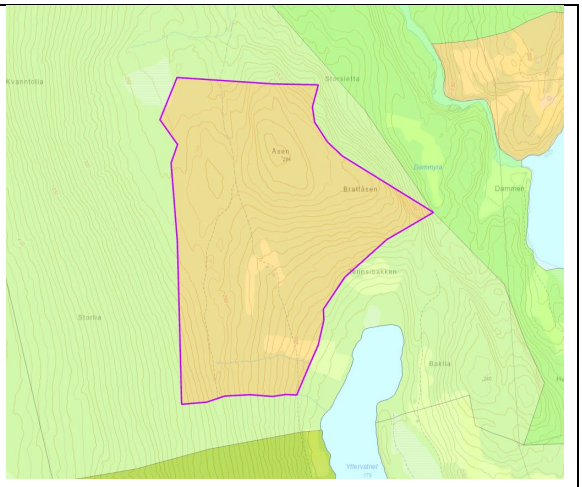


Forslag til endring:
Areal avsettes til LNFR.

Nord for Vestvatn

Gnr./bnr.	213/1, 213/3, 213/8, 17, 214/1, 214/3
Areal	Ca. 308 daa
Formål i gjeldende plan	Fritidsbebyggelse
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Uregulert, avsatt lenger enn 10 år

Bakgrunn for ny vurdering:
Område avsatt til fritidsbebyggelse. Omfatter blant annet karbonrike naturtyper.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet	x	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Stort naturområde ca. 1 km nord for Vestvatn alpinanlegg. Omfatter kupert område, det meste av arealet er øst- og sørvendt. Noe innmarks- og utmarksbeite i vest, men området domineres av skog med høy bonitet. I øst er det store plantefelt med gran som er kategorisert som karbonrik naturtype. Pekt på som sentralt område av Saltfjellet reinbeitedistrikt.

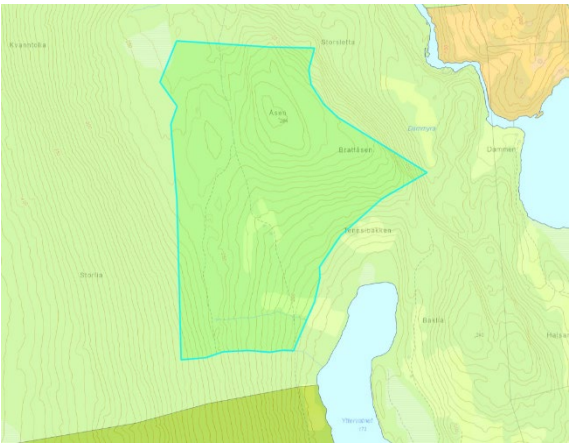
Samfunnssikkerhet
Nordvestlig del omfattes av aktsomhetsområde for skred i bratt terreng.

Utbyggingsinteresser
Området er ikke tilknyttet infrastruktur og ligger nesten 1 km fra vei. Arealet har vært avsatt til utbygging i flere planperioder. Det er ikke kjent at det har vært planer om utvikling av området. Utvikling av arealet vil kreve store naturinngrep. Det er flere områder som er regulert til fritidsbebyggelse i nærområdet som har bedre tilgang på infrastruktur, og som ikke er bygd ut.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Natur- og kulturlandskap uten tilknyttet infrastruktur. Utbygging vil kreve store naturinngrep. Hensyn til natur, karbonrike naturtyper og en samlet vurdering av areal av satt til fritidsbebyggelse vektlegges spesielt.

Området foreslås endret til LNFR.

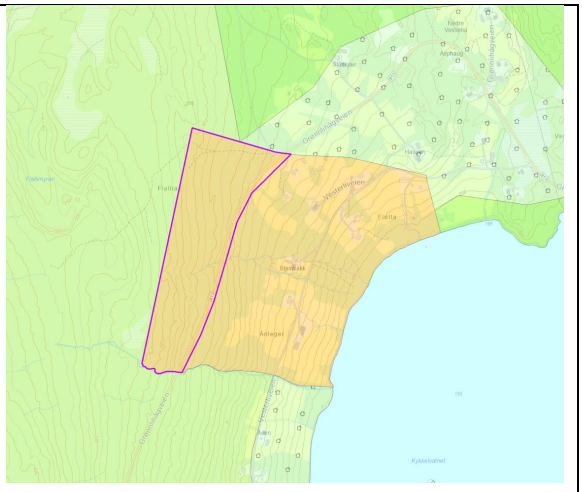


Forslag til endring:
Areal avsettes til LNFR.

Vesterli – vest for FV813

Gnr./bnr.	218/2, 218/4
Areal	Ca. 110 daa
Formål i gjeldende plan	Fritidsbebyggelse
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	Regulert (planID 131) i eldre plan (2009)

Bakgrunn for vurdering
Areal avsatt til fritidsbebyggelse. Noe konflikt med reindrift.



VURDERING					
Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet		Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn
Omfatter en østvendt li på oversiden av FV 813 (mot Beiarfjellet), rett vest for krysset ved Vesterli. Saltfjellet reinbeitedistrikt har gitt innspill om at dette er et sentralt område, og at ny fritidsbebyggelse konsentreres til arealet øst for FV 813. Veien er en naturlig barriere mot flytt- og trekklei som ligger like vest for avsatt areal.

Utbyggingsinteresser
Del av reguleringsplan som også omfatter arealet ned mot Kykkelvatn. Planen legger til rette for utbygging av 14 fritidsboliger med tilhørende infrastruktur på vestsida av FV813. Disse hyttene er ikke bygd. Øst for FV813 er det etablert noen hytter, men det er fremdeles ni fritidsboliger som ikke er bygd. Det har vært tatt initiativ til å realisere utvikling av området de siste årene.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

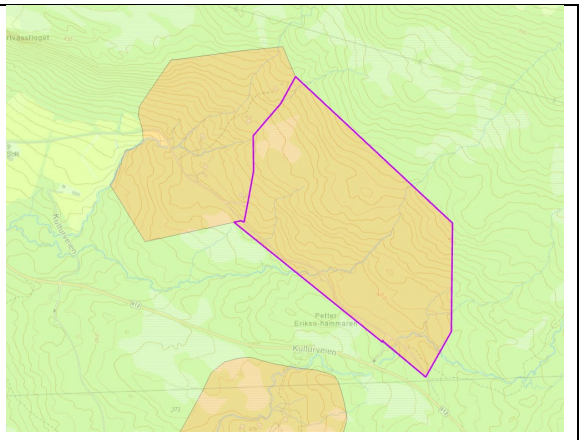
Noe konflikt med reindrift og natur, men liten konflikt med andre interesser. Området er regulert, ligger rett ved FV813 og det har vært noe interesse for utvikling av området

Området foreslås videreføres som fritidsbebyggelse.

Vest for Ljøsenhammeren

Gnr./bnr.	247/1
Areal	Ca. 196 daa
Formål i gjeldende plan	fritidsbebyggelse
Alternativt formål	LNFR
Arealkategori	uregulert

Bakgrunn for vurdering
Areal avsatt til fritidsbebyggelse. Noe konflikt med reindrift og karbonrike naturtyper.



VURDERING

Bevaringshensyn	x	Samfunnssikkerhet		Utbyggingsinteresser	x

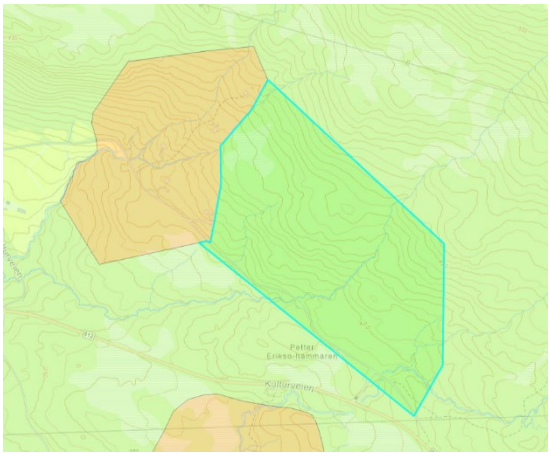
Bevaringshensyn
Omfatter ei sørvestvendt li vest for Ljøsenhammeren og nord for FV812. Kupert naturområde med lite inngrep bortsett fra an grusvei som går gjennom den sørlige delen av arealet.. Domineres av lauvskog med lav bonitet og noe myr. Deler er kategorisert som karbonrike naturtyper. Pekt på som viktig område av Saltfjellet reinbeitedistrikt, som har flytt- og trekklei øst for dette arealet.

Utbyggingsinteresser
Området er uregulert. I tillegg til dette arealet er det avsatt og regulert et areal til fritidsbebyggelse nordvest for området. Her legges det til rette for spredt fritidsbebyggelse og 17 hytter, fire av disse er bygd per i dag. Det er ikke kjent at det har vært gjort forsøk på å utvikle området.

KONKLUSJON

Større naturområde i kupert terreng. Utbygging vil kreve store naturinngrep. Hensyn til natur og reindrift vektlegges sammen med samlet areal av satt til fritidsbebyggelse.

Området foreslås endret til LNFR.



Forslag til endring:
Areal avsettes til LNFR.