

Referat fra oppstartsmøte – Risnesan – planID 2026.03

Foreløpig plannavn: Risnesan

PlanID: 2026.03

Arkivreferanse: 2026/364

Plankonsulent: CK Nor Bygg AS v/ Leif Erlend Hjelmen

Forslagsstiller: Tian Utvikling AS v/Morten Sørgård

Andre: Novaform AS v/Erik Kjærvik (prosjektleder)

Fra kommunen: Jonas Edvin Hansen

Cecilie Holt

Dato: 01.07.2026

Sted: Teams

Referent: JEH

Innhold

Referat fra oppstartsmøte	1
1. Planforslaget.....	2
2. Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger	3
3. Overordnede føringer og retningslinjer.....	3
4. Kommunens råd og vurderinger	4
5. Oppstart planarbeid	9
6. Krav til leveranse	10
7. Fremdrift og prosess.....	10
8. Kontaktpersoner	10
9. Annet	Feil! Bokmerke er ikke definert.
10. Konklusjon	11

1. Planforslaget

1.1. Formål

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av utleiehytter med tilhørende støttefunksjoner/bygg innenfor det foreslåtte området.

1.2. Planområdet

Planområdet er ubebygd og ligger rett ved tettstedet Eidet. Området er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel 2017-2028.

Området omkring planområdet er preget av spredt småhusbebyggelse, landbruksbebyggelse og noe næringsbebyggelse.

1.3. Informasjon fra forslagsstiller

Prosjektkonseptet er at det skal etableres ca. 16 små hytteenheter ("hotellrom i naturen") og ca. 9 ordinære hytter (60-100 m²). Hyttene skal bygges med tradisjonelle metoder (plate på mark eller pålefundament) for å minimere terrenginngrep. Prosjektet ønsker minimale terrenginngrep. Bebyggelsen skal ligge "som øyer i terrenget".

Det skal etableres en ny privat grusveg fra sørsiden og inn gjennom planområdet.

Parkering til hyttene skjer på felles parkeringsplasser opp gjennom vegen.

Fra parkeringsplassene skal det være hovedsakelig gangvei/sti til hyttene.

Veien planlegges med bredde som tillater kjøring med mindre traktor/brøyterredskap for vinterdrift, samt mulighet for nødvendige utrykningskjøretøy. Veilengde fra parkeringsplass til øvre bebyggelse er ca. 100-120 meter.

Ved sjøen er det tenkt mindre flytebrygge (badebygge) for småbåter, kanoer, kajakke, naust for lagring, og badstu.

2. Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

Planen utløser krav om konsekvensutredning, men ikke melding eller planprogram.

Under møtet ble det diskuterte omfattende tolkningen av KU-forskriften.

Utgangspunktet var usikkerhet rundt om prosjektet faller under vedlegg I (alltid KU + planprogram) eller vedlegg II (KU vurderes nærmere, men ingen planprogram nødvendig).

Tolkningen av om prosjektet er "fritidsbolig" eller "kommersiell næring" var sentralt. Veilederen til KU-forskriften sier at bygninger beregnet på kommersiell virksomhet som del av reiselivsvirksomhet skal behandles som næringsvirksomhet, ikke som fritidsboliger. Denne tolkningen, kombinert med at det er utleie og opphold med mulig lengre varighet, plasserer prosjektet under næringsvirksomhet/reiselivsformål.

Kommunen og plankonsulenten konkluderte at:

- Prosjektet faller IKKE under vedlegg I (fritidsboligområder)
- Prosjektet faller under vedlegg II, punkt 12c (turisme og fritid - feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder)
- Kravene i § 8 (vesentlige virkninger for miljø/samfunn) gjør at konsekvensutredning blir nødvendig
- Planprogram eller melding er IKKE nødvendig
- Reguleringsplanen skal ha konsekvensutredning med fokus på naturmangfold

3. Overordnede føringer og retningslinjer

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Kommuneplanens arealdel
- Kommunedelplan – kystsoneplan
- Bø kommunes VA-norm



- Statens vegvesens vegnormaler
- Kommunens gebyrregulativ
- Statlige planretningslinjer (SPR):
 - for klima og energi (2024)
 - for arealbruk og mobilitet (2025)
 - for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)
- Rikspolitiske retningslinjer (RPR):
 - for barn og planlegging (1995)
 - for vernede vassdrag (1994)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

4. Kommunens råd og vurderinger

4.1. Rammeplaner

Alle rammeplaner skal følge planbeskrivelsen og legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av bygninger og utearealer.

Rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO) skal vise:

- Nytt og eksisterende ledningsnett og tilkobling til kommunalvannforsyning og renseanlegg/kommunalt utslipp
- Brannkummer skal anvises i henhold til valgt brannkonsept for området.
- Dimensjonering og håndtering av overvann v/ 200-års flom.
- Godkjent rammeplan for VA forutsetter utslippstillatelse.

Rammeplan for veg skal vise:

- Adkomst til området for motorisert ferdsel og myke trafikanter.
- Veibelysning, fast dekke og andre tekniske løsninger
- Frisiktsoner

4.2. Teknisk infrastruktur

Planen må vise plassering av tekniske anlegg som for eksempel trafo, pumpestasjon mv.

4.3. Bebyggelse og grunnforhold

Utbyggingsområdet i planområdet ligger under marin grense og er markert med generell aktsomhet for kvikkleireskred i NVEs kartløsninger.

Det er myr på deler av planområdet, ca. ved eiendommene gnr. 65 bnr. 213 og 214.

Det må utarbeides et geoteknisk notat som dokumenterer sikker byggegrunn og egnet byggegrunn for ønsket infiltrasjonsanlegg-løsning.

Eventuelle geotekniske rapporter skal lastes opp i Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) av forslagsstiller.

4.4. Støy, støv og forurensing

Retningslinjer for behandling av støy (T - 1442) og luftkvalitet (T - 1520), skal legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget.

Planområdet er ubebygget og det er liten sannsynlighet å anta at det kan være grunnforurensing i planområdet.

Det skal etableres privat avløpsløsning med utslipp i Riskjosen, og rensegrad og vannkvalitet på resipienten må avklares i forbindelse med utslippstillatelse.

4.5. Risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse som vil følge planbeskrivelsen. Se DSBs veiledere og NS 5814 Krav til risikovurderinger.

4.6. Bærekraft

Kommunen legger til grunn FNs bærekraftsmål i alle planer og arbeid.

I planbeskrivelsen må forslagsstiller vurdere hvordan planforslaget bidrar til å oppfylle intensjonene i bærekraftsmålene. Det bes om at de mest relevante bærekraftsmålene trekkes frem, med en beskrivelse av hvordan planen bidrar til disse.

4.7. Universell utforming

Planen skal der det er nødvendig i plankart og bestemmelser sikre hensynet til universell utforming. Ca. 10% av hyttene vil være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Full universell utforming vil ikke være mulig uten større terrenginngrep, og det er heller ønskelig med mindre inngrep og stier frem til hyttene.

4.8. Barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal drøftes og ivaretas i planforslaget.

4.9. Uteoppholdsareal, lekeplasser og parkering

Det må redegjøres for parkeringsarealer og parkeringsløsninger.

Hvis det skal etableres elbil-lading

4.10. Friluftsliv/folkehelse

Folkehelsekoordinator har fått presentert planene og har gitt følgende innspill:

I plan for fysisk aktivitet, er ett av målene:

Bø kommune skal prioritere barn og unge - her særlig i forhold til uterom tilknyttet skoler og barnehager.

Delmål fra samfunnsplanen:

Gjennom systematisk arbeid i barnehager, skoler og gjennom støtte til idrettslag og organisasjoner, skal Bø kommune legge til rette for at barn og ungdom kan være fysisk aktive.

Ettersom barnehagen og skolen på Eidet etter hvert skal legges ned, vil en annen bruk av området ikke spille så stor rolle for folkehelseperspektivet hva angår skole- og barnehagebarn, men jeg vil egentlig snu på problemstillingen, og stille spørsmålet tilbake til utbygger:

For å ha et godt forhold til nabolaget, hvorfor ikke legge til rette for bruk av et mulig utbyggingsområde for lokalbefolkningen? Hva med å tilrettelegge for å ha en lekeplass i området med mulighet for fri utfoldelse og adgang? Minigolf, husker, en tilrettelagt bakke for aking, tilrettelagt for fiske osv. osv. Hvis utbygger samarbeider med lag og foreninger i nærområdet vil det være mulig å søke om Spillemidler til et nærmiljøanlegg. Det vil være mulig å få 400.000 kroner (50%) per anlegg. Dette vil også gagne anleggets gjester. Formodentlig har noen barn/barnebarn som vil ha behov for å bli aktivisert. Hvis dette kan skje i et samspill med lokale krefter, burde det være mulig å etablere minst like gode løsninger som går tapt som følge av at skolen og barnehagen forsvinner ut av bygda. Hvis utbygger samarbeider med barn og unge i bygda der de selv får være med på å foreslå hva som kan etableres, kan dette være positivt for nærmiljøet. Ungdomsrådet kan også bidra.

4.11. LNFR og landskap

Planområdet er avsatt til LNFR.

Det foregår per i dag ikke gårdsdrift på eiendommen og den dyrkbare jorda blir ikke driftet i dag. Forslagsstiller har vært i dialog med lokale bønder, som ikke ser økonomisk gevinst i å drive marka, da området blir for lite og krever for mye opparbeidelse i form av beitepussing o.l.

Den dyrka marka skal likevel ikke bebygges, men tas med i planforslaget som rent LNFR-areal.

4.12. Kulturminner og kulturmiljø

Det minnes om generell aktsomhetsplikt jf. kulturminneloven.

Det er registrert et gravfelt uten vern ved lokalitet 27593 «Lisberhaugen» innenfor planområdet. Fylkeskommunen gjorde mindre undersøkelser på eiendommen sommeren 2024, fylkeskommunens saksref 24/74542, i forbindelse med dispensasjonssøknad for oppføring av enebolig på eiendommen:

Vi har sjekket nevnte planer mot våre arkiver og gjort mindre undersøkelser på stedet. Tiltaket synes ikke å være i konflikt med verneverdige kulturminner. På bakgrunn av undersøkelsen kommer vi til å endre vernestatus på kulturminnelokalitet Id 27593, fra automatisk fredet til ikke fredet.

Kommunen anser det likevel ikke usannsynlig at planen vil utløse ytterlige arkeologiske undersøkelser.

4.13. Naturmangfold og miljø

Biologisk mangfold skal vurderes jfr. de miljørettslige prinsippene §§ 8 - 12 i naturmangfoldloven. Mulige konsekvenser for naturmangfold skal utredes i ROS-analysen. Reguleringsplanen skal ha konsekvensutredning med fokus på naturmangfold.

Det kreves tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å forutse eventuelle negative konsekvenser for naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven § 8. Dersom eksisterende kunnskapsgrunnlag vurderes som utilstrekkelig, kreves supplerende undersøkelser.

4.14. Terrenginngrep

Ved alle typer terrenginngrep og utbygging skal man vise aktsomhet i forhold til mulig skredfare. Dette gjelder både ved graving og utfylling av masser, oppsett av bygninger eller andre konstruksjoner og ved hogst. En skal være særlig varsom i bratte områder med løsmasser og i leirområder under marin grense der det kan finnes soner med skredfarlig leire.

4.15. Avfallshåndtering

Kommunen forutsetter at avfallshåndtering etableres gjennom offentlig eller annen felles løsning - Reno-vest IKS er viktig å holde dialog med.

4.16. Eiendomsforhold

Forslagsstiller er grunneier til involverte eiendommer. Det foreligger avtale for bruk av adkomstvei inn til planområdet via eksisterende veg til gnr. 65 bnr. 128.

4.17. Utbyggingsavtale

Det er ikke relevant med utbyggingsavtale.

5. Oppstart planarbeid

Forslagsstiller varsler ved eventuell oppstart av planarbeidet til høringsinstanser, berørte naboer og med avisannonse i lokal avis (Bladet Vesterålen).

Forslagsstiller oversender tekst, pdf og SOSI-fil av planavgrensning til kommunen, som legger det ut på kommunens hjemmeside og i planregisteret.

Dette referatet skal vedlegges som en del av varsel om planoppstart.

Det henvises til vedlagt varslingsliste i bunnen av dette dokumentet.

6. Krav til leveranse

Planforslaget behandles når kommunen anser planforslaget som komplett, med følgende punkter:

- Planbeskrivelse
- Merknadsbehandling av innspill etter varsel om oppstart
- Planbestemmelser (regjeringens nasjonale mal for reguleringsplanbestemmelser benyttes)
- Plankart i pdf og i SOSI-format
- ROS-analyse
- Rammeplaner nevnt i punkt 4.1
- Nødvendige utredninger
- Situasjonsplan/terrengsnitt
- Illustrasjoner og visualiseringer av planlagte tiltak

Alle plandokumenter som kan bli aktuelt for kommunen å redigere etter å ha overtatt eierskapet til planen skal oversendes både i .pdf-format og i redigerbart .word format.

7. Fremdrift og prosess

Planlagt dato for varsel om oppstart: 18.08.2026

Planlagt dato for innsending av komplett planforslag: 01.11.2026

8. Kontaktpersoner

Saksbehandler: jonas.hansen@boe.kommune.no

Kommunalteknikk: kim.kvalheim@boe.kommune.no

Landbruk: post@somna.kommune.no / geir.bjorn.nilsen@boe.kommune.no

Folkehelse: geir.bjorn.nilsen@boe.kommune.no

Brann: torfinn.johnsen@boe.kommune.no

9. Konklusjon

Kommunen har informert om saksgangen og de ordinære prosessreglene etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første gangs vedtak i saken, er 12 uker.

Planlagt dato for varsel om oppstart:

- 18. august 2026

Planlagt dato for innsending av komplett planforslag:

- 1. november 2026

Behov for møter underveis vurderes fortløpende, f.eks. mellom varsel om oppstart og innsending av planforslag.

Referatet og kommunens merknader og innspill bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet fant sted.

Det gjøres oppmerksom på at hverken oppstartsmøte eller møterefaratet gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjekter, evt. endring av framdriften for prosjektet.

Vedlegg 1: Forslag til varslingsliste foruten naboer**Eksterne myndigheter:**

- Statsforvalteren i Nordland
- Nordland fylkeskommune
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- Kystverket
- Samediggi / Sametinget
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)
- Statens vegvesen
- Mattilsynet
- Riksantikvaren
- Nordland politidistrikt

Andre:

- Forum for natur og friluftsliv i Nordland
- BirdLife Vesterålen
- Vestall AS
- Reno-Vest IKS
- Eidet vel (orgnr. 925815861)

Interne mottakere i Bø kommune:

- Ungdomsrådet
- Eldrerådet
- Kommuneoverlegen
- Rådet for personer med funksjonsnedsettelse