

PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR NEPBELTSLETTA, MARVOLL (endring av eks plan).

Arkitekt Even Aursand as

Dato 24 april 2020



Innhold

1	Sammendrag	4
2	Bakgrunn	4
2.1	Hensikten med planen	4
2.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	4
2.3	Tidligere vedtak i saken	5
2.4	Utbyggingsavtaler	5
2.5	Krav om konsekvensutredning	5
3	Planprosess	5
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	5
4	Planstatus og rammebetingelser	5
4.1	Overordnede planer	5
4.2	Gjeldende reguleringsplaner	5
4.3	Tilgrensede planer	5
4.4	Temaplaner	5
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	5
5.1	Beliggenhet	5
5.2	Stedets karakter	6
5.3	Landskap	7
5.4	Kulturminner og kulturmiljø	8
5.5	Naturverdier	8
5.6	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	9
5.7	Landbruk	9
5.8	Trafikkforhold	9
5.9	Barns interesser	9
5.10	Sosial infrastruktur	9
5.11	Universell tilgjengelighet	10
5.12	Teknisk infrastruktur	10
5.13	Grunnforhold	10
5.14	Støyforhold	10
5.15	Luftforurensning	10
5.16	Risiko og sårbarhet	10
6	Beskrivelse av planforslaget	11
6.1	Planlagt arealbruk	11
6.1.1	Reguleringsformål	11
6.2	Gjennomgang av reguleringsformål	11
6.3	Bebyggelses plassering og utforming	12
6.3.1	Bebyggelsens høyde	12
6.3.2	Grad av utnytting	12
6.4	Parkering	12
6.5	Trafikksystem	12
6.6	Avfallshåndtering	13
6.7	Universell utforming	13
6.8	Uteoppholdsarealer	13
6.9	Kollektivtilbud	13
6.10	Kulturminner	13
6.11	Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlig nett	13
6.12	Rekkefølgebestemmelser	13
7	Konsekvensutredning	13

8	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	13
8.1	Overordnede planer	13
8.2	Landskap	13
8.3	Stedets karakter	13
8.4	Kulturminner og kulturmiljø	14
8.5	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	14
8.6	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	14
8.7	Trafikkforhold	14
8.8	Barns interesser	15
8.9	Sosial infrastruktur	15
8.10	Universell tilgjengelighet	15
8.11	Energibehov	15
8.12	ROS	15
8.13	Jordressurser/ landbruk	16
8.14	Økonomiske konsekvenser for kommunen	16
8.15	Konsekvenser for næringsinteresser	16
8.16	Interessemotsetninger	16
8.17	Avveininger av virkninger	16
9	Innkomne innspill	16
9.1	Merknader/innspill	16
9.2	Vurderinger av merknader og innspill	17
10	Avsluttende kommentarer	18

1 Sammendrag

Planforslaget for endring av eksisterende reguleringsplan for Nepbritsletta er i all hovedsak en fortetting av eksisterende fritidsboligbebyggelse med naust. Kommunen har vært positiv til å fortette området. Med unntak av adkomsten generelt som ligger nært opp til eksisterende bebyggelse og adkomsten til noen naust lengst i vest har det vært få innvendinger fra naboer i selve planprosessen. I starten var det et ønske å etablere en større småbåthavn men kostnader og tekniske vurderinger av dybdeforhold mm har ført til at det nå foreslås en mindre småbåthavn og dermed mindre inngripen i landskapet. Det har vært gjort geotekniske vurderinger som en del av planprosessen.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å fortette eksisterende hytte og naustområde og i den grad det er mulig, legge bedre til rette for fortøyning av båter til flytebrygger. I dag er områder for værutsatt til at småbåtanlegget som var regulert inn i den eksisterende planen kan realiseres.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Sted	Nepbritsletta. Marvoll. Bodø kommune
Adresse/Gnr/bnr	Del av gnr/bnr 91/ 3 m.fl.
Gjeldende planstatus	Reguleringsplan Nepbritsletta Marvoll C7
Forslagstiller	Torgeir Halhjem
Grunneiere	Torgeir Halhjem
Planlegger/ konsulent	Arkitekt Even Aursand as v/ Siv ark MNAL Even Aursand
Formålet med ny plan	Legg til rette for fortetting av fritidseiendommer og naust
Planområdets areal	81216m ²
Aktuelle konflikter	Ingen kjente - eventuell adkomst til området
Varsel om innsigelse	Nei
Krav til konsekvensutredning	Nei
Oppstartsmøte	17.06.2019
Kunngjøring i avis.	26.06.19
Informasjonsmøte ble avholdt.	04.09.19 (Referat foreligger)

2.3 Tidligere vedtak i saken

Området er tidligere regulert. Ut over det er det ingen kjente vedtak gjort i området.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er ikke aktuelt med utbyggingsavtaler i området.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Tiltaket er i samsvar med både overordnet plan og detaljplan for området og det utløses derfor ikke krav om konsekvensutredning. Bodø kommune støtter vurderingen gjort av planlegger (referat av 17.06.19)

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram

Det er avholdt ett informasjonsmøte for naboer (04.09.19) og berørte og ett møte der hytteforeningen var invitert (14.10.19). Det foreligger referat fra begge møtene.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

- **Kommuneplanens arealdel evt. Kommundelplaner**

Kommuneplanens arealdel (2018-2030 vedtatt 14.06.2018), hovedkart (KPA 2018) viser området (H63) avsatt til fritidsbebyggelse.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan Nepbritsletta Marvoll C7. 13.03.2007 Området er i dag regulert som boligområde, hytteområde, friluftsområde, naustområde og Småbåtanlegg

4.3 Tilgrensende planer

Det er ingen kjente tilgrensende planer til området som ønskes regulert.

4.4 Temaplaner

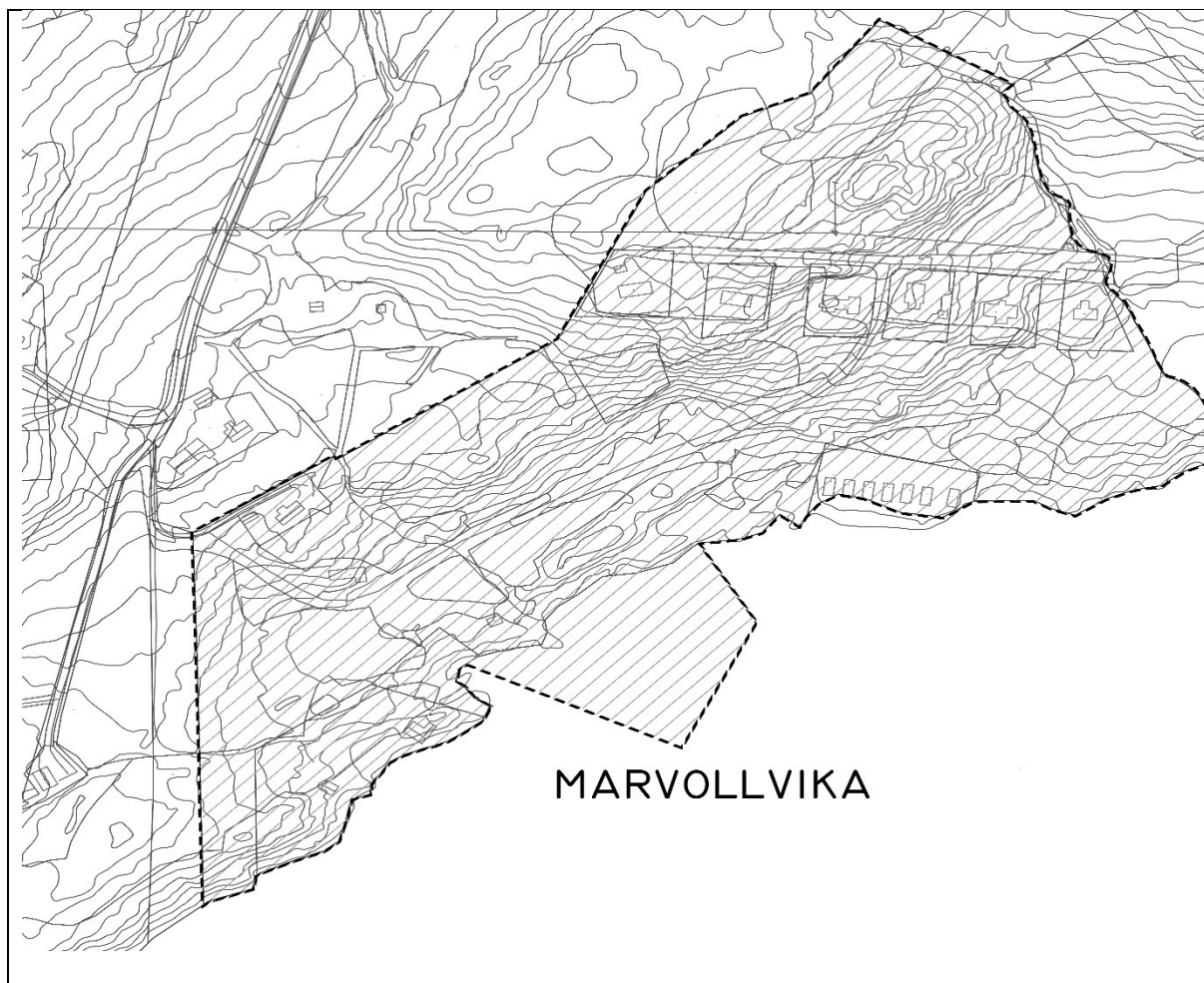
Det er ingen kjente temaplaner i eller ved området som ønskes regulert.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet.

- Beliggenhet

Området ligger ca 34km fra Bodø og rett sør for Saltstraumen. Avkjøring gjøres fra Fv 17 til Marvollveien frem til privat vei som går inn til planområdet. Området ligger sydvendt mot Marvollvika. Se flyfoto under. Det aktuelle planområdet er delvis bebygd med et eldre våningshus (Sefrak registrert), 8 naust og 6 fritidshus.



- **Avgrensing og størrelse på planområdet**

Planområdet avgrenses slik som vist på kartet over og har en størrelse på ca 80 daa

5.2 Stedets karakter.

Med unntak av de relativt tette hyttene innenfor planområdet har området for øvrig relativt spredt bebyggelse med en blanding av boligbebyggelse og driftsbygninger fra tidligere aktive gårdsbruk. I kommuneplanens arealdel er områdene rundt avsatt til LNFR (Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift).

- **Struktur og estetikk/ byform.**

Som det fremgår av punktet over er den gjeldende bebyggelsesstrukturen i området preget av eiendomsstrukturen og mer eller mindre tilfeldige planer og eierskifter. Det er ingen klar estetikk i området og de eksisterende fritidsboliger har ulik form, uttrykk og forhold til gjeldende byggeskikk.

Bildet under viser eksisterende fritidsboliger og naust sett fra sørvest mot nordøst.



- Eksisterende bebyggelse. Se punktet over om stedets karakter og bilde under som viser eksisterende våningshus/ eldre bebyggelse.

5.3 Landskap

- Topografi og landskap.

På nordsiden av adkomstveien (øst-vest) stiger terrenget mot et platå mens det mellom veien og sjøen er en blanding av småkupert strandsoner med berg/svaberg i dagen og gresslette. Det store landskapet rundt er preget av massive fjell mot sør.

Nærmest ligger Åselifjellet og Likollen mot straumen/Marvollvika og bak disse ligger Falkflogfjellet og Børtindan/Åselitindan (1000 m o h) mm.

- Solforhold

Det er svært gode solforhold på hele planområdet.

- Lokalklima. Det er godt lokalklima men det kan komme relativt sterke vinder fra sørøst, spesielt om vinteren. Om sommeren kan det ligge helt vindstille, når vindretningen ikke er fra sør-øst. På sørlig vindretning er det helt stille. Det kan bli relativt kaldt om vinteren, mens om sommeren er det mildere enn i Bodø.

- Estetisk og kulturell verdi.

Områdets landskapsverdi har slik vi ser det størst verdi i forhold til rekreasjon siden det har endret karakter gjennom utbygging av fritidsboliger og naust. Typisk bebyggelsesstruktur er så endret samtidig som bebyggelsen bryter med mer tradisjonell byggeskikk. Det er registrert to byggbygningsrester (SEFRAK) i og tett på selve planområdet. Det er lite igjen av naturlig kulturlandskap innenfor planområdet.



5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er to «Sefrakregistrerte» bygninger i området:

Gulmerket våningshus med bygningsnummer 187038650 og SEFRAKID 1804-1103-028 samt rødmerket naust, båthus (Marvoll) med bygningsnummer 187038685 og SEFRAKID 1804-1103-027 (Sefrak status 2)

5.5 Naturverdier

Området er allerede utbygd både mot sjøen og mot tidligere jordbruksarealer. Ulike naturtyper og naturverdier i fjæra (svaberg), gressletter, og til dels myraktige terrenstyper avløser hverandre. Det er lite skog og vegetasjon innenfor planområdet. Område avsatt til spesialområde, friluftsområde i gjeldende reguleringsplan er i liten grad opparbeidet. Det vurderes slik at det er få unike naturverdier i området i dag men det er noen fine overganger mellom sjø og land (svaberg med spennende avsetninger i berget) som gir strandsonen særpreg.

5.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Området benyttes stort sett bare av grunneier og de som eier hytter innenfor planområdet. Det er ingen stengsler som begrenser bruken av området i dag. Det er satt opp en gapahuk innenfor området som har vært brukt i perioder. Tilsvarende er det på svaberget ned mot sjøen vært fellessamlinger med bål/grilling. Området er godt egnet til uteaktiviteter i strandsonen bla fordi det ligger naturlige små kulper av vann/brakkvann i strandsonen som egner seg godt til lek. Området ellers er ikke tilrettelagt for rekreasjon men unntak av gapahuken som ligger litt nord for og i kontakt med adkomstveien inne på planområdet.

5.7 Landbruk

Det er ingen områder avsatt til landbruk inne på planområdet.

5.8 Trafikkforhold

Trafikkforholdene har vært problematiske. For å komme til eiendommen må en ta av fra Marvollveien (samlevei) å kjøre ca 55-60 meter over gnr/bnr 91/4. Adkomstveien til planområdet ligger på det nærmeste bare 5 meter fra bebyggelsen på 91/4. Det har vært tvister rundt bruken av veien generelt og om hvor mange eiendommer som kan knyttes til og bruke adkomstveien. Kopier av rettsforlik og dommer ligger ved planens beskrivelse som egne vedlegg. Tiltakshaver mener: *Veirett over 91/2 og 912/4 fra snuplass og ned til 91/3, er avklart ved dom av 1995 og senere bekrefte ved dom i 2011. Leser man domspremissene så sier de klart at den alminnelige veiretten dekker veirett til nye tomter utskilt fra 91/3.*

Det er ikke gjort tellinger på adkomstveien. Det er i dag 7 fritidseiendommer og en bolig tilknyttet adkomstveien. Det foreslås nå en økning med i alt 3 nye fritidseiendommer. I perioder med godt vær, ferietid etc vil bruksfrekvensen øke noe men jevnt over snakker vi om en relativt liten trafikkbelastning som følge av både eksisterende og nye fritidseiendommer.

Det er ikke registrert noen ulykker på adkomstveien inne i området men naboer (boliger) varsler i eget brev om at veien bør utbedres før en eventuelt benytter den til større og tyngre kjøretøy i forbindelse med en videre utbygging (da særlig i forbindelse med tilkjøring av masser til molo). Dette kan tyde på at veien er sårbar og i dårlig tilstand, spesielt om våren, da det er telerestriksjoner. Om dette utgjør en fare for trafiksikkerheten er vanskelig å påstå men det er ikke gunstig.

Det er ikke avsatt noe fortau inne på planområdet eller langs samleveien fra FV 17.

Det går nokså regelmessig buss fra hovedveien (Fv 17) i begge retninger. Til Bodø tar det ca 35-40 minutter med buss (buss 200 eller 300).

5.9 Barns interesser

Reguleringsplanen er relativt liten og i all hovedsak rettet mot en tilrettelegging for fritidsboliger. Det legges derfor ikke opp til stor grad av medvirkning fra denne aldersgruppen. Området byr på mange spennende muligheter for rekreasjon og friluftsliv for de yngste men det legges ikke opp til aktive møteplasser for denne gruppen i planen.

5.10 Sosial infrastruktur

Det er ikke godt tilrettelagt for barns sosiale infrastruktur i eller nært opp til planområdet i dag. Det

er kun avsatt areal til 1 bolig i planen. Barn må kjøres til aktiviteter utenfor hjemmet og det er ingen organisert aktivitet eller tilbud for barn nært opp til området.

Området vil høre inn under Saltstraumen skole. Her er det 1 klasse pr trinn og kapasitet til 25 elever i hver klasse (dvs maks 250 elever). Prognosen viser (Skolebehovsplan 2018-2021) fall i elevtallet ved Saltstraumen skole og kapasiteten er derfor god. Prognosen i 2020 viser et elevtall på 135 elever og fallende elevtall..

Barnehagedekning er dårlig for området Saltstraumen/ Tuv. Det er pr dags dato ingen ledige plasser for barn født mellom 2014 – 2019.

5.11 Universell tilgjengelighet

Det stilles ikke krav til universell utforming på fritidsboligene blant annet fordi områdene avsatt til ny bebyggelse er lagt slik at adkomsten i seg selv ikke tilfredstiller krav til UU. Den eksisterende boligen er bevaringsverdig og vanskelig å tilpasse til full universell bruk (UU).

5.12 Teknisk infrastruktur

Det er i dag en eksisterende teknisk infrastruktur i området. Denne vil delvis bli utbygd videre i henhold til avtaler gjort mellom lokale aktører / hytteforeningen etc.

Vann og avløp: Feltet er knyttet til kommunalt vannanlegg. Det er etablert slamavskiller for kloakk med avrenning til sjø for inntil 12 enheter. En av de nye tomtene kobles til dette anlegget. Det vil søkes om å etablere en ny slamavskiller for de resterende tomtene og huset, med avrenning til sjø.

- Trafo er etablert i området helt mot øst. Strøm kan hentes herfra eller fra trafo 50 meter opp for felles snuplass i krysset mellom boligene.

Det er ingen alternativ energikilde inn på området i dag og ingen fjernvarme. Alle fritidseiendommer er tilknyttet vanlig strømforsyning.

5.13 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold:

Område for bebyggelse er fjell med et tynt lag med jord over noen plasser. I området for molo/flytebrygge er det fjell med et lag med grus over.

- Evt. Rasfare

Det er ingen rasfare registrert innenfor planområdet.

5.14 Støyforhold

Det er så lang til nærmeste hovedvei at veien ikke oppleves som en reell støykilde.

5.15 Luftforurensing

Det er ingen luftforurensning av betydning i eller nært opp til planområdet.

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

• Risiko

Det er ingen kjent rasfare i området i dag. På NVE sine registreringer (aktsomhetskart for jordskred, flom og kvikkleire) er det ikke gjort noen registreringer av denne sorten i området. Geoteknisk rapport (vedlagt) anbefaler en flytting av moloen slik at den kan forankres på fast grunn.

Området kan være vindutsatt men det er nå bygd flere hytter i området og dermed opparbeidet god erfaring med tanke på sikring mot vindpåkjenninger. Det er ingen støykilder av betydning og ingen kjent forurensning verken i grunnen eller i luften. Beredskap i forhold til ulykke vil være væravhengig men både ambulanse (bil) og brannbil vil kunne komme fra Bodø innen ca 35 minutter. Det er få kjente risikofaktorer i selve området. På sommerstid vil en kunne nå i Bodø med båt relativt raskt ved en evakuering eller ved akutt hjelp..

• Ledninger.

Det går en høyspentledning over området i nord. Det går en høyspent jordledning fra trafo og ned til sjøen mellom de to fritidsboligene lengst i øst. Det er lagt strømledninger fra fritidsboligene og til naustområdet.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Ny og planlagt arealbruk er i tråd med den eksisterende. Det er lagt til rette for å bygge 4 nye fritidsboliger og 7 nye naust.

6.1.1 Reguleringsformål

I planforslaget ligger det foreslått følgende arealbruk: Frittliggende boligbebyggelse, frittliggende fritidsbebyggelse, naust, småbåtanlegg i sjø og vassdrag, veg, parkering og friområde.

6.2 Gjennomgang av reguleringsformål

Det foreslås lagt til rette for videre boligutnytting (1 eksisterende bolig) der boligen står i dag.

4 nye fritidsboliger foreslås regulert omtrent i samme avstand fra sjøen som de 6 eksisterende og i alt 7 nye naust knyttet til eksisterende naustområder. Tomtene satt av til fritidsbebyggelse er alle på ca et mål i størrelse med adkomst fra egen veg som føres opp på «platået». De tre vestligste tomtene avsatt til fritidsbebyggelse legges på platået mens det ene på østlig side av adkomstvei vil måtte bygges i relativt skrått terreng (helning ca 1:3). Det vil bli knyttet egne bestemmelser til dette.

Det ene naustet er i reguleringsplanens bestemmelser foreslått med rammer noe større enn det som settes som maksimal størrelse i kommuneplanens arealdel sine bestemmelser. Vegformålet er i all hovedsak knyttet til ny adkomst til nye naust og fritidsboliger samtidig som den vegen som er bygd er målt inn og regulert der den ligger i dag. Grunnen til at det legges opp til egen veiadkomst til de to østligste naustene er at det ikke har vært mulig å få til en avtale med hytteforeningen om å benytte veien foran naustene til kjøring til/fra de nye naustene.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag er tatt med som byggeområde og ikke som spesialområde (privat småbåtanlegg) slik den lå i forrige plan. Småbåtanlegget er ikke utbygd fordi de klimatiske forholdene er for krevende for et anlegg uten noen form for skjerming fra sørøst. Tanken med det foreslåtte

småbåtanlegget er å bygge en molo (se illustrasjonsplan) før naustene innenfor bygges. Østlig molo blir å regne som en bølgedemper mens og den vil være relativt liten innerst og litt lavere enn den vestlige. Molo er redusert forhold til opprinnelig plan etter gjennomført geoteknisk undersøkelse. Som et resultat av dette er molo redusert i størrelsen og trukket lengre inn mot land. Det er en forutsetning at den hviler på fast grunn.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Ny bebyggelsen vil bli plassert innenfor avsatt byggegrense (bolig og fritidsbebyggelse) mens naustene plasseres innenfor regulert formålsgrense men tilpasset terreng, nærhet til sjø og riktig høyde over flomål mm.

Utforming for bolig og fritidsbebyggelse vil styres gjennom planens bestemmelser. For bolig vil tilpasning til eksisterende våningshus være viktig ved tilbygg og nybygg. Tilpasning kan også i noen tilfeller være i form av kontraster til eksisterende bygg. For fritidsbebyggelse vil utformingen i all hovedsak gjelde retning på bebyggelse/tak og høyder over terreng men der fritidsbolig vil ligge i skrått terreng vil det også være viktig å si noe om maksimal høyde på fritidsbolig og legge begrensninger i høyde/eksponering av grunnmurer/fundament etc.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Boligbebyggelsen kan ha en maksimal høyde på henholdsvis 6 og 7 meter (gesims og mønehøyde). Fritidsbebyggelsen kan ha maksimal høyde på 4,5 og 6,0 meter og vurdert i forhold til silhuettvirkning og høyde mot terreng. Naustbebyggelse kan ha en maksimal høyde på møne på 4,5 meter men er gitt føringer på takvinkel i bestemmelsene. Det største naustet kan ha en maksimal høyde med møne på 5 meter.

6.3.2 Grad av utnytting

Boligbebyggelsen er for bolig begrenset til BYA 30% mens fritidsbebyggelsen er gitt en maksimal BYA lik 120m² i henhold til kommuneplanens arealdel. Naust kan som hovedregel bygges med en BYA lik 40m² mens det for det ene naustet er åpnet opp for å bygge et naust med BYA lik 50m². Det naustet som ligger i naustområde BUN 7 er gitt en maksimal størrelse på 35m² i henhold til den tidligere reguleringsplanens bestemmelser. Med unntak av naustet på BYA 50 m² og 35m² er naustene ellers i henhold til føringer i overordnet plan. For boligområde er utnyttelse begrenset gjennom bruk av %BYA mens det for fritidsbebyggelse og naust benyttes maksimal m²BYA

6.4 Parkering

Parkering skal skje på egen tomt men det er avsatt parkeringsområde for besøkende og til bruk i småbåtanlegget nede ved de «nye» naustene. Her er det avsatt plass til i alt 6 p-plasser. På boligtomt vil plass til parkering inngå i utnyttelsen av boligtomten men dette er ikke tilfelle for tomtene avsatt til fritidsbebyggelsen.

6.5 Trafikksystem.

Fra hovedveien FV 17 går det en samlevei (Marvollveien) frem til adkomstveien som er beskrevet tidligere. Denne går frem til hver av hyttene og til de to-tre områdene som er avsatt til naustbebyggelse. Det er ingen gang/sykkelvei eller fortau planlagt innenfor området men trafikken anses som så beskjeden og sikten så god at det ikke vurderes som et nødvendig tiltak.

Vegen er gitt en total bredde på 4,5 meter eksklusiv eventuelle dreneringsgrøfter . Nye veger er tenkt utformet etter forskriftene for landbruksvei klasse 3. Som tidligere nevnt vil den ene adkomstveien få en noe brattere stigning enn det som er anbefalt men det er en relativt kort strekning og det vurderes som bedre enn hvis man gjør større terrenginngrep. Denne vegen vil få en stigning på ca 1:8

6.6 Avfallshåndtering.

Bolighus har avfallshåndtering ved snuplass/kryss mellom husene. Fritidsboligene tar avfallet med hjem, noe som til nå har fungert godt.

6.7 Universell utforming

Det er ikke stilt krav til universell utforming (bolig) på grunn av tomtenes beskaffenhet og fordi boligen her en bevaringsverdi som det vil være krevende å tilpasse til universell utforming.

6.8 Uteoppholdsareal

Det er ikke avsatt felles uteoppholdsareal eller lekeareal i planen men det er avsatt et stort område til friområde. For boligen vil der være rikelig med plass på tomten til gode uteoppholdsarealer. Det er en målsetting å ikke fjerne mer eksisterende vegetasjon enn det som er helt nødvendig. Strandsonen vil være tilgjengelig for alle også etter utbygging.

6.9 Kollektivtilbud.

Kollektivtilbudet er allerede beskrevet og det vil ikke bli endret som følge av planen.

6.10 Kulturminner.

Det er ingen ting i planen som vil medføre spesielle endringer for de kulturminnene som er i og tett ved planområdet.

6.11 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett.

Skisse/illustrasjon som viser vann og avløpssystem ligger ved planen som eget vedlegg.

[SKISSE FRA TOGEIR](#)

6.12 Rekkefølgebestemmelser.

Det vil bli knyttet rekkefølgebestemmelser til opparbeidelse og ferdigstillelse av veg frem til naust før naustene kan tas i bruk. Ut over dette er det ikke tatt inn rekkefølgebestemmelser.

7 Konsekvensutredning

Det er ikke krav om konsekvensutredning.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Planforslaget er i all hovedsak i tråd med overordnet plan.

8.2 Landskap

Planforslaget vil ikke medføre store endringer av det overordnede landskapet men lokalt vil det kunne medføre mindre endringer av terreng rundt fritidsbebyggelsen og i strandsonen der det skal

plasseres naust og legges til rette for småbåthavn. Dette gjelder spesielt i forbindelse med skjermingstiltak (molo) i sjøen og eventuelle tiltak for å forbedre småbåthavna (dybdeforhold).

8.3 Stedets karakter

Planforslaget vil ikke endre hovedinntrykket av planområdet men det legges til rette for en fortetting. Området vil i større grad fremstå som et område for fritidsbebyggelse generelt og avhengig av hvordan hyttene utformes vil området i større eller mindre grad fremstå som homogent. Fritidsbebyggelsen er i dag lite homogen mens naustene har en ganske lik utforming.

8.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Planforslaget får ingen konsekvenser for eksisterende kulturmiljøet eller for eksisterende kulturminner.

8.5 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

- Naturverdier

Naturmangfoldet i området er gjennom den gjennomførte utbyggingen med bebyggelse, veier og tiltak (naust) i strandsonen allerede forandret. Dette gjelder også generelle naturverdier. Det anses at fortettingen av bebyggelsen vil kunne avlaste andre ikke utbygde områder. Det er også vurdert slik at en i planen ønsker å ta vare på noe av særpreget i strandsonen (svabergsformasjoner) og at dette også vil bidra til opprettholdelsen av biologisk mangfold.

- Biologisk mangfold.

Det er ikke gjort spesielle registreringer av spesielle arter og arter med spesiell betydning for det biologiske mangfoldet innenfor planområdet.

- Verdifull vegetasjon

Det er ikke gjort registreringer av verdifull vegetasjon med spesiell betydning for det biologiske mangfoldet innenfor planområdet.

- Viltinteresser

Det er ikke gjort registreringer av viltinteresser med spesiell betydning for det biologiske mangfoldet eller generelt innenfor planområdet. Mulige arter som oter, rev, elg etc kan komme innenfor planområdet i perioder men er ikke fast tilstede.

- Økologiske funksjoner osv

Det vises bla til lov om forvaltning av naturmangfold kap 2 §10 om påvirkning av samlet økosystem. Som allerede beskrevet er området som sådan omgjort fra et landbruks og naturområde til byggeområde med muligheter for friluftsliv. I dette ligger det allerede en belastning og påvirkning av et samlet økosystem. Denne påvirkningen vil fortsette med «fortettingen» av planområdet.

8.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Rekreasjonsinteressene vil slik vi ser det ikke reduseres i særlig grad for allmenheten. For områdets beboere vil den kunne økes gjennom bedre tilgang til sjø året rundt ved bygging av en bedre småbåthavn med molo som skjermingstiltak.

8.7 Trafikkforhold

- Vegforhold. Adkomsten til området blir den samme selv om veibelastningen blir noe større med flere brukere av veien. Veien er allerede i dag dårlig store deler av året. Internt i området er veien bygd bedre og den økte belastningen anses ikke å få store negative konsekvenser. På grunn av interne avtaler, terrengforhold etc har det vist seg vanskelig å optimalisere bruken av allerede eksisterende veier. Vi har derfor vært nødt til å regulere inn ekstra adkomstveier til nytt naustområde mot vest (BUN 4) og øst (BUN 6). I arbeidet med realiseringen av planen er det fortsatt håp om at en kan komme til enighet om bruken av den bygde adkomsten til naustene slik at en slipper å bygge ny vei.

- Trafikkøkning/reduksjon

Se pkt over.

8.8 Barns interesser

- RPR for barn og planlegging.

Siden det ikke er lagt opp til nye boliger eller offentlige formål har det ikke vært oppnevnt en egen representant for barn og unges interesser i planleggingen.

8.9 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet/ barnehagekapasitet.

Punktet er redegjort for tidligere i beskrivelsen. Men det vil ikke legges til rette for flere boliger i planen enn det som allerede er i planområdet.

8.10 Universell tilgjengelighet

Det vil ikke gjennomføres tiltak i planen som tilrettelegger bedre for universell utforming siden dette i all hovedsak er et område for fritidsbebyggelse. For boligen kommer tekniske forskrifter inn ved endringer.

8.11 Energibehov – energiforbruk

Utbyggingen som det tilrettelegges for i planen vil ikke utløse behov for bedre kapasitet på det eksisterende strømmettet. Ved behov kan det etableres ny fordeler nær de nye enhetene. Høyspent gjennom området gjør det enkel å øke kapasiteten. Eventuelle beregninger gjøres av energiselskapet.

8.12 ROS

- Rasfare

Det er ingen rasfare i forbindelse med bygging av nye fritidsboliger eller naust.

- Flomfare

Det er ingen flomfare i forbindelse med bygging av nye fritidsboliger eller naust men ny bebyggelse i strandsonen (naust) må bygges så høyt at bebyggelsen ikke blir berørt av storm, stormflo og mulige fremtidige endringer i havnivået..

- Vind

Vinden er en viktig faktor i all bebyggelse i vår landsdel. Det legges ikke inn særskilte tiltak i forhold til vind i planen. Det forutsettes at dette vektlegges i byggesaken. Siden det har stått bebyggelse både et stykke fra land og i strandsonen virker det som om det er uproblematisk å bygge der det er vist i forslag til ny plan.

- Støy

Støy, luftforurensning og forurensning i grunnen er ikke viktige faktorer som det er nødvendig å ta hensyn til i planleggingen

- Beredskap og ulykkesrisiko

Punktet anses ikke å ha blitt særlig endret i forhold til eksisterende situasjon og drøftes ikke her.

8.13 Jordressurser/landbruk

Gjennom siste reguleringsplan er området endret til et byggeområde med store områder avsatt til spesialområde friluftsliv. Med fortetting av området blir områdene som fortsatt må anses som jordressurser noe redusert og muligheten for tilbakeføring til landbruk mindre. Slik vi ser det er fortettingen av dette området likevel med på å kunne «skåne» andre områder slik at de forblir jordbruksressurser. Området FL 7 i gammel plan avsettes til jordbruksformål.

8.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

En videre utvikling av området vil ikke få økonomiske konsekvenser for kommunen.

8.15 Konsekvenser for næringsinteresser

En videre utvikling av området vil ikke få konsekvenser av betydning for næringslivet på lengre sikt. Gir arbeid på kort sikt.

8.16 Interessemotsetninger

Det er fremkommet interessemotsetninger internt på området og i forhold til naboer i forbindelse med planprosessen. Internt har det vært diskusjon om antall nye naust og plasseringen av disse, rettigheter til bruk av felles opparbeidede veier etc.

Naboer har bla. hatt innvendinger om bruk av adkomstvei og da spesielt om hvor mange enheter det er gitt veirett til.

8.17 Avveining av virkninger

Virkningene for naboer og berørte er relativt små siden fortettingen utgjør lite i volum og generer forholdsvis lite trafikk. Området er satt av til fritidsboliger og kommunen ser positivt på en fortetting av slike eksisterende områder. Den foreslåtte småbåthavna er egentlig bare en annen versjon av den som lå inne i eksisterende plan og når det er gjennomført geotekniske undersøkelser vil eventuelle inngrep og endringer av terrenget tilpasses grunnforholdene på stedet. At det bygges flere naust gir etter vår mening et bedre miljø mot sjøen og tilfører området mer enn det tar bort.

9 Inkomne innspill

9.1 Merknader/innspill

Odd Willy Hansen mfl.

De er negative til at det etableres flere fritidsboliger bla på grunn av negative konsekvenser for urørte friluftsområder. De er også mot store terrenginngrep i strandsonen og ønsker rekkefølgebestemmelser om at Marvollveien rustes opp før nye tiltak kan iverksettes.

Svein A Bruvoll

Mener at tiltakshaver har brukt opp veiretten (for gnr/bnr 91/41) og at det kun var 2 tomter fordelt i rettsforliket.

Per Ulf Marvoll

Mener at det ikke finnes flere veiretter til bruk 3 enn det som allerede er gitt. Er samtidig imot ytterligere utbygging av bruk 3 siden det allerede er en ødeleggende trafikk 1 meter fra deres tun.

Statens vegvesen

Har ingen merknader til planarbeidet.

NVE

Gjør oppmerksom på at det ved utbygging i sjø er spesielt viktig å vurdere faren for kvikkleirskred. Kommenterer også betydningen av flomvurderinger i sammenheng med lokal overvannshåndtering og i forhold til lokale vassdrag.

Fylkesmannen

Minner om betydningen av ROS analyse og forutsetter at nye fritidsboliger ikke bryter med lokal byggeskikk spesielt med tanke på avstand til sjøen. Mener at fritidsboliger bør konsentreres og at veien bør være en naturlig byggegrense mot sjøen.

Bodø Havn KF

Har ingen merknader til planen men minner om at det ved oppstart og igangsetting av småbåtanlegg/båttutsett og etablering av molo skal søkes om dette iht Havne og farvannsloven.

UiT (universitetsmuseet)

Har ingen merknader til planen men opplyser at reguleringsplanen ikke ser ut til å ha vært sendt til UM (Norges arktiske universitetsmuseum) for behandling.

Naboer

Heidi Christensen, Kathrine Schjem, Suvi Paulesen, Søren Raklev, Frank Ove Kvalvik, Trond Eirik Paulesen, Eirin Dokmo, Nina Reppe Wetting, Marit Kilvik, Kenneth Viken, Tore Johan Strøm, Bjarne Tiller Johansen.

Innspill fra naboer er underskrevet av de som er listet opp over. Innspill dreier seg i all hovedsak om interne juridiske avtaler knyttet til kjøpekontrakten de har inngått. De opplyser at det ihht kjøpekontrakt ikke skal plasseres nye hyttetomter nedenfor de eksisterende hyttetomtene FH2, FH3 og sjøen. Det er avtalt rett til å tilknytte 4 nye tomter til vannledning + 2 til hvis det kan dokumenteres tilstrekkelig kapasitet. Det er avtalt at 4 nye tomter kan knytte seg til avløpssystem. Det opplyses at det i kjøpekontrakten ligger en begrensning på 1 naust vest for de eksisterende. I forhold til plassering av nye naust i tilknytning til de eksisterende opplyses det at det ikke foreligger noen avtale med sameiet (sameie bestående av alle de som har naust) om bruk av sameiets eiendom (eksempelvis til adkomst). De anbefaler at nye naust legges til den planlagte båthavna.

Vedrørende ny båthavn varsles det at det ikke foreligger avtale om at eksterne skal kunne bruke veien. Det er heller ikke rett til å benytte vannledning.

De opplyser at det ikke foreligger avtale om rett til omlegging av vei og at veiens (den eksisterende) plassering er tinglyst.

9.2 Vurdering av merknader og innspill

Odd Willy Hansen m.fl

En fortetting med fritidsboliger er ønskelig også fra kommunens siden og bruk av urørte friluftsområder er slik vi ser det naturlig innenfor et område avsatt til utbygging. Utbyggingen i strandsonen blir langt mindre enn først tenkt og bestemmelsene i planen er utformet med tanke på en størst mulig bevissthet rundt utforming og terrenginngrep. Rekkefølgebestemmelse vedrørende Marvollveien er problematisk fordi den ikke er med i planforslaget og omhandler noe tiltakshaver ikke har mulighet til å påvirke.

Svein A Bruvoll

Kommenterer privatrettslige forhold som det er vanskelig å imøtegå i beskrivelsen av innspill til planarbeidet.

Per Ulf Marvold

Kommer med innspill om privatrettslige forhold som det er vanskelig å kommentere. Veien er lagt om i forbindelse med en tidligere dom.

NVE

Det er ingen registreringer i NVE sin egen registreingsbase som viser kvikkleire i området. Overvann er ikke i et slikt omfang (3 – 4 nye hytter er maks 500m2 takflate) at det vurderes som problematisk og det bør kunne løses lokalt. Det er ikke gitt noen opplysninger i planarbeidet som tilsier at bekken gjennom området kan utgjøre et problem med tanke på flom.

Fylkesmannen

Det vil bli utarbeidet en ROS analyse som vedlegg til planforslaget. Byggeskikk er et svært vanskelig og upresist begrep og svært vanskelig å definere i forbindelse med en reguleringsplan der størstedelen av området allerede er utbygd. Det er ikke lagt opp til nye fritidsboliger mellom veien og sjøen men naustbebyggelsen må naturligvis lokaliseres i denne sonen.

Bodø Havn

Har ingen merknader til oppstart men opplyser at småbåtanlegg/båttutsett er søknadspliktig.

Naboer v/

Heidi Christensen, Kathrine Schjem, Suvi Paulesen, Søren Raklev, Frank Ove Kvalvik, Trond Eirik Paulesen, Eirin Dokmo, Nina Reppe Wetting, Marit Kilvik, Kenneth Viken, Tore Johan Strøm, Bjarne Tiller Johansen.

-har kommentarer til følgende tema: 1) fire nye fritidsboliger, 2) en bolig, 3) seks naust, 4) endring av område avsatt til småbåtanlegg/båttutsett, 5) endring av vegføring, 6) etablering av mindre molo.

1. Ingen merknader ut over det som ligger i eksisterende avtaler om kjøp og plassering av nye fritidsboliger.
2. Ingen merknader
3. Gjør oppmerksom på at det ikke er noen avtale om bruk av sameiets eksisterende naustområde (adkomstrett mm) og at det heller ikke foreligger avtale om bruk av veien til

veilaget uten særskilt avtale. Ønskelig at nye naust plasseres nær etablering av ny småbåthavn.

4. Tar opp det samme som i forbindelse med naust vedrørende veirett og avtaler.
5. Mener det ikke foreligger avtale om rett til omlegging av veien internt.
6. Har ingen innspill til dette siden det ikke foreligger skisser av plassering/form/omfang.

10 Avsluttende kommentar

Endring av reguleringsplanen ser ikke ut til å innebære store kontroverser rent planfaglig og det er som nevnt over (pkt. 8.20) få fysiske endringer fra dagens situasjon. Veisystemet internt i område gir på grunn av interne forhold litt tungvinte, upraktiske og mer krevende løsninger i forhold til terreng og estetikk (ved eksisterende naustområde spesielt). Det virker å være konfliktfylt å øke/endre bruken av veiadkomsten og veiretten inn i området men tiltakshaver mener dette er avklart rent rettslig. Sameiet er opptatt av at reguleringsendringer som ikke er regulert i kjøpskontrakter og andre interne avtaler ikke kan gjennomføres uten videre.