

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Buodden - PlanID 1874- 202601



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Reine Holding AS
Tittel på rapport:	Planbeskrivelse Detaljregulering for Buodden - PlanID 1874-202601
Oppdragsnavn:	Regulering Buodden Sørvågen
Oppdragsnummer:	644663-01
Utarbeidet av:	Helge Lynghaug og Christina Joakimsen
Oppdragsleder:	Helge Lynghaug

Kort sammendrag

Buodden Rorbuer ønsker å utvikle og utvide sin virksomhet i Sørvågen. Målsetningen er å lage en virksomhet som kan danne livsgrunnlag for to personer.

I dagens anlegg er det til sammen 6 enheter. Det er behov for oppgradering og utvidelse av anlegget, og etter utbyggingen er det ønskelig å ha til sammen 14 enheter fordelt på 8 nye frittstående rorbuer, 2 i Langbua, som gis ny plassering på oversiden av dagens anlegg, samt eksisterende 3 i Statsbua og 1 i Høvedsbua.

Prosjektet innebærer fortetting av et allerede berørt område, og det legges til grunn at prosjektet ikke har vesentlige konsekvenser for natur og miljø.

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
02	23. mar. 2026	Diverse endringer	HL	
01	13. mar. 2025	Nytt dokument	HL/CJ	ÅRS

Innholdsfortegnelse

1.	Innledning	4
	1.1. Hensikten med planen	4
	1.2. Forslagstiller og plankonsulent	5
	1.3. Konsekvensutredningsplikt	5
	1.4. Planprosess og medvirkning	5
	1.5. Planstatus	5
2.	Stedsanalyse Sørvågen i Moskenes	7
	2.1. Fysisk beliggenhet	7
	2.2. Befolkning	7
	2.3. Verdiskapning og livsgrunnlag i Moskenes	8
	2.4. Konklusjon stedsutvikling	9
3.	Beskrivelse av planområdet	10
	3.1. Beliggenhet, størrelse og bruk	10
	3.2. Omkringliggende områder	11
	3.3. Berørte eiendommer og eierforhold	11
	3.4. Trafikkforhold	11
	3.5. Lokalklima	12
	3.6. Landskap, natur og rekreasjon	12
	3.7. Grunnforhold	12
	3.8. Bebyggelse og estetikk	12
	3.9. Kulturminner og kulturmiljø	13
	3.10. Teknisk infrastruktur	13
	3.11. Sosial infrastruktur	13
4.	Prosjektbeskrivelse	14
	4.1. Planstatus	18
5.	Merknadsbehandling	19
	5.1. Oppsummering merknadsbehandling:	32

6.	Beskrivelse av planforslaget	33
6.1.	Planlagt bebyggelse	34
6.2.	Trafikk og parkering	35
6.3.	Infrastruktur	36
7.	Virkninger av planforslaget	37
7.1.	Strandsone:	37
7.2.	Naturmangfold:	37
7.3.	Naboskap:	39
7.4.	Risiko og sårbarhet	39
7.5.	Andre samfunnsvirkninger:	40

1. Innledning

1.1. Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny ervervsbebyggelse/reiselivsanlegg ved Buodden rorbuer i Sørvågen, Moskenes kommune. Det planlagte prosjektet skal gi åtte nye rorbuer, samt legge til rette for flytting av den eksisterende «Langbua»



Figur 1: Utsikt nordøstover. Statsbua, Høvedsbua bak

1.2. Forslagstiller og plankonsulent

Planen er utarbeidet på vegne av Reine Holding AS, kontaktpersoner har vært Lars-Åge Larsen og Therese Holtan Larsen.

Asplan Viak AS er plankonsulent og følgende personer har vært involvert i oppdraget:

- Helge Lynghaug, planlegger og oppdragsleder
- Åsmund Rajala Strømnes, bistått i planarbeidet og KS
- Sarah Waters, utarbeidelse av trafikkanalyse
- Marcos Carvajalino-Fernandez, notat havnivåstigning og bølgepåvirkning
- Kristine Birkeli, geoteknisk notat, områdestabilitet

1.3. Konsekvensutredningsplikt

Kommunen har vurdert utredningsplikt. Planen er i tråd med formål satt i kommuneplanens arealdel. Tiltaket utløser ikke konsekvensutredningsplikt.

1.4. Planprosess og medvirkning

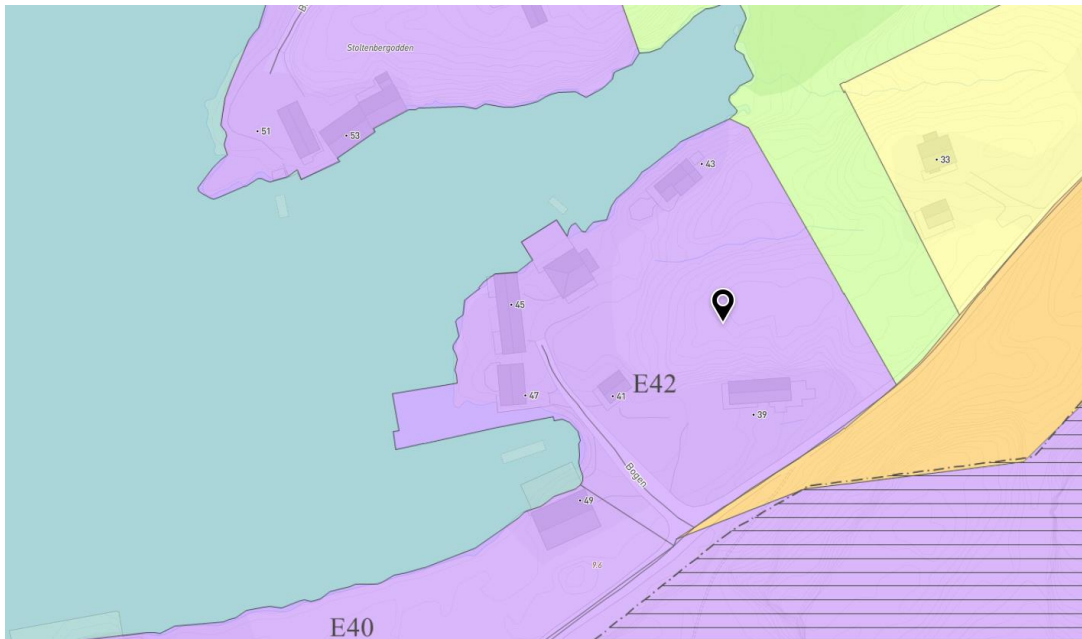
Planprosessen følger plan- og bygningslovens føringer. Det har vært meldt oppstart av planarbeid der naboer og myndigheter har blitt gitt anledning til å uttale seg.

Oppstartsmøte ble avholdt 24.06.2024

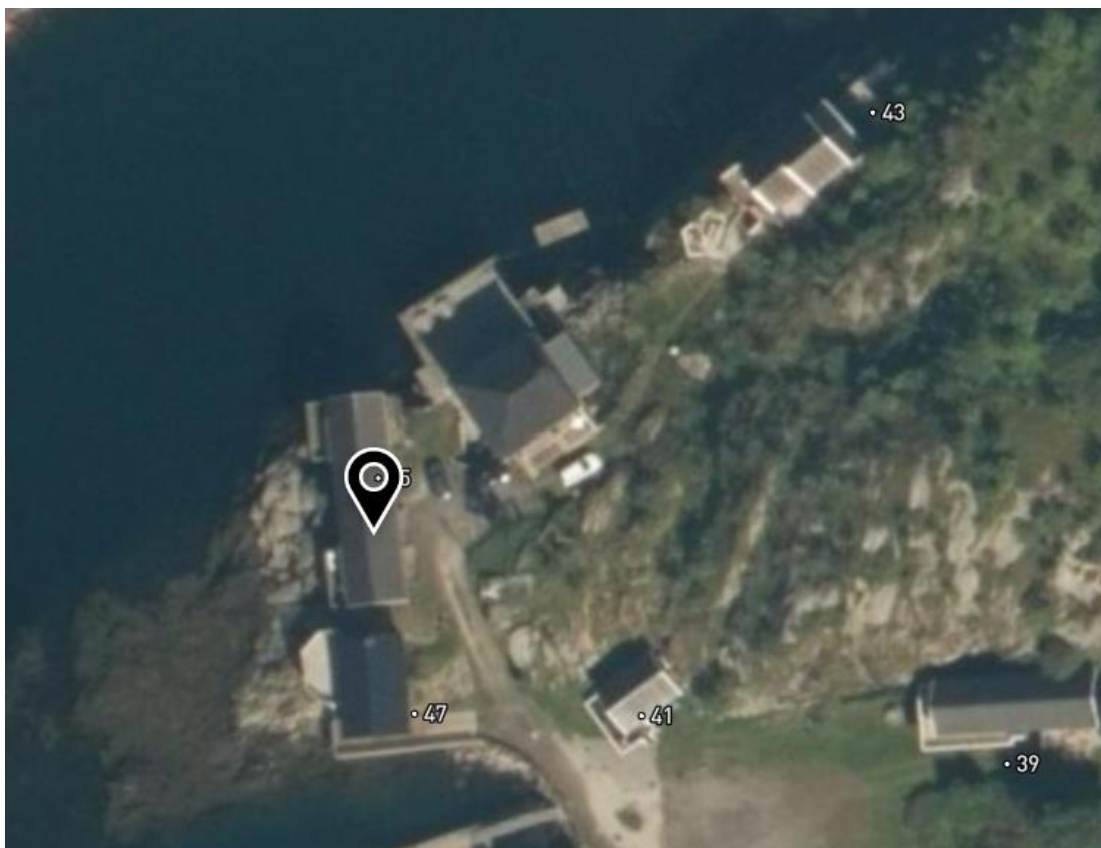
Varsel planoppstart ble gjort med brev til naboer, berørte og offentlige instanser, datert 26.08.2025. Annonse varsel om planoppstart ble gjort i Lofot-Tidende 05.09.24.

1.5. Planstatus

Området er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel. I plankartet er området merket E42. Rett nummerering skal være E41. Reguleringsforslaget vurderes å være i tråd med intensjonen i overordnet plan.



Figur 2: utklipp av kommuneplanens arealdel for Moskenes kommune, kommunekart.com



Figur 3: Ortofoto av området: Kommunekart.com

2. Stedsanalyse Sørvågen i Moskenes

2.1. Fysisk beliggenhet

Sørvågen ligger på strekningen Moskenes, Sørvågen, Tind og Å som er 5 km lang. E10 ender på Å og utgjør det ytterste punktet tilgjengelig med bil i Lofoten utenom Værøy og Røst der man er avhengig av en lengre fergetur for adkomst. Området er attraktivt for turisme og Å utgjør gjerne et endepunkt for reisende i Lofoten. Dette i tillegg til at fergeadkomsten fra Bodø er lagt til Moskenes, gjør at overnattingstilbud i dette området er etterspurt.

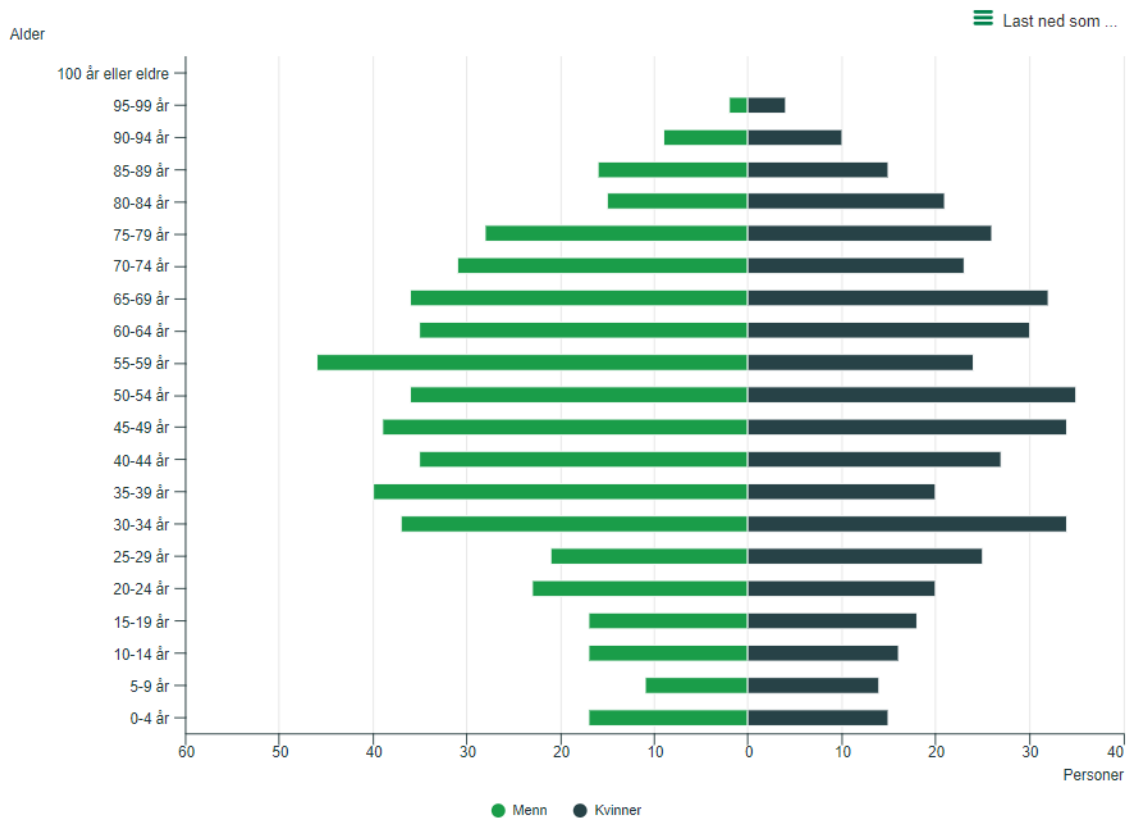
Terrenget i området er karakteristisk, og dominert av fjellrike øyer og fjord og hav. Det er lite byggbare arealer i Moskenes kommune, da terrenget gjerne er mer eller mindre rett opp rett fra havet i store deler av kommunen.

Nærmeste flyplass er på Leknes. 64 km unna. Nabokommune i nordøst er Flakstad. Storflyplasser for Lofoten i Evenes og Bodø. Direkte ferge fra Bodø til Moskenes. Widerøe flyr til Leknes. Avinor har også konkludert med at det bør bygges ny storflyplass på Leknes, men først ny vei mellom Svolvær og Leknes. Etter ny storflyplass er kommet på plass skal Svolvær lufthavn, Helle legges ned etter planen.

Adkomst til Sørvågen gjøres i praksis via E10 med bil eller buss eller med ferge fra Bodø to ganger pr døgn.

2.2. Befolkning

Figuren under viser befolkningspyramide for Moskenes. Figuren indikerer et fødselsunderskudd, samt fraflytning i aldersgruppen 20-30 år. Det er likevel ventet befolkningsvekst i kommunen frem mot 2050 ifølge SSB (MMMM-alternativet).



Figur 4: Befolkningspyramide Moskenes kommune, MMMM-alt. SSB. Data hentet 2025.

2.3. Verdiskapning og livsgrunnlag i Moskenes

Kommunen er tradisjonelt sett en fiskerikommune med Lofotfisket som viktigste historiske næringsvei. Lofoten og Moskenes har alltid vært næringsmessig knyttet til havet og fiskeriene. Lofotfisket er et av verdens mest historiske fiskerier. Fisken herfra har blitt eksportert til hele verden, og gitt grunnlag for eksempelvis bacalao, lutefisk, og mengder av andre delikatesser. Økonomisk kan vi si at lofotfisket var økonomisk sett den viktigste begivenheten for norsk nasjonaløkonomi inntil at vi fant olje. Fiskeriene er nå i endring av flere årsaker. Fiskestammene er under press, både som følge av klimaendringer, overfiske og effektivisering av fisket i seg selv. Båter blir større og mer effektive, og det er behov for mindre arbeidskraft for å ta vare på samme fangst.

Reiselivet har også vært viktig, og har fortsatt utviklingspotensial. Svakere krone gjør Norge til et mer attraktivt reisemål for utenlandske turister, men samtidig kan dette være

forbigående. Kostnadsnivået i Norge og i Lofoten må likevel regnes som høyt for de fleste tilreisende. Det er enda et umettet marked for overnatting i ytre Lofoten, og det kan se ut som om mengden turisme kun er avgrenset av prisnivået.

2.4. Konklusjon stedsutvikling

Etter vår vurdering er det et samfunnsmessig behov for både ytterligere næringsutvikling i kommunen, samt også tilbud om mer overnatting i området. Det er viktig for lokalmiljøet at virksomheten er tilpasset stedet, samt bidrar inn til Sørvågen og kommunen for øvrig når det kommer til inntekt, omsetning og mersalg.

Ut fra disse hensynene er det viktig å legge til rette for effektiv og riktig arealutnyttelse, lokalt eierskap.



Figur 5: Illustrasjon av ny bebyggelse sett fra nordøst. Fyllinger er illustrert på kote 4. Asplan Viak AS

3. Beskrivelse av planområdet

3.1. Beliggenhet, størrelse og bruk

Planområdet ligger i den sørvestlige delen av Sørvågen, på Bogen. Adkomst til området er fra Bogen og Besselvågveien, som møter Moskenesveien (E10) i et T-kryss cirka 800 m nord for planområdet.

Planområdet ligger sørvendt til på Sørvågen i Moskenes kommune. Området er næringsmessig bebyggt og har tidligere vært benyttet i forbindelse med fiskeriene. Anlegget har over tid fått funksjon som reiselivsanlegg.

Utbyggingsområdet er ca. 5,5 daa, og planen inneholder i tillegg adkomst til offentlig vei og også sjøarealer.



Figur 6. Oversiktsbilde av planområdet, sett mot sørøst

3.2. Omkringliggende områder

Planområdet ligger i tilknytning til et område med fritidsboliger både til privat bruk og utleie. Legger ut på odden ligger et større område med fiskehjeller og bygninger tilknyttet fiskeindustri.

3.3. Berørte eiendommer og eierforhold

Eiendommene 11/184 og 11/319 med planlagt utbygging eies av Reine Holding AS.

I tillegg inngår 11/3, 11/70 og 11/309 i planområdet som del av regulert adkomst fra vegstrekningen Bogen.

GBNR.	Eiere
11/3	Brødrene Arntzen AS
11/70	Jan Erik Rasmussen
11/184	Reine Holding AS
11/309	Reidun Sæthre
11/319	Reine Holding AS

3.4. Trafikkforhold

Planområdet er lokalisert nesten på enden av kommunal veg Bogen, før man kommer til Ytterbogen. Denne har ingen fortau eller gang- og sykkel vei, men med lite motorisert trafikk er det relativt trygg for gående og syklende. Fra planområdet er det cirka 1 km å gå eller sykle til Joker butikken som er lokalisert langs E10 i Sørvågen, nord for planområdet.

Veien planområdet er lokalisert langs, Bogen, er smal, ikke asfaltert og har mangelfulle grøfter for håndtering av overvann.

Det er ingen registrerte trafikkulykker i nærheten av planområdet de siste 10 årene.

Det er ingen gatebelysning langs verken Bogen eller Besselvågveien.

3.5. Lokalklima

Sørvågen ligger utsatt til, åpent mot ytre deler av Vestfjorden. Planområdet er likevel skjermet bak terreng og moloanlegg ved Ytterbogen. Klimaet er et kystklima med relativt milde vintre og kjølige somre.

3.6. Landskap, natur og rekreasjon

Terrenget i området er i hovedsak fjellknauser, og svaberg som strekker seg ned mot havet. Området er bebygd, og bærer også preg av sjørettet virksomhet, moloer og sjøhus.

Det er sparsomt med vegetasjon i området, og området bærer også preg av menneskelige inngrep som bebyggelse, veibygging, sprengningsarbeider og havne- og moloanlegg.

Området i sør/sørøst er kartlagt som et svært viktig friluftsområde og er mye brukt av lokalbefolkningen. Det går sti over åsryggen med Radiomasta, med god utsikt over Vestfjorden.

Planområdet ligger i tilknytning til områder registrert med arter av nasjonal forvaltningsinteresse og en rekke rødlistede sjøfugler. Områdene er klassifisert med stor og svært stor verdi. Herunder ligger planområdet også i umiddelbar nærhet til en hekkelokalitet for krykkjer (Sterkt truet - EN).

Krykkjer hekker gjerne nært folk, på bygninger etc. Hekketiden er mellom mars og september med hovedvekt i mai, juni og juli. Vanlig reirtid er ca 2,5 måned.

3.7. Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense og innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. NGUs løsmassekart angir bart fjell, stedvis tynt løsmassedekke i hele planområdet.

3.8. Bebyggelse og estetikk

Planområdet består i dag av totalt tre bygninger med til sammen fem enheter. Bygningene er utformet i klassisk rorbustil med rød farge.

3.9. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor eller i nærhet til planområdet. Fylkeskommunen har i sitt innspill til oppstart ikke gitt uttrykk for at det er potensial for automatisk freda kulturminner, og henviser til den generelle aktsomhets-/meldeplikten iht. kulml. §8, 2. ledd.

3.10. Teknisk infrastruktur

Vann er levert via privat vannverk i området. Det er også etablert septiktank i planområdet med tilstrekkelig kapasitet for utbyggingen som planlegges.

3.11. Sosial infrastruktur

Planområdet har ingen eksisterende sosial infrastruktur innenfor planavgrensningen. Det finnes skole, barnehage, helsetilbud og andre offentlige velferdstjenester i Sørvågen og ellers i nærliggende Reine.

4. Prosjektbeskrivelse



Figur 7: Utklipp fra utomhusplan for Buodden rorbuer.

Reine Holding AS legger til rette for ny utbygging ved sitt anlegg, Buodden rorbuer på Buodden i Sørvågen. Det planlegges etablert 8 nye rorbuer plassert mot sjøen.

Bygningene blir frittstående overnattingsenheter med 2 til 5 sengeplasser hver. Hver bygning er 40,5 m², inkludert terrasseareal ut mot sjøen. En rorbu vil bli plassert i knausen på oversiden sammen med Langbua som flyttes fra sjønær plassering.



Figur 8 Fyllinger er illustrert på kote 4. Asplan Viak AS

Området er allerede i bruk til formålet, og er avsatt til næringsformål, reiseliv i kommuneplanens arealdel.

Eksisterende bygning «Langbua» flyttes til ny lokalitet lengre inn på eiendommen. Langbua planlegges plassert på en utsprengt hylle i berget, der det planlegges anlagt parkeringsplasser innunder den.



Figur 9 : Langbua, ny plassering. Fyllinger er illustrert på kote 4. Asplan Viak AS

Bakgrunnen for utbyggingen er et ønske om å legge til rette for en virksomhet som kan gi arbeid og levebrød til to mennesker. Antall rorbuer og overnattingsplasser i forslaget er tilpasset arbeids- og inntektsnivået som skal til.

Rorbuanlegget vil også være med å videreutvikle næringslivet i Sørvågen og Moskenes kommune. Anlegget vil generere ringvirkninger både gjennom utbyggingsfase, driftsfase og gjennom at gjester på anlegget vil handle, spise ute og på andre måter legge igjen penger i nærområdet.

Plassering av buene er nødvendig for å skape attraktive rorbuer. Det ligger en forventning blant mange turister å ha umiddelbar sjønærhet.

Det er en målsetning å beholde og skape en tradisjonell rorbuararkitektur, slik at anlegget i sin helhet spiller på og styrker Lofotens historiske bygningsmiljø.



Figur 10: Ny situasjon: Bak Statsbua. Fyllinger er illustrert på kote 4. Asplan Viak AS



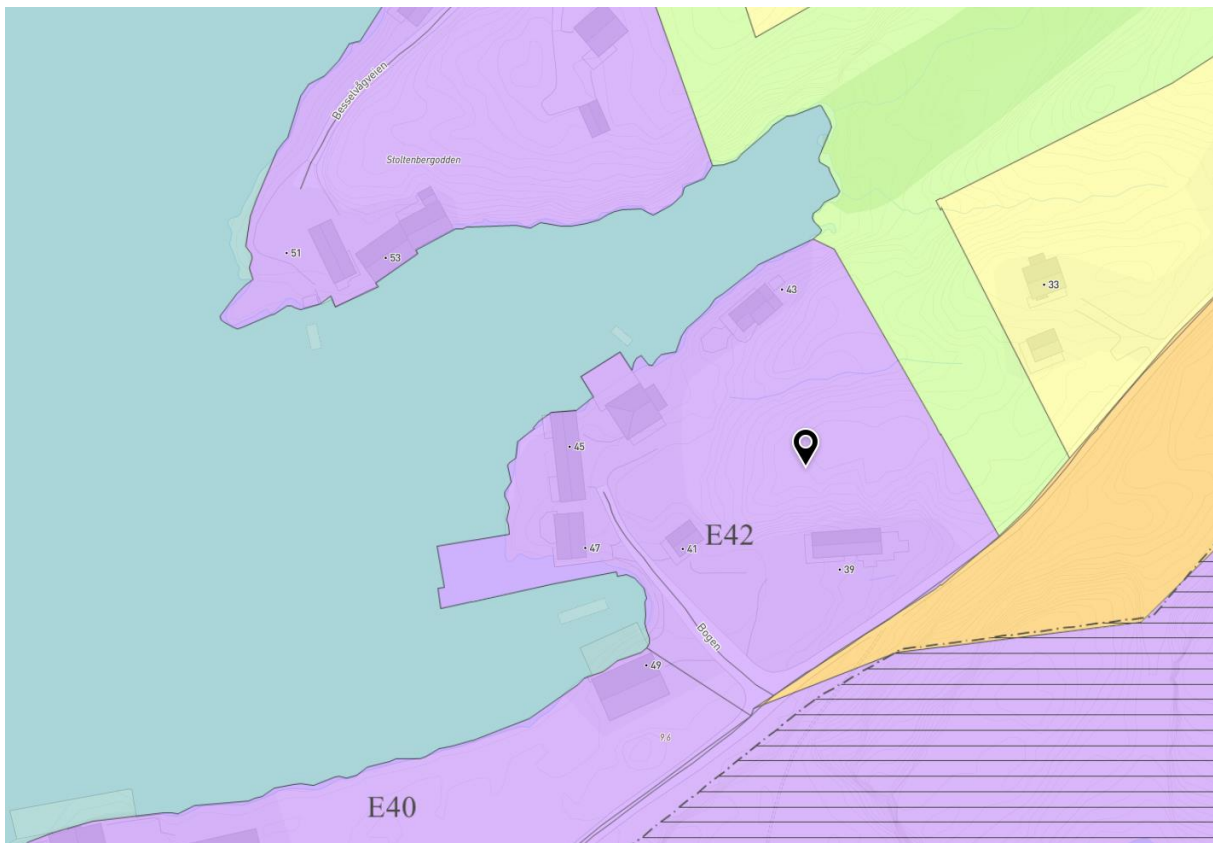
Figur 11 : Dronefoto av Buodden: Geolofoten AS.



Figur 12: Ny situasjon etter utbygging: Asplan Viak AS. Fyllinger er illustrert på kote 4. Asplan Viak AS

4.1. Planstatus

Området er uregulert, men er i kommuneplanens arealdel satt til næringsformål. I plankartet er området merket E42. Rett nummerering skal være E41, og området er forbeholdt reiseliv jf retningslinjene i arealdelen. Reguleringsforslaget vil dermed være i tråd med intensjonen i overordnet plan.



Figur 13: Utklipp av kommuneplanens arealdel for Moskenes kommune, kommunekart.com

<p>Moskenes kommune, noe som medfører økt utbygging og press på naturområder. Planområdet er i et sårbart og berørt økosystem for en rekke rødlistede sjøfugl ifølge artsdatabankens artskart. Økt ferdsel og 8 nye utleiehytter vil virke forstyrrende og fortrenge allerede truet dyreliv. Detaljreguleringen som er på oppstart nå, kan medføre tilrettelegging for tiltak som kan få negative konsekvenser for naturmangfold. Fylkeskommunen er samtidig kjent med at kommunen ser at det er behov for oppdatert kunnskap om naturmangfoldet i kommunen, og derfor har søkt om tilskudd til utarbeidelse av en kommunedelplan for naturmangfold.</p> <p>Det kan derfor være hensiktsmessig om kommunen vurderer å avvente eventuelle utbyggingsprosjekter i strandsonen frem til kommunedelplan for naturmangfold er vedtatt, slik at man får benyttet det kunnskapsgrunnlaget, både tilknyttet gjennomføring av tiltak og til grunn for denne og fremtidige planprosesser.</p> <p>Ifølge oversendelsen er tiltaket vurdert å være i tråd med kommuneplanens arealdel som ble vedtatt i 2010. Siden 2010 har det kommet mye ny kunnskap om naturtap og klimatilpasning.</p> <p>Fylkeskommunen mener at kommunen bør være restriktiv med detaljreguleringer forankret i en utdatert kommuneplan som</p>	<p>dette som fortetting av et område som allerede er i bruk til formålet. Vi kan ikke se at reguleringsplanen vil forverre situasjonen mot registrert sjøfugl. Strandsonen er allerede utbygd, og det har nylig blitt gjennomført ytterligere terrengarbeider i området.</p> <p>Reguleringen vil ivareta klimapåslag på havnivå, og sikre at ny bebyggelse ikke er utsatt for naturfare som følge av klimaendringer.</p> <p>Kommunedelplanen er ikke utdatert den tid den hjemler en bedrift som har okkupert arealet i lengre tid. Bedriften lever i beste velgående, og det vurderes</p>
--	--

<p>ikke er i tråd med nåtidens retningslinjer for natur og klimatilpasning.</p> <p>Fylkeskommunen kan ikke ut fra oversendelsen se at Moskenes kommune har vurdert samlet belastning eller beskrevet kommunens behov for utleiehytter.</p> <p>Fylkeskommunen anbefaler at denne vurderingen gjøres og beskrives i plandokumentene videre i planprosessen.</p> <p>Plan- og bygningsloven skal benyttes som verktøy for å sikre naturmangfold, og til å restaurere og gjenskape vassdrag og naturområder, særlig rundt byer og tettsteder.</p> <p>Mange enkeltinngrep i strandsonen påvirker naturen og landskapet over tid, og forringer kvalitetene til områdene. Fylkeskommunen anbefaler kommunen å igjennom planprosessen vurdere om avbøtende tiltak for naturmangfoldet i området kan gjennomføres.</p> <p>I Fylkesplan for Nordland (8.1 Mål for arealforvaltningen) står det at hensynet til biologisk mangfold og naturens tåleevne skal ligge til grunn for all arealforvaltning.</p> <p>Tiltaket kan ved høring og offentlig ettersyn, komme i strid med følgende arealpolitiske retningslinjer i</p>	<p>som ønskelig å kunne videreutvikle Buodden rorbuer i sin originale lokalitet fremfor å vurdere flytting av virksomheten. Planbeskrivelsen vil inneholde en slik vurdering.</p> <p>Strandsone og naturmangfold vil bli særskilt vurdert gjennom planbeskrivelsen. I korte trekk vil vi fremheve følgende: I dagens situasjon er området allerede bebyggt og benyttet til reiseliv. Området er allerede næringsmessig privatisert, og ikke et område med gjenværende naturverdier eller friluftlivsverdier i dagens situasjon. Ny bebyggelse vil ikke innebære at ny funksjonell strandsone går tapt. Planforslaget muliggjør imidlertid en næringsmessig fortetting, slik at strandsonen som allerede er berørt får en mer effektiv utnyttelse, noe som både gir samfunnsverdi i form av arbeidsplasser og inntekt til lokalmiljøet, uten at dette innebærer vesentlig kostnad for friluftsliv og naturinteresser.</p>
---	--

<p>Fylkesplan for Nordland (2013-2025): 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap</p> <p>b) Viktige naturområder må forvaltes slik at områdenes kvalitet ikke forringes. Naturmangfoldet bør være kartlagt som grunnlagt for kommunal planlegging.</p> <p>o) Større sammenhengende villmarkspregede naturområder og sammenhengende områder fra fjord til fjell (INON), skal ivaretas som viktige områder for naturmangfold, friluftsliv og opplevelse.</p> <p>8.5 Kystsonen</p> <p>h) Strandsonen skal bevares som et attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv og naturopplevelse. Viktig naturmangfold skal ivaretas"</p> <p>Automatisk fredete kulturminner Tiltaket er sjekket mot fylkeskommunens arkiver. Så langt fylkeskommunen kjenner til, er det planlagte tiltaket ikke i konflikt med registrerte verneverdige kulturminner. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Fylkeskommunen vil derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8, 2. ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull</p>	<p>b) Vi mener som påpekt over at utbygging i allerede utbygde område ikke forringer naturkvaliteten i området.</p> <p>o) Dette vil ikke innebære riktighet. Området, og nærområdet er del av Sørvågen tettsted. Vi stiller oss spørrende til hvorfor fylkeskommunen i det hele tatt tar opp spørsmålet om villmarkspregede områder i denne saken.</p> <p>h) Se vurdering over</p> <p>Tomten er allerede utstprengt og utfyllt. Funn av kulturminner er lite sannsynlig.</p>
--	--

<p>eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart.</p> <p>Fylkeskommunen forutsetter at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.</p> <p>Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner eller kulturminner under vann; det vises til egne uttalelser fra Sametinget og Norges arktiske universitetsmuseum.</p> <p>Nyere tids kulturminner</p> <p>Vi ser av referatet fra oppstartsmøtet at det er ønskelig å bevare kulturarv og historie i utformingen av nye bygg. Dette er noe fylkeskommunen er positiv til. En tilpassing til eksisterende bebyggelse er god kulturmiljøforvaltning og en utvikling som hensyntar historien er viktig for å ivareta den lokale stedsidentiteten. Om man skal få til dette er det viktig at en tilpasning av det arkitektoniske uttrykket av nye tiltak sikres i bestemmelsene. Utover dette har vi foreløpig ingen merknader.</p> <p>Digital plandialog</p> <p>Fylkeskommunen kan ikke se at planavgrensningen har blitt tilgjengeliggjort i kommunekart.com eller i Nordlandsatlas. Fylkeskommunen ber om at dette gjøres.</p> <p>Planfaglig veiledning</p> <p>Fylkeskommunen skal i henhold til plan- og bygningsloven § 3-2. bistå og veilede</p>	<p>Vi vil vurdere bestemmelser som styrer arkitektonisk utforming.</p> <p>Vi tar dette til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p>
--	---

<p>kommunene i deres planoppgaver. Det vises til planveiledning på nettsiden Planveiledning Nordland - Nordland fylkeskommune (nfk.no). Aktuelle saksbehandlere kan kontaktes ved behov.</p>	
<p>Statens vegvesen 24.09.2024</p>	
<p>Statens vegvesens innspill til planarbeidet Planområdet er tilknyttet kommunal veg (kv.) Bogen via kv. Besselvågveien. Krysset Besselvågveien /E10 Moskenesvegen er et T-kryss uten trafikkøy i sekundærvegen. Etablering av nye utleieenheter vil føre til økt trafikk i krysset Besselvågveien/ E10 Moskenesveien. For å kunne vurdere de trafikale konsekvensene av tiltaket stiller vi krav om at tiltakshaver må utarbeide en trafikkanalyse som en del av planarbeidet.</p> <p>Dette er i samsvar med alminnelige forvaltningsrettslige regler om krav til sakens opplysning og begrunnelse for et forvaltningsvedtak, jfr. forvaltningsloven kap. IV, § 17.</p> <p>Trafikkanalysen kan si noe om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hvor mye trafikk genererer det nye tiltaket • Hvor vil denne trafikken forplante seg i vegnettet • Gir den økte trafikken noen trafikale konsekvenser for eksisterende vegnett - for eksempel kapasitetsutfordringer • Kryssvurderinger • Trafikksikkerhetsutfordringer 	<p>Det er utarbeidet en trafikkanalyse for tiltaket.</p>

<p>En trafikkanalyse kan omfatte vegnett som ligger utenfor det varslede planområdet. I tillegg til å vurdere trafikken som genereres fra det aktuelle tiltaket, bør trafikkanalysen også omfatte trafikk fra andre utbyggingsområder som er under planlegging slik at analysen sier noe om den samlede virkningen på vegnettet i området.</p> <p>Basert på trafikkanalysen kan Statens vegvesen stille krav om at det innarbeides rekkefølgekrav i reguleringsplanen, noe som innebærer at nærmere angitte tiltak må gjennomføres i en særskilt rekkefølge eller være etablert på ulike stadier i utbyggingen, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10. Rekkefølgekravet kan også være knyttet til tiltak utenfor planområdet, som for eksempel utbedring av et kryss eller etablering av en gang- og sykkelveg.</p> <p>For å oppnå en god planprosess er det en fordel å få presentert resultatene av trafikkanalysen før vi får planforslaget til offentlig ettersyn, slik at eventuelle rekkefølgekrav kan innarbeides i planforslaget. Dersom vi har stilt krav om en trafikkanalyse må den senest foreligge når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.</p>	
<p>Statsforvalteren i Nordland 25.09.2024</p>	
<p>Statsforvalteren viser til varsel datert 26.08.24 om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for</p>	

<p>Buodden, Sørvåg, Det framgår av oppstartsvarselet at hensikten med planen er å tilrettelegge for utvidelse av eksisterende turistvirksomhet på Buodden gjennom tilrettelegging for ny bebyggelse, herunder flytting av eksisterende bebyggelse og etablering av nye rorbuer. Det aktuelle landarealet er i kommuneplanens arealdel av 23.03.11 avsatt til næringsformål, mens sjøområdet er avsatt til havn. I så måte er tilrettelegging for utvidelse av eksisterende turistvirksomhet i tråd med overordnet plan.</p> <p>Ved utformingen vil en naturlig ta stilling til hvilke deler av området som skal utnyttes og hvilke arealer som skal skjermes. Det bør i denne sammenheng foretas en nærmere vurdering av strandsonen, herunder om det skal innpasses allmenn ferdselsmulighet langs ev. kaifront eller på annen måte gjennom planområdet. Fremmedarten rødsveve er påvist i området. Dette er en art som både er hjemlig (på setervoller og i beiteområder i deler av Sør-Norge) og innført som hageplante og svært ofte forvillet. I Fremmedartslista 2023 er den plassert i kategorien «Ikke risikovurdert». Dette på grunn av at tidligere aksepterte underarter ikke lar seg skille. Tidligere omtalt hagesveve er dermed tatt ut av fremmedartslisten 2023, og bestemmes nå som rødsveve. Det foreligger følgelig ingen råd om å forhindre spredning og bekjempe denne arten.</p>	<p>Vi har vurdert strandsone i fylkeskommunens uttalelse. Vi anser ikke området tilgjengelig for allment friluftsliv i dagens situasjon, og ny plansituasjon vil fortette for reiseliv.</p> <p>Rødsveve er notert. Vi vil videreformidle obeservasjonen til tiltakshaver.</p> <p>Øvrige punkter tas til etterretning.</p>
--	---

Risiko- og sårbarhet

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal det i henhold til pbl. § 4-3 gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt arealbruk. Det ligger i dette at analysen har et todelt siktemål. Dels er formålet å avklare risiko- og sårbarhetsforhold som knytter seg til det aktuelle området som sådant, det vil si slik det ligger før den planlagte utbyggingen, og dels er formålet å avklare eventuelle endringer i risiko- og sårbarhetsforhold som følge av den planlagte utbyggingen. ROS-analysen må i dette tilfellet vurdere naturfare som følge av klimaendringer, herunder spesielt havnivåstigning og stormflo.

Digitaliserte plankart

Kommuner som har geosynkronisering av plandata med Kartverket må sørge for at også høringsutkast blir gjort tilgjengelige for synkronisering. Kommuner som ikke har geosynkronisering må fortsatt sende høringsutkast av alle plantyper til plannordland@kartverket.no. Planen vil da både bli kvalitetssikret og gjort tilgjengelig gjennom Nordlandsatlas.

Samordning av statlige innsigelser i Nordland

<p>Statsforvalteren har i henhold til Kommunal- og moderniseringsdepartementets brev av 22.12.17 ansvar for å samordne innsigelser fra regionale statsetater i Nordland i plansaker. Vi ber om at kommunen setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter, i den grad det dreier seg om arealkonflikter. En slik dialog bør fortrinnsvis skje før saken sendes på offentlig ettersyn.</p>	
<p><i>Kystverket 29.08.2024</i></p>	
<p>Planavgrensningen strekker seg ut i sjø., men formålet med planarbeidet er tilrettelegging for ny bebyggelse på land. Ved planlegging av tiltak i sjø, forventer vi at planarbeidet belyser og vurderer eventuelle virkninger for båttrafikk og aktiviteter som bading og padling, og at disse vurderingene legges til grunn for utforming av planforslaget.</p>	<p>Det tilrettelegges ikke for aktivitet i sjø gjennom reguleringen. Vi kan heller ikke se at de planlagte tiltak vil være til hinder for annen aktivitet på og i sjøen.</p>
<p><i>Lillian Rasmussen på vegne av grunneiere - 24.09.2024.</i> Gnr 11l bnr 309 Reidun og Bjørn Sethre Gnr 11/ bnr 310 Mariette Hotmtund og Reidar Johansen Gnr 11/bnr 70 Lillian og Jan Erik Rasmussen</p>	
<p>Som tilsvar til detaljregulering av Buodden (Bogen 43 og 45) settes det spørsmål til at naboer ikke har blitt tatt med i prosessen som har foregått til nå. I brev datert 26.8.24 vises det til og med at det er tenkt å detaljregulere arealer som eies av naboer og ikke Reine Holding AS.</p>	<p>Varsel om oppstart er etter plan- og bygningsloven det tidligste varslet i en planprosess.</p> <p>Ved oppstart ble det tatt med arealer utover det som var nødvendig, dette inkluderte plassen mellom Bogen 39 og Bogen 49, samt adkomstveien. Plassen tas ut av reguleringen. Vi ser imidlertid at</p>

<p>Dette er en svært uheldig start på dette arbeidet. Vi krever at omfang for detaljregulering ikke gjelder våre eiendommer.</p> <p>Vi ser også at det er tenkt i detaljregulere områder i havet som ikke tilhører dem.</p> <p>Det er ikke oversendt noen tegninger slik vi kan se, og det stilles spørsmål til hvordan parkering skal løses på egen tomt, når parkeringssituasjonen oppleves som problematisk i området allerede. Da det ikke foretigger en ny KPA med tilhørende parkeringsbestemmelser tas det et kjapt utgangspunkt i 1 parkeringsplass per boenhet. Dette resulterer i et arealbehov på ca 160kvm (2,5x5m). Slik vi ser der er det ikke plass til dette på tomtene til Reine Holding per dags dato, uten å gjøre drastiske terrenginngrep. Vi ber om at det oversendes tegninger som viser hvordan dette er tenkt løst. Det aksepteres ikke at eiendommen på bogen 49 benyttes som parkeringsplass.</p> <p>Reine Holding har veirett gjennom denne tomten, ikke rett til å benytte den som parkeringsplass til sine gjester. Det må legges en tydelig plan for parkering bade med tanke på veiledning</p>	<p>adkomstvei bør tas med over annen manns grunn. Dette for å sikre adkomst til utvidet virksomhet.</p> <p>Dette er en påstand vi stiller oss uforstående til. I oppstartsvarslet har vi tatt med sjøarealer fremfor tiltakshavers eiendommer. Privat eiendomsrett gjelder til marbakke, 2 meters dyp, og vi kan dermed ikke se at vi berører annen manns eiendom til havs.</p> <p>Ved oppstart er det ikke vanlig å ha ferdig utarbeidet parkeringsløsninger. Parkeringsløsning fremkommer av vedlagt utomhusplan.</p>
--	---

<p>av gjester og brøyting på vinter. Det er som nevnt allerede et problem, spesielt på vinteren hvor gjester parkerer slik at den kommunale brøytebilen ikke får snudd.</p> <p>Bogenveien er en svært slitt vei. Det er problemer med overvann og økt trafikk her, spesielt av tyngre kjøretøy under byggeperioden vil kunne skape store skader her. Veien er ikke dimensjonert for tyngre kjøretøy. Vi har allerede opplevd skader på avløpsnett i tiden etter det ble utført anteggsarbeider på området, om dette er direkte knyttet til de tunge kjøretøyene som ble kjørt er ikke avklart.</p> <p>Det understrekes at enhver bygging nærmere enn 4 meter fra tomtegrensen ikke vil bli tillatt.</p> <p>Denne avstanden må overholdes strengt for å sikre tilstrekkelig rom mellom eiendommene og for å forhindre potensielle konflikter etter problemer som kan oppstå ved nærliggende konstruksjoner.</p> <p>En eventuell fylling i sjø må konsekvensutredes grundig på grunn av de potensielle miljø- og samfunnsmessige påvirkningene det kan medføre. Høyere havnivåer, som følge av fylling på nabotomt og klimaendringer, kan føre til økt risiko for oversvømmelser og erosjon av kystlinjen.</p>	<p>Reine Holding AS legger gjennom sin drift vekt på å ha gjester som blir i lengre tidsperioder fremfor gjester som drar til og fra. Dette bidrar til redusert trafikk, samt at de som kjører i området blir mer kjent.</p> <p>Vi registrerer uttalelse om tyngre kjøretøy. Bogen er en kommunal vei. Det er opp til kommunen å vurdere eventuelle trafikale begrensninger.</p> <p>Vi registrerer motstand mot bebyggelse nærmere enn 4 meter fra nabogrense. Vi opplyser om at Langbua i dag er 2,1 meter fra nabogrense. Ny bebyggelse vil bli plassert med vegglivet 4 meter fra nabogrense.</p> <p>Det planlegges ikke fylling i sjø.</p>
--	--

<p>Dette kan påvirke naboenes eiendommer negativt, både i form av skade på strukturer og tap av landarealer. Økende ekstremvær, som stormer og kraftig regn, kan forverre situasjonen ytterligere, noe som kan føre til hyppigere og mer alvorlige oversvømmelser. Uten en grundig konsekvensutredning risikerer man å undervurdere disse faktorene, noe som kan resultere i betydelige økonomiske tap og stor konflikt mellom naboer og utbygger.</p> <p>Når det gjelder infrastruktur i området kan det være en utfordring med vanntilførsel til så mange nye enheter i området. Dette antas undersøkt i byggesøknad.</p> <p>Overordnet så bes det om at kartunderlag for detaljregulering oppdateres, og at tegninger og planer for området oversendes slik at naboer er orientert.</p>	<p>Det er et krav at vanntilførsel vil bli oppgradert i forbindelse med utbyggingen.</p> <p>Det er utarbeidet oppdaterte kart over det sentrale planområdet ved bruk av dronescanning. Detaljregulering vil bli ferdig utarbeidet og sendt til kommunen for videre behandling. Kommunen vil tilskrive naboer som del av sin behandling.</p>
<p>NVE 25.09.2024</p>	
<p>NVEs konkrete innspill</p> <p>Sikkerhet mot områdeskred av kvikkleire</p> <p>Planområdet ligger under marin grense, og det er da mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire. I våre aktsomhetskart for kvikkleire er planområdet markert med aktsomhet kvikkleireskred. Plandokumentene må vise at utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot</p>	<p>Hele planområdet er et svaberg, fjellområde, som delvis er utsprengt og fylt ut.</p> <p>Det legges ved bekreftelse fra geotekniker i henhold til veiledningen.</p>

<p>kvikkleireskred, jf TEK17 §7-3 Sikkerhet mot skred og NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Dersom grunnundersøkelser gir ny kunnskap om faresoner for kvikkleireskred, må dette meldes inn til NVE.</p>	
--	--

5.1. Oppsummering merknadsbehandling:

Vi ser av innkomne merknader forskjellige forhold som kan kreve oppsummerende kommentarer:

Merknaden fra Nordland fylkeskommune fokuserer på naturmangfold. Etter vår vurdering er tiltakets konsekvenser begrenset når det kommer til naturmangfold. Dette fremkommer videre under vurdering etter naturmangfoldloven.

Fra naboer kom det i tillegg telefonhenvendelser knyttet til planavgrensning. Primært ble det bedt om at planområdet ble avgrenset slik at deres eiendommer ikke ble del av reguleringen. Vi har delvis imøtekommet innspillet, og tatt ut et område, en plass på siden av adkomstveien. Adkomstveien har vi imidlertid valgt å ta med inn, inkludert sidearealer. Dette har vi gjort for å være sikre på at reiselivsanleggets adkomstbehov blir ivaretatt også etter utvidet drift. Veien blir regulert som felles for de eiendommer som har adkomst fra den.

6. Beskrivelse av planforslaget

Intensjonen i konseptet for reguleringsplanen på Buodden er å videreføre dagens bruk som reiselivsanlegg med noe fortetting.

Hovedformålene i planen er fritids- og turistformål, havneområde i sjø og kjøreveg. I tillegg er det angitt faresone flom (stormflo) langs sjøkanten og veien.

Områder	Feltnavn	Areal	Utnyttelse
Fritids og turistformål	FTU		BYA 50%
Havneområde i sjø	HOS		
Kjøreveg	f_KV, o_KV		
Annen veggrunn - tekniske anlegg	f_AVT, o_AVT		

Totalt omfatter planen et areal på 5 055 m².



Figur 14: Forslag til plankart, Asplan Viak AS

6.1. Planlagt bebyggelse

Planen legger til rette for oppføring av inntil åtte rorbuer langs sjøen. Eksisterende bebyggelse «Statsbua» og «Langbua» forutsettes ivaretatt. Det åpnes for at «Langbua» flyttes noe bakover mot berget for å gi plass til ny bebyggelse og parkering.

Bebyggelsen er inspirert av lokal byggeskikk og vil videreføre det estetiske uttrykket fra dagens bebyggelse. Planområdet er av begrenset størrelse med naturlig avgrensning mot berget som gir begrenset muligheter for plassering av bygningsmassen. Rorbuene tillattes oppført langs sjøen fundamentert på berg og i sjø med stolper. Det tillates oppfylling med bruk av rene masser til kote 4, men ikke utfylling i sjø.

Utomhusplanen viser hvordan rorbuene kan plasseres innenfor planområdet, og hvordan de fungerer opp mot øvrig bebyggelse og parkeringsareal.

Reguleringsbestemmelsene setter føringer for å hjemle planlagt utbygging, samt å styre omkringliggende forhold, herunder byggegrenser og fellesfunksjoner. I tillegg reguleres adkomstveien for å sikre tilstrekkelige rettigheter med tanke på økt ferdsel. Veien reguleres som felles for tilgrensende eiendommer.

6.2. Trafikk og parkering

Det er utarbeidet et notat med enkel vurdering av trafikale konsekvenser av planforslaget, og hvordan trafiksikkerhet og mobilitet er ivaretatt.

Kommunal veg *Bogen* med fartsgrense på 50 km/t har ikke fortau, gang-/sykkelveg eller gatebelysning, men har lite motorisert trafikk og er relativt trygg for gående og syklende. Veien er smal, ikke asfaltert og har mangelfulle grøfter for håndtering av overvann.

I gangavstand fra planområdet mot nord er Joker-butikken langs E10 i *Sørvågen* og nærmeste bussholdeplass *Sørvågen skole*, begge cirka 1 km fra planområdet.

Innenfor planområdet er det i dag en grusplass som benyttes for parkering til anlegget. Det har vært problematisert at parkering ifm. anlegget har skjedd på annen manns grunn. Gjennom reguleringen søkes det å finne frem til gode parkeringsløsninger på egen grunn, og forslag til løsning er angitt i utomhusplanen. Det etableres en parkeringsplass for hver utleieenhet pluss 1-2 parkeringsplasser for ansatte og ev. besøkende. Til sammen ca. 16 plasser. Parkeringsplass for tiltaket anlegges på egen eiendom innenfor feltet «Fritid- og turistformål».

Trafikkøkningen som utvidelsen av turistanlegget fører til, er vurdert som såpass begrenset at den ikke vil medføre vesentlige endringer i trafiksikkerhetsbildet sammenlignet med dagens situasjon. Det konkluderes at trafikken som forventes som resultat av utvidelsen av turistanlegget på *Buodden*, ligger innenfor tålegrensene for dagens veinett, både med hensyn til trafiksikkerhet og kapasitet.

6.3. Infrastruktur

Reiselivsanlegget vil ha adkomst fra kommunal vei *Bogen*. Det åpnes for at regulert veiareal med sideareal på privat eiendom kan benyttes til nødvendig fremføring av vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon.

Per i dag omfattes planområdet av kommunal renovasjon. Renovasjonsbil, vareleveringsbiler og utrykningskjøretøy har adkomst til planområdet fra Besselvågveien og *Bogen*. Det skal etableres et eget servicebygg/hus for avfallshåndtering som renovasjonsbilen vil ha tilgang til.

Det private vannverket må oppgraderes for å kunne levere tilstrekkelig vannmengder og slukkevannsforsyning. Det settes krav om dokumentasjon på tilstrekkelig vannmengde og trykk i byggesak.

Eksisterende septiktank har tilstrekkelig kapasitet for planlagt utvidelse av anlegget.

7. Virkninger av planforslaget

7.1. Strandsone:

I følge plan- og bygningslovens § 1-8 er det et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Dette kan imidlertid overprøves gjennom regulering der det fastsettes nye byggegrenser mot sjø.

I dette tilfellet er det naturlig å se på hva som er nå-situasjonen mot det foreslåtte tiltaket. Plasseringen av bebyggelsen i området tilsier at i dagens situasjon er det ikke allment tilgjengelig strandsone i de berørte områdene. Strandsonen her er allerede privatisert som del av det eksisterende reiselivsanlegget. En fortetting her gir dermed ikke tap av tilgjengelig strandsone. Fortettingen innebærer også effektiv bruk av arealer, noe som på sikt kan tilsi mindre press på øvrige arealer.

7.2. Naturmangfold:

Vurdering etter naturmangfoldloven §§8-12.

§§ 8-12 i Naturmangfoldloven	Vår vurdering.
<p>§ 8.(kunnskapsgrunnlaget) Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.</p>	<p>Sakens karakter vurderes som begrenset ettersom det regulerte arealet berører et eksisterende anlegg som har gjennomgått betydelige terrenginngrep, og har bestående bebyggelse og aktivitet over lang tid.</p> <p>Det foreligger kunnskap om at det er hekkende krykkjer (<i>Rissa tridactyla</i>) i nærområdet, og også en reirlokaltet for et enkelt par på bebyggelsen i planområdet. Krykkje er rødlistet som EN - Sterkt truet i Norsk rødliste.</p> <p>Bebyggelsen vil ikke gi utslipp til nærmiljøet i form av septik/gråvann, og kun i begrenset grad gi påvirkning mot sjø.</p>
<p>§ 9.(føre-var-prinsippet) Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke</p>	<p>Inngrepet er begrenset i et allerede berørt areal. Selv om det vil være ytterligere</p>

<p>virksomheter den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.</p>	<p>terrenginngrep vil bebyggelsen være fundamentert delvis på stolper.</p> <p>Bebyggelsen vil bestå av mindre buer og kan relativt lett flyttes eller fjernes.</p>
<p>§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning) En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.</p>	<p>Vi kan ikke se at tiltaket vil gi uakseptabel belastning på økosystemet.</p>
<p>§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.</p>	<p>Som avbøtende tiltak kan det vurderes å etablere konstruksjoner som er egnet som reirlokaltet for Krykkje. Dette må ses i forhold til den eventuelle begrensede virkningen på hekking tiltaket vil ha.</p>
<p>§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.</p>	<p>Det bør unngås bygningsarbeider som påvirker hekkende krykkjer.</p>

I nærområdet er det hekkelokalitet for krykkjer, som er rødlistet (EN, Sterkt truet). Enkelte hekker også på bebyggelsen i planområdet. Vi vurderer ikke den tiltenkte bruken i området som forstyrrende for hekking. Krykkjer hekker jevnlig på bebyggelse og der mennesker ferdes og oppholder seg, og vil neppe fortrenkes av at det kommer flere rorbuer i nærområdet. Det fastsettes bestemmelser i planen at bygningsarbeider som forstyrrer pågående hekking ikke er tillatt

7.3. Naboskap:

Vi har mottatt merknader fra naboer både skriftlig og via telefon. Det er tydelig kommunisert at det er ønskelig med økt avstand mellom rorbueene og nabobygningene som benyttes som fritidsboliger.

Rorbu 1, blir derfor plassert 4 meter fra nabogrense.

Bygning nr 11, servicehus vil bli plassert på eksisterende fundament som er etablert 30 cm fra nabogrense.

Bygning 9, Langbua på ny plassering er plassert med vegg 4 meter fra nabogrense. Trappeløsningen vil bli unntatt fra byggegrensen, men vil bli skjermet bak berget i forhold til naboeiendom.

Naboskap mellom fritidsbebyggelse og reiselivsanlegg kan erfaringsmessig være utfordrende, da det er forskjellige behov, krav og forventninger knyttet til bruken av arealene. Fritidsboliger er gjerne steder som eierne verdsetter som en privat idyll. Forstyrrelser i idyllen kan medføre konflikt. Reiselivsbedrifter spiller også på en del av det samme grunnlaget, men gjester som reiser til og fra, daglig drift og annet nødvendig arbeid kan medføre forstyrrelser i nærmiljøet.

I dette tilfellet vektlegges det at området i kommuneplanens arealdel er avsatt til turist og fritidsformål. Dette formålet må forstås som et ervervsformål, som hjemler overnattings- og aktivitetsanlegg for reisende med tilhørende funksjoner. Til tross for navnet hjemler dette formålet ikke fritidsboliger, som da ikke er et ervervsformål. Gjennom formålsfastsettelsen har kommunen gjort en prioritering som tilsier at det er ønskelig at dagens aktiviteter ved Buodden rorbuer skal kunne fortsette og videreutvikles.

Gjennom planen settes det ikke krav om avbøtende tiltak, men gjennom driften søker Buodden rorbuer å hensynte naboer, blant annet ved å unngå døgnturisme så langt som mulig.

7.4. Risiko og sårbarhet

Det har blitt gjennomført en vurdering av risiko og sårbarhet. Tema som har blitt gitt særlig oppmerksomhet er havnivå og stormflo, vind og nedbør og tilgjengelighet på brannvann. Med tanke på håndtering av havnivå og stormflo, er det satt en minste gulvhøyde på kote

3,75, for å håndtere et ventet stormflonivå på inntil kote 3,65. I plankartet er flomsone vist på kote 3,75, da dette er den nærmeste digitaliserte koten vi har tilgang til. Dette tilsier også at det ikke er behov for videre flomvern.

Vind vurderes som håndtert på generelt nivå ut fra forskriftsfestete krav til bebyggelsen. Når det gjelder slukkevann så planlegges det etablert ny vannledning som vil kunne gi inntil 121 l/s. dette gir tilstrekkelig forsyning for slukkearbeid i området uten at det er ventet behov for å benytte andre vannkilder i området.

Planområdet ligger under marin grense og innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Fare for områdeskred er vurdert i egen rapport om områdestabilitet. Her konkluderes det med at områdestabilitet er ivaretatt, med begrunnelse at det er grunt til berg i store deler av planområdet og der berg ikke er synlig er heller ikke terrengkriteriene for områdeskred oppfylt.

7.5. Andre samfunnsvirkninger:

Det er gjennomført en trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet. Det vil bli noe økning i trafikkmengden til og fra området som følge av tiltaket. Dette vurderes likevel som innenfor veinettets bæreevne og akseptabelt.

Øvrige samfunnsvirkninger vil være knyttet til verdiskapningen som anlegget gir grunnlag for. Utbyggingen vil gi levebrød for to personer gjennom året. Størrelsen på anlegget vurderes som godt tilpasset sine omgivelser,

Det er også et punkt å vektlegge at størrelsen tilsier at anlegget er av en størrelse som er lokalt omsettbart. Det vil tilsi at det er større sjanser for at anlegget forblir lokalt eid selv om det skulle bli solgt en gang i fremtiden. Større anlegg vil ofte bli så kostbare ved omsetting at bare større selskaper vil kunne kjøpe og drifte det, og da uteblir fordelene ved lokalt eierskap.

Økt overnattingskapasitet i Sørvågen og i kommunen vurderes også som ønskelig for andre servicenæringer innen eksempelvis mat og opplevelser.

Vedlegg:

- Buodden ROS sjekklister, datert 26.02.2025
- Trafikkanalyse, datert 13.03.2025
- Notat Vurdering havnivå- og bølger, Asplan Viak AS, 15.11.2024
- Områdestabilitet Buodden, Sørvågen, Asplan Viak AS, 02.01.2025
- Situasjonsplan, Asplan Viak AS, 21.02.2025
- Utomhusplan, Asplan Viak AS, 21.02.2025
- Illustrasjoner



asplan viak