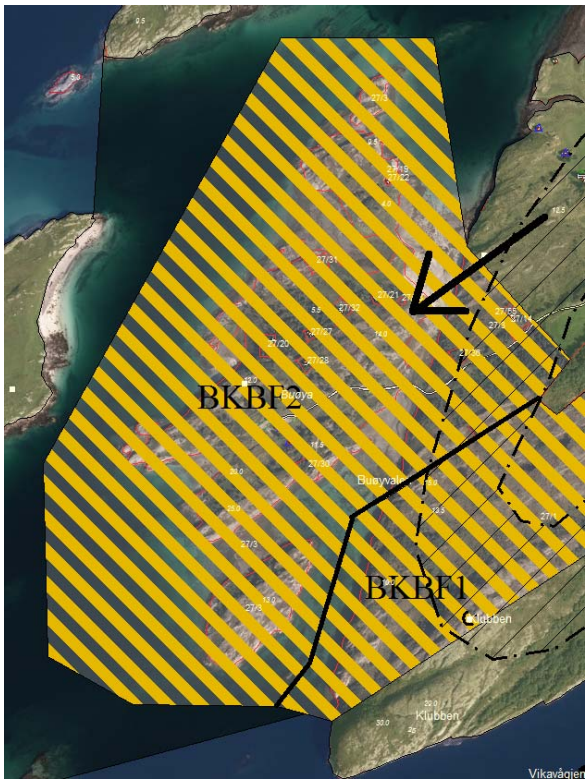
5.35 KOMBINASJONSFORMÅL FRITIDS- OG TURISTFORMÅL/FRITIDSBEBYGGELSE BUØYA (BKBF2)

Matrikkelnr:	Gnr. 27, Bnr. 3, 14, (inkl. Bnr. 18, 19, 20, 21, 22, 27, 28, 30, 31, 32, 36, 55)
Journalnr:	12/127
Areal:	496 daa (hvorav ca. 240 daa. tenkes utbygd)
Forslagsstillere:	Helgelands Kyst AS
Gjeldende formål:	LNF-sone 1
Formål jfr. innspill:	Framtidig kombinert formål, bebyggelse og anlegg (1800) Fritids- og turistformål kombinert med fritidsbebyggelse
Ønsket tiltak:	Fritidsboliger overnattings-virksomhet, sjøsenter, hotell, bryggeanlegg m.m.
Landbruksjord som omdisponeres:	Fulldyrka: 8,0 daa. Innm.beite: 8,7 daa. Dyrbart: 12,3 daa.
I viktig landbruksområde:	Nylig utleide landbruks-arealer.



Områdebeskrivelse:

Området ligger mot sjøen i området vest for Fylkesvei 809 og omfatter Buøya og de ytre delene av Buøyvalen nord-vestover fra Klubben. nord for Solfjellsjøen. Planstatus er LNF-sone 1, og noen mindre areal inkluderes i området som drivverdig landbruksjord.

Området ligger som delvis åpent kystlandskap med noe spredt fritidsbebyggelse i de sentrale delene, samt noen naust. En boligtomt er etablert langs områdets nord-østre avgrensning langs adkomstveien som går videre på en fylling over valen innover i området fra fylkesveien. De ytre delene av området består av bart fjell på eksponerte steder, og spredt rundt i området står en del bjørkeskog i klynge. På Buøya ligger noen få spredte smådammer, og i sør-øst grenser området til deler av det myrpregede området som i hovedsak omfattes av naboformålet i sør. Området inneholder kulturminneverdier og flyttlei for reindriftsnæringen går gjennom de østre deler av området.

Innspillet beskriver tiltak som går på etablering av etablissement for ferie- og fritidsaktivitet rettet mot alle typer brukergrupper. Tiltaket anslås å utgjøre et areal på ca. 240 daa. med etablering av et bruksareal (BRA) på ca. 8000-12000 m^2. Det er planer om å legge til rette med detaljreguleringsplan som hjemler fritidsbebyggelse som fast eiendom, mulighet for utleie av feriehus, leiligheter, hotell, sjøsenter med overnatting og bryggeanlegg rettet mot båtturister og sjøliv. I enkelte områder kan det være aktuelt med inntil 4 etasjers bebyggelse.

Natur-, og miljøtema	Vurdering	Konse-kvens (+-3,+-2,+-1,0)	Verdi (* / ** / ***)	Data-kvalitet (1,2,3)

Naturverdi og biologisk mangfold	Området inkluderer ikke rødlistede arter eller naturtyper av verdi. Havørn er observert ved flere anledninger. I nærområdet er det registrert flere rødlistede fuglearter med status sårbar og nært truet i et punkt ca 5-600 meter øst for området, på Grimsøya. En kan anta at flere av disse artene benytter området i næringssøk, rast, og muligens også hekking. Området omfatter ikke viktige natur-typer, men det er registrert kystlynghei med verdi-status svært viktig i området Hoholmen-Grimsøya, vest for området. Sør-øst for området ligger det ei rikmyr. Denne har status som lokalt viktig, da den er liten og inkluderer flere arter med spesielle krav til levested. Men utvikling av omfanget som tiltakshaver ser for seg (8000-12000 m^2 BRA) med omfattende tiltak som omfatter utfyllinger i sjø, og omfattende masseforflytninger og utskiftinger i både land- og sjø-områder medfører at konsekvensomfanget for temaet må avklares på detaljnivå i forhold til de enkelte tiltakene som planlegges utført.	-1	**	1
Naturressurser (jordvern, jord-, og skogbruk, drikkevann, mineralske ressurser)	Området omfatter noen areal med fulldyrka mark og innmarksbeite, som nylig er utleid som beite- og slåtteareal er. Ingen registrerte skogbruksverdier. Berggrunnen i området består av kyanittgranat-, og granatglimmerskifere, granitter og kalkspatmarmor i tverrgående bånd sør-vestover over valen over til Buøya. Konsekvens for temaet består hovedsakelig i at landbruksjordas potensiale for dyrking og beiting forsvinner med en etablering av tiltaket.	-2	**	1
Reindrift	Området ligger innenfor viktig område for reindriften, både som flyttlei, oppsamlingsområde og vinterbeite. Flyttlei på østsiden av Buøyvalen, nordover mot Skei ligger slik til at utbygging av områdets østre deler medfører store negative konsekvenser for reindriften. Terrengforholdene i området utgjør også en begrensning i seg selv for driften, da fylkesveien og fjellenden Bersnøva vil presse dyrene ut mot de flatere områdene mot valen under beiting og flytting.	-3	***	1
Landskap og estetikk	Landskapsområde: LO-305. Området ligger ubebygd til i kystslettelandskap med myr, infrastruktur og jord-bruk (KS10). Høyt jordbrukspreg (3/3), relativt høyt inngreps- og bebyggelsesgrad (4/6), og middels høy landskapsverdi. Området Buøya ligger nokså lavt til i forhold til terrenget rundt, og består av svaberg og langsgående bergrygger med vegetasjon og noe bebyggelse og jordbruksland i de flatere sentrale områdene på øya. På sjøsiden ligger Lyngøya, Grimsøya og Hestøya vestover, i sjøen utenfor Buøya, mens høyden Klubben som kan sies å ligge på et nes i de ytre områdene av Vikavågen dekker opp i sør. Bak området i øst, troner Vikafjellet med fjellenden Bersnøva relativt bratt opp fra veien, og danner avgrensningen av flatene i området. Området er lite bebygd med noen fritidsboliger, en enebolig, noen naust og vei over til valen til Buøya. Øst for om-rådet går en kraftlinje like ved fylkesveien nordover mot området Skei. Med en planlagt BRA på 8000-12000 m^2 og planlagte bygningshøyder på inntil 4 etasjer i enkelte områder, vil området kunne endre inntrykket av området markant i forhold til det opprinnelige både på kort og langt hold, og det vil være svært viktig å forsøke å opprettholde deler av områdets særegenheter samtidig som området skal utvikles til noe som karakteriseres som en kystby.	-1/-2	***	2

	Konsekvensomfanget for landskap må i detalj beskrives når området skal detaljreguleres. Når det gjelder endringer i forhold til 0-alternativet (det opprinnelige), er det utfordrende å angi konsekvensomfanget på dette plannivået. Med bakgrunn i dette settes, for å sikre høy kvalitet på planer og skissemateriale som grunnlag, krav om erfaring tilsvarende landskapsarkitekt når temaet skal konsekvensutredes.			
Kulturminner og kulturmiljø	Det er i Askeladden oppført tre kulturminner innenfor områdets avgrensning. Det ene (ID: 7081) ble avkreftet som kulturminne, mens de to andre med ID: 7079 og ID: 46541 er arkeologiske minner, hhv. som innskrift/innristing, og et automatisk fredet røysfelt. Disse er lokalisert i de sentrale delene, omtrent midt på Buøya. Helt i utkanten av området, nord for boligtomta på Bnr. 14, ligger et kulturminne, Nordviken (ID: 73285) som forutsettes ikke berørt av tiltaket. Kulturminnene angis med båndleggingssone som angir kulturminner omfattet av kulturminnelov i plankartet. Bestemmelsene sikrer forholdet videre til minnene. Kulturminnemyndighet må avklare tiltaket i forhold til minnene, dette for å unngå for stor negativ konsekvens.	-2	***	1
Fiskeri og havbruk	Innover i Vikavågjen, sør-øst for området er det lokalisert en låssettingsplass for sild. Sjøområdene som omfatter Buøya og områdene rundt, omfattes av et regionalt viktig gytefelt for torsk (Grytøya-Vikafjorden). Områdene utenfor selve tiltaket er svært grunne, og det antas at påvirkningen på verdifullt gytefelt utgjør ubetydelige konsekvenser. Avstand på ca 7-800 meter sørover til akvakulturanlegg som er forskningslokaliteten Bollhaugen til Helgeland Havbruksstasjon.	0/-1	***	1
Friluftsliv og arealer for barn og unge. Nærmiljø og grønnstruktur	Ikke registrert friluftslivsverdier innenfor formålsområdet, men siden den det er registrert en sti utenfor i de sør-østre deler, vil det være rimelig å anta at deler av området benyttes til nærtur og rekreasjon for fritids- og faste beboere i området. Det er derfor viktig å vurdere adkomstforholdene til det av området som eventuelt ikke skal etableres som kystby slik det beskrives. Tiltaket vil delvis rette seg mot de som driver friluftsliv i tilknytning til sjøen, med fasiliteter for havn, bunkring og handel, og vil således bidra positivt til denne retningen innenfor temaet. Det er klart at opplevelsen som dagens brukere har av området vil forandres med tiltaket, men med en utforming av området hvor det planlegges med tanke på temaet, blir områder for lekeareal og grønnstruktur utformes i detaljplan. Tiltakshaver legger til grunn at dette skal være tema i videre detaljplanlegging.	+1/+2	**	1
Strandsone mot sjø og vassdrag (funksjonell strandlinje)	Ut fra innspillet vil tiltaket medføre endringer i strandsonen langs det meste av sjøfronten med forskjellige typer tiltak spredt rundt i området. Tiltaket vil kunne medføre konsekvenser for ferdsel i strandsona. Landskapseffekten ved utbygging av en slik disponering av områdene mot sjøen er generelt stor, men mer moderat i området fordi terreng og området ned mot sjøen er delvis skjermet fra flere retninger. En samlokalisering av tiltak som rorbuer, naust, bryggeanlegg og eventuelt annet innenfor avgrensede området i forhold til omfanget, vil kunne være med på å sette av områder hvor be-lastningen fra tiltaket reduseres. Viktig å se sammenhengen	-2	**	1

	mellom dette området og naboom-rådet ved Klubben, da det fra kommunens side er ønskelig med en helhetlig planlegging av området.			

Samfunnstema	**Vurdering**	**Konse-Kvens** (+-3,+-2,+-1,0)	**Verdi** (* / ** / ***)	**Data-kvalitet** (1,2,3)
Reiseliv	Vurderes å ha positive konsekvenser for reiseliv og turisme. Fritidsbeboere og tilreisende med båt/andre turister vil søke opplevelser og arrangement ut fra det som området/kommunen har å tilby, men i et lengre perspektiv vil betydningen være mindre. Utleievirksomhet vil kunne påvirke temaet positivt. Tiltakshaver ønsker å skape arenaer for lokale tilbydere av aktiviteter rettet mot turister i dette området, slik som guidete fisketurer, havfiske, kajakkpadling m.m.	+2/+3	**	1
Barn og unges oppvekstsvilkår	Delvis uutviklet område for tiltaket, som gir muligheter for, og er attraktivt i forhold til å være med på å gi barn og unge gode oppvekstvilkår. Viktig å inkludere etablert fritidsbebyggelse i planene. Temaet sikres ivaretatt i detaljplan.	+3	***	2
Samfunnssikkerhet (inkludert forurensning til jord/luft)	Forhold rundt samfunnssikkerhet vurderes i egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) på neste side	-	-	-
Offentlig tjenestetilbud, infrastruktur og transportbehov	Nært Solfjellsjøen med butikker og offentlig tjenestetilbud. Avhengig av transport ut til området, Privat adkomstvei ut til området må etableres, og forholdet må sees på ut fra flyttleiens lokalisering og den eksisterende veitrase nord for området, eventuelt settes krav om utbygging av deler av infrastruktur (vei, VA, EL) i samarbeid med utbygger av naboområde Klubben. VA og EL etablert i nærheten.	+2	***	1
Næringsliv og sysselsetting	En utvikling av området vil hovedsakelig gi en positiv utvikling for tiltakshaverne. Liten sysselsettingseffekt av tiltaket ut over fasen med etablering, men at kommunen øker andel av fritidsbeboere og turister, fører til økt aktivitet når det gjelder detaljhandel.	+2	**	2
Tilgjengelighet og universell utforming	Deler av området ligger godt til rette for universell utforming. Universell utforming i alle tiltak og tilgjengelighet må vurderes etter tiltakets art og omfang, og temaet vil beskrives i detaljplan for området.	+1/+2	***	1
Trafikksikkerhet og tilgang til uteområder, samt gang- og sykkelveinett	Kollektivtransport i nærheten. Ådt, Fv. 809 i området er 450, med moderat andel tungtrafikk (10). Fv. 809 har mindre streng holdningsgrad til avkjørsler, og dette må legges til grunn for evt. etablering av ny avkjørsel på detaljnivå. Langs adkomstvei må behov for gang- og sykkelsti vurderes. Uteområder i nærheten som sikres i detaljplan. Vurdere infrastruktur og vei etablert i samarbeid med utbygger av tilstøtende område BKBF1.	+2	***	1
Tettstedsutvikling ift. annen bebyggelse (nær- og bomiljø)	Det er noe spredt fritidsbebyggelse i området, samt et bolighus. Innspillet går på utvikling av fritidsbebyggelse, så det legges i utgangspunktet ikke til rette for tettstedsutvikling. Tiltaket vil i sum ha en viss betydning for nær- og bomiljøet i dette området som ligger relativt nært kommunesenteret.	0/+1	*	1
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	En helhetlig utvikling av området i forhold til landskap, naturmiljø og lokalisering forutsettes, og disse forholdene sikres ivaretatt i detaljplan.	-	-	-

Risiko- og sårbarhetsanalyse; BKBF2

Oversikt, sårbarhetsforhold/uønskede hendelser	Til stede	Risiko- og sårbarhetsvurdering
Natur- og miljøforhold		
Skred **Is-, snø-, jord-, leire-, og løsmasseskred, kvikkleire, steinras, historiske skred**	Nei	Løsmassekart angir bart fjell (hvor > 50 % av arealet er fjell i dagen) og stedvis tynt dekke i de ytre områdene av Buøya, og sørover mot Klubben. De sentrale områdene på øya og områdene østover fra fyllingen over Buøyvalen består av hav- og fjordavsetning og strandavsetning i et usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan helt lokalt være noe større. Marin grense oppgitt til ca. 90 moh. Stadfestet reguleringsplan skal kvittere ut områder for eventuelt faste installasjoner i tilknytning til sjø.
Flom **Flomfare, flomsonekart**	Nei	Noen små pytter, og er tilgrensende til myrlendt område i sør-øst. Liten fare.
Havnivåstigning **Spring-, og stormflo**	Ja	Springflo opptrer enkelte ganger, og kan i kombinasjon med stormflo gi svært høy vannstand. Store deler av området er i tilknytning til sjøen og kan være utsatt for spring- og stormflo under spesielle forhold. Da deler av området planlegges bearbeidet, evt. demmet opp, og etablert med tanke på endret bakke- og terrengnivå, må dette vurderes inngående når det skal søkes om tiltak i disse områdene. Det må tas høyde for at fremtidige forandringer i havnivået ved spring- og stormflo kan føre til endret påvirkning fra sjø under gitte forhold.
Vindutsatt **Vindutsatt lokalisering, fare for storm og orkan**	Nei	Værmessig er det nokså mye vind i området, og området er utsatt for vinder fra nord-østlig og sør, sør-vestlig retning. De sterkeste vindene kommer fra sør, sør-vest. Også fallvinder gitt bestemte vindretninger kan merkes. Deler av området vil kunne havne i le fra Klubben ved vinder fra sør-østlig retning. Meget sterk vind i kombinasjon med springflo kan tenkes at påfører skader på eventuelle fyllinger og bygninger i sammenheng med sjø.
Nedbør **Ekstremnedbør, store regn-, og snømengder**	Nei	Nedbøren følger normalen for området, og lokale erfaringer legges til grunn ved planlegging og gjennomføring. Urolige værtyper med økt mengde nedbør vil kunne opptre hyppigere i fremtiden, og må også kunne forventes i området.
Radon	Nei	For sikring mot radon vises det til Byggteknisk forskrift § 13-5 (TEK).
Annet..		
Oversikt, sårbarhetsforhold/uønskede hendelser	**Til stede**	**Risiko- og sårbarhetsvurdering**
Drikkevann og biologiske ressurser		
Utbyggingsplaner i nærheten av:		
-Drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann	Nei	
-Landbruksareal	Ja	Fulldyrka, innmarksbeite og dyrkbart innenfor området.
-Oppdrettsanlegg	Ja	Forskningslokalitet Bollhaugen 7-800 m sør for området.
-Fiskeriinteresser	Ja	Regionalt viktig gytefelt for torsk i sjøen utenfor.
→Vurdere nødvendige tiltak som båndlegging etc.		

Oversikt, sårbarhetsforhold/uønskede hendelser	Til stede	Risiko- og sårbarhetsvurdering

Virksomhetsbasert sårbarhet, infrastruktur og sårbare/strategiske objekter		
Brann/eksplosjon ved industrianlegg, **Kjemikalieutslipp, annen forurensning. Oljeanlegg**	Nei	
Industrianlegg og lagringsplasser for farlige stoffer, **Industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring**	Ja	Oppbevaring av drivstoff/oljer og kjemikalier ifm. sjøsenter/ båtanlegg som tenkes etablert.
Høyspentledninger/-anlegg	Ja	Høyspentlinje fra Nordvik møter høyspent nordover fra Solfjellsjøen i området. Synliggjøres med faresone.
Deponi, destruksjon av farlig avfall **Strålingsfare, gamle fyllplasser, forurenset grunn/ sjøsedimenter, dumpeområder i sjø**	Nei	Ingen kjente
Militære og sivile skytefelt	Nei	
Nærhet til infrastruktur, ulykker/hendelser på: **Veg, jernbane, sjø/vann, luft, transport av farlig gods, ulykkes-belastede strekninger, støysoner ved infrastruktur.**	Nei	Uforutsette hendelser/ulykker på sjø og land kan teoretisk påvirke området, men det er liten sannsynlighet for at dette skjer. Dette momentet må vurderes i forhold til tiltakshavers planer i forhold til bryggeanlegg og vannveier. Ved infra-struktur inn i området kan det genereres noe støy, spesielt i en fase hvor området etableres. Langs Fv. 809 transporteres fra tid til annen farlig gods, men det er lav sannsynlighet for at uforutsette hendelser her vil påvirke området.
Helse/omsorgsinstitusjoner **Sykehus, sykehjem, skoler, barnehager**	Nei	
Kollektivknutepunkt **Flyplass, viktig vei/jernbane, stasjon/terminal, havn**	Nei	Tiltaket kan skape en del aktivitet i form av fritidsbåttrafikk, men vil ikke få karakter som et knutepunkt slik som et større havneanlegg.
Vannverk, kraftverk	Nei	
Undervannsledning/kabler	Nei	
Bru/demning	Nei	Adkomsten over den grunne Buøyvalen til Buøya skjer via en fylling hvor veien er lagt oppå. Denne fyllingen vil være lite utsatt for uforutsette hendelser, og vil med tiltaket dimen-sjoneres slik at adkomstforholdene tilpasses. Detaljregule-ring av området sikrer vurdering i forhold til adkomst over valen.

Samlet vurdering, avbøtende tiltak og eventuelle alternativer, BKBF2

Området med sin utforming, nærhet til sjøen og tilgjengelighet ligger etter kommunens mening godt til rette for utvikling i tråd med tiltakshavers innspill. Det er mulig å oppnå en landskapsmessig tilpasning i forhold til lokalisering av bebyggelse og anlegg på en måte som gjør området tiltalende på tross av store forandringer og endringer i forhold til den opprinnelige situasjonen.

Landbruksareal innenfor området vil ved en nedbygging oppleve negative konsekvenser, samt at mulighetene for beite reduseres. Indre (østre) deler av området ligger under hensynssone reindrift som viser areal som flyttlei, og tiltak her påvirker denne negativt. Dette er viktig areal for næringen, og etablering av utbyggingsformål i områdene som denne omfatter vil påvirke reindriftsnæringen i vesentlig negativ grad ved at flyttleien i praksis stenges.

Innsigelse fra Fylkesmannen i Nordland til de østlige delene av området av hensyn til reindrift. Fylkesmannen har trukket en linje som angir hvor området med innsigelse starter. Dette er de østre delene av området, som omfatter viktig areal for reindriftsnæringen både under flytting og som oppsamlingsområde.

For landskap vil det oppleves en forringelse av de naturlige verdiene både på nært og langt hold, men tiltakshaver har intensjon om at området skal fremstå som naturskjønt og idyllisk også etter at tiltaket er etablert. Forholdet til landskap og influenslandskap sikres behandlet i detaljreguleringsprosessen.

Kulturminneverdier vil, dersom tiltaket etableres i nærheten, evt. for nært minnene medføre negative konsekvenser for temaet. Automatisk fredete minner er av nasjonal interesse, og skal ikke berøres av tiltak. Minner vises med båndleggingssone.

For natur- og biomangfold er det ikke registrert store negative konsekvenser, men en kan anta at området er av betydning for flere fuglearter hvorav flere rødlistearter med status sårbar (VU) og nær truet (NT), hhv. 4 og 9 stk. Registreringspunkt er et stykke unna, på en av naboøyene i sør. Da større inngrep og etableringer planlegges, bør det for å få full oversikt over eventuelle naturtyper og artsforekomster i området, gjennomføres kartlegging som dokumenterer forholdene.

Avbøtende tiltak er tilpasninger til landskap og terreng, samt å få etablert tilstrekkelig standard på vei inn til området. Området var planlagt i sammenheng med BKBF1 Klubben, som er justert etter innsigelse. Avgrensning av området i forhold til reindriftsverdiene medførte reduserte negative konsekvenser for næringen. Det vil være mulig få etablert et område for fritids- og turistvirksomhet som tar opp i seg sentrale verdier når det gjelder helhetlig etablerte områder av et slikt omfang rettet mot fritids- og turistvirksomheten.

Det vil fra kommunen sin side være ønskelig at løsninger rundt adkomst og annen infrastruktur planlegges i samarbeid for å redusere belastingen på området i den grad det er mulig. Momentene som er påpekt i ROS-analysen anses som forhold som skal følges opp og tas hensyn til gjennom videre detaljplanlegging.

0-alternativet: Området består som sjønært utmarksområde som før.

Konklusjon, BKBF2

Med bakgrunn i innsigelse av hensyn til reindrift for de østre delene av området justeres utformingen slik at areal for flyttlei tas ut.

Bestemmelser etableres, som sikrer at det av formålet på eiendommen gnr. 27, bnr. 3 som ligger øst for Buøyvalen ikke tillates etablert med bebyggelse. I dette området tillates kun nødvendig etablering av vei og teknisk infrastruktur.

Deler av formålet som tas ut, videreføres som gjeldende formål, som LNFR. Området reduseres med ca. 33 daa.