

Risnesan

Initiativ til reguleringsplan

Del av GBN 65/32 og eiendommene 65/212, 213, 214

Bø kommune i Vesterålen

10.06.26
rev. 17.08.2026

ck
Nor Bygg

Dato	10.06.26
Eiendommer	65/32, 65/212, 213 og 214
Adresse	Risnesveien 8475 Straumsjøen
Forslagstiller	Tian Utvikling ved Morten Sjørgård e: morten@tiangruppen.no
Plankonsulent	CK Nor Bygg AS Leif Erlend Hjelmen siv. øk./cand. merk. fin. e: leh@byggsoker.no, t: 4840 4634
Forslag til plannavn PlanID:	Risnesan 1867-2026.03
Vedlegg	Plankart Plankart med innlagt ortofoto
Revisjon #1	PlanID, berørte, fremdriftsplan, konkl. KU.

Innhold

Innledning	4
A - formålet med planen	4
B - Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	5
C - Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	6
D - Utbyggingsvolum og byggehøyder	7
E - funksjonell og miljømessig kvalitet	7
F - tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	8
G - forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	8
H - vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	9
I - hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	9
J - hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	9
K - prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	9
L - vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	10
Konklusjon.....	13
Revisjon av initiativ etter oppstartsmøte	13
Framdriftsplan.....	14

Innledning

På vegne av forslagsstiller fremmes det privat planinitiativ for del av eiendommen gnr./bnr. 65/32 samt eiendommene gnr./bnr. 65/212, 65/213 og 65/214 i Bø kommune. I det følgende beskrives planen med utgangspunkt i kravene i forskriften.

A - formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av utleiehytter med tilhørende støttefunksjoner/bygg innenfor det foreslåtte området. Det legges opp til to hyttetyper: én type med ordinært fotavtrykk innenfor de flatere delene av planområdet, og én type med mindre og smalere fotavtrykk tilpasset skrånende terreng. Utbyggingen tar sikte på begrensede terrenginngrep og tilpasning til landskapet

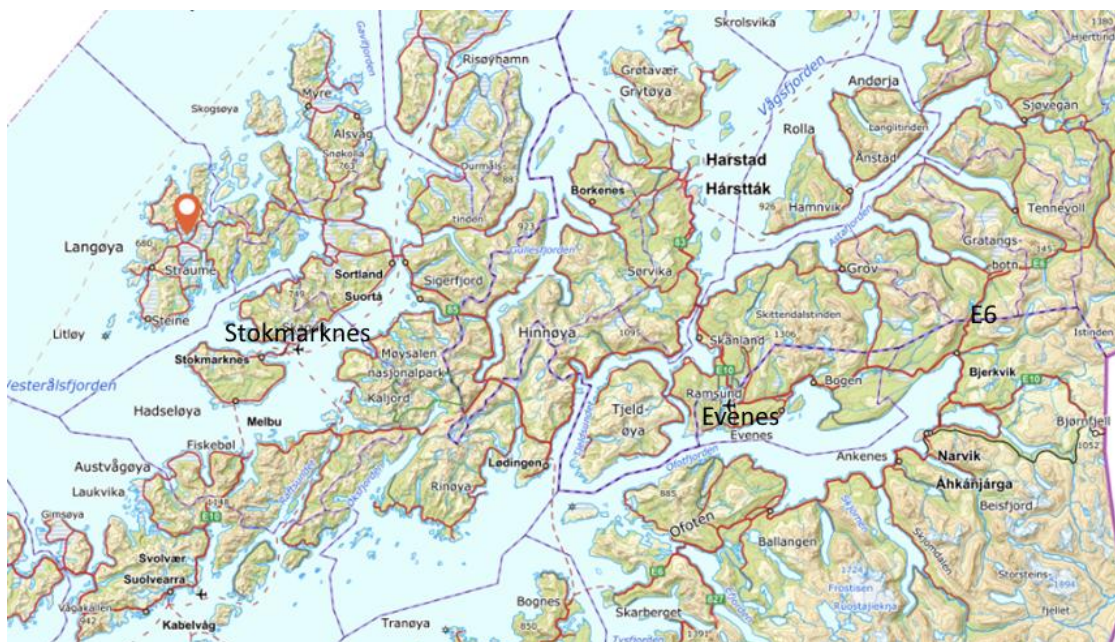
Planinitiativet åpner for at bygningene i perioder kan benyttes til opphold med noe lengre varighet enn ordinær ferieovernatting. Det vil medvirke til økonomisk bærekraft og vil være nyttig ift. næringslivet og kommunen, f.eks. i forbindelse med infrastrukturprosjekter eller sesongarbeid i fiskeriet.



Planområdet vist med hvit stipling. Rutenett 750 m.

B - Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet, som er vist i kartvedlegget, ligger sentralt i Bø kommune, vest i Nordland fylke. Kommunen inngår i distriktet Vesterålen, rett nord for Lofoten.



Planområdet ligger rett ved tettstedet Eidet. Området omkring planområdet er preget av småhusbebyggelse, landbruksbebyggelse og noe næringsbebyggelse. I nærområdet finnes det dagligvare, byggevareforhandler og turistrettet virksomhet.

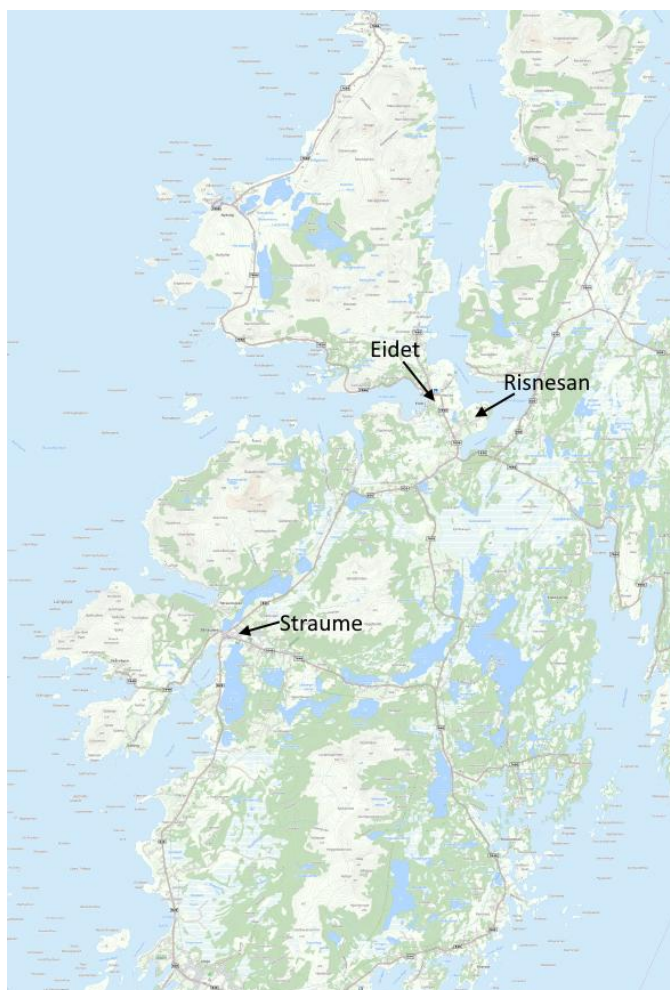
Planområdet som er vist i kartvedlegget utgjør ca. 85 mål. Arealene brutt ned på hovedformål fordeler seg slik:

Bebyggelse og anlegg:	30,4 mål
Samferdsel:	2,3 mål
Grønnstruktur:	23,7 mål
Landbruk:	17,9 mål
Sjøområder:	10,8 mål
Sum:	85,2 mål

Detaljert arealoppstilling er vedlagt initiativet.

Trafikkforhold

Planområdet har adkomst via privat stikkvei til fylkesvei. 915. Fylkesveien er utbygd med gang- og sykkelveg ved Eidet.



Planområdet ligger ca. 1 km fra Eidetkrysset, det vil si krysset mellom fylkesvei 915 og 820. Fylkesvei 820 er hovedåre i Vesterålen.

En innledende skisse viser at det kan bygges f.eks. 16 små enheter og 9 vanlige hyttenheter. De små enhetene vil typisk ha to sengeplasser – som vil bety at besøkende kommer med et kjøretøy. Større hytter vil kunne brukes av to små «familier», men det virker imidlertid riktigere å legge til grunn 1,5 kjøretøy, da hyttene like gjerne brukes av én familie.

I høysesongen vil et anlegg ha høy høyere utnyttelse og det vil bli merkbar økning i bruken av den private stikkveien Risnesveien. Stikkveien er asfaltert.

Avkjørselen fra fylkesveien inn mot planområdet, som ligger ved Joker Bø, har en trygg utforming. Det er på nåværende tidspunkt ikke avdekket forhold som tilsier særlige trafiksikkerhetsmessige utfordringer.

Teknisk infrastruktur

Kapasitet i el-nettet avklares med netteier Vestall. Vannforsyning avklares med kommunen. For avløp kan det være aktuelt å etablere et privat renseanlegg nord i planområdet, med tilgjengelig slamavskiller for tømming. Undersøkelser av jordforholdene vil vise om det kan etableres infiltrasjonsløsning med etterpolering slik at rensingen ikke bør forringe vannkvaliteten i resipienten.

Folkehelse

Det er ikke identifisert forhold som tilsier negative konsekvenser for folkehelsen.

Barns interesser

Det er ikke registrert særskilte forhold knyttet til barn og unges interesser innenfor planområde.

Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget kan gi enkelte positive ringvirkninger for lokal næringsvirksomhet, blant annet gjennom drift og økt bruk av eksisterende servicetilbud

Interessemotsetninger

Det kan oppstå interessemotsetninger mellom fastboende og besøkende. I den videre planleggingen legges det derfor opp til å plassere bebyggelsen skjermet i terrenget og med avstand til eksisterende bebyggelse. Planen legger opp til at det ikke bygges med silhuettvirkning, ved å ikke bygge på de lokale toppene. Planen legger også opp til å trekke bebyggelsen godt vekk fra stranden. Hyttene legges på det laveste på ca. kote 24, som gir god avstand til strandlinjen. Dette gjør at strandsonen og utsiktspunkter skal kunne brukes som turområder for de som bor i området.

C - Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

- Ca. 16 små hytteenheter
- Ca. 9 ordinære hytter
- Vei og parkering
- Badstue
- Naust
- Teknisk lagerbygg

- Flytebrygge

D - Utbyggingsvolum og byggehøyder

Hyttene <i>Minihytter</i> «Hotellrom i naturen»). 1 etasje, mulighet for hems. Smale bygg med god landskapstilpasning. Mulig med pelefundamenter. Moderne, men tilpasset arkitektur. BRA: opp mot 30 m² <i>Ordinære hytter</i> 1 etasje, mulighet for hems. Ordinær fundamentering. Moderne, men tilpasset arkitektur. BRA: 60 -100 m²
Teknisk lagerbygg Et bygg som kan brukes til vaskeri, lager for brøyteutstyr og verktøy mm. Kan også inneholde enkel resepsjon.
Badstue Kan stå i forbindelse med sjøen eller på en plass med god utsikt.
Naust Bygg ved sjøen til bruk for lagring av kajaker og lignende.
Flytebrygge Badebrygge med landgang.

E - funksjonell og miljømessig kvalitet

Parkering, kjøreveg og gangveg

Parkering tenkes løst på sentrale parkeringsplasser, og ikke ved den enkelte hytte. Dette gjør det mulig å gjennomføre utbyggingen med begrensede terrenginngrep. I tillegg vil en del av hyttene kun ha gangveg og sti fram. Gangveger og stier bør begrenses i bredde, men samtidig dimensjoneres slik at vinterdrift kan gjennomføres på en hensiktsmessig måte.

Parkeringsplasser tar mye plass og griper inn i naturen med masseutskifting og planering. Derfor bør det gjøres en grundig vurdering av parkeringsbehovet, slik at det ikke reguleres inne unødvendig overdekning.

Blå-grønn faktor

Det er et ønske om å bevare vegetasjonen i områdene hvor det skal bygges hytter, og avgrense omfanget av stier. Da området ligger rett ved sjøen, er ikke overvannshåndtering problematisk.

Kvaliteter i prosjektet

Ligger i et åpent, naturskjønt landskap med god utsikt, tett å på havet. Kystkulturen i området er framtreddende, og det tilgang på turområder og aktiviteter. Dette vil være forhold som tiltrekker besøkende. Ved god landskapstilpasning og arkitektur kan det utvikles et godt prosjekt som blir ettertraktet for turister og som naboer oppfatter som noe positivt.

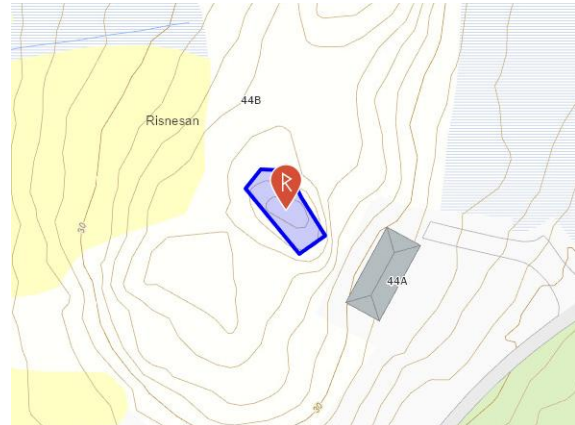
F - tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Kulturmiljø

Risneset, Lisberhaugen, Gravfelt

2024: Befart og avskrevet som automatisk fredet kulturminne.

Det må avklares om de 3 rundrøysene som det henvises til ligger innenfor skarvuren.



Landskapsbilde

Landskapet består av sletter, noen mindre åser og kuler omkranset av fjell. Det er relativt mye bebyggelse i området, med våningshus, låver, driftsbygg og naust i tillegg til ordinære boliger. Bebyggelsen har hovedsakelig saltak.

Hyttene

Det er valgt ut arealer som tilsynelatende kan bebygges uten silhuettvirkning, og det vil skilles på arealer som kan bebygges med smale bygg og mer ordinære bygg.

Parkering

Det er identifisert områder hvor bygging av parkering kan gjøres med minimale inngrep, enten på plane områder eller som lommer langs veien.

G - forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplan

Eiendommene omfattes av «Kommuneplanens arealdel for Bø 2017-2028, sist revidert 17.11.2017. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til LNFR.

Planen fremmes i strid med formålet i kommuneplanen.

Områdeplan

Arealene i sjø er omfattet av Interkommunal kystsoneplan 2023-2023. Arealer av avsatt til «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone», med områdenavnet V, med denne tilknyttede bestemmelsen:

Sjøarealer om er merket med påskrift V er allmenne sjøområder som kan nyttes til natur, ferdsel, fiske og friluftsliv.

a) Akvakultur er ikke tillatt.

b) Utfylling og deponering i sjø, flytebrygger og kaianlegg eller andre tiltak er ikke tillatt.

c) Det kan foretas fremtidige utbygginger (moloer, kaier, havner, utdypinger av farled, etc.) etter avklaring gjennom reguleringsplan

d) Utlegging av sjøledninger for vann, avløp, varmepumper, strøm- og telenett kan tillattes på havbunnen.

Reguleringsplan

Eiendommen er ikke regulert.

H - vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

- Fylkeskommune
- Statsforvalter
- Kystverket
- NVE
- Mattilsynet
- Samiske interesser
- Vestall (EI-intallasjoner)
- Naboer

I - hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

I en planprosess vil det bli utarbeidet en ROS-analyse. Aktuelle tema er:

Kvikkleire

Planområdet ligger i hovedsak under marin grense og er markert som område med generell aktsomhet.

Andre aktuelle tema er sikkerhet ved brann, utrykning og responstid, stormflo.

J - hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

I tillegg til interesser under H, så skal naboer/gjenboere og brukere av privat felles vei varsles.

K - prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Gjennomgangen under L, viser at planen kanskje skal konsekvensutredes, men at det ikke er krav til planprogram. Det er dermed de alminnelige medvirkningsreglene som gjelder.

Berørte naboer og gjenboere, samt aktuelle offentlige myndigheter skal varsles ifm. varsel om oppstart av planarbeid. Varslingsliste vil bli utarbeidet i samråd med kommunen, og da vil det også avklares om det er noen lag/foreninger som kan være aktuelle å varsle. Berørte parter vil varsles

direkte. I tillegg vil varsel om oppstart kunngjøres i lokal avis og planen og fremdriften vil ligge på plankonsulentens nettside.

L - vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredning (KU) skal forslagsstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for KU. Dette skal igjen verifiseres av ansvarlig myndighet. Forslagsstiller har utdelegert til plankonsulenten å foreta de påkrevde vurderingene. Det gjøres også en vurdering av om forslaget får «vesentlig virkning for miljø og samfunn» etter samme forskrift.

Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres. Kravet til konsekvensutredning følger av §§ 6, 7 og 8 i «Forskrift om konsekvensutredninger»

Paragraf 6 b) gjelder «reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I.». Disse skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Paragraf 7 Knyttes opp til planer etter annet lovverk en plan og bygningsloven eller hvor fagdepartementene er ansvarlig myndighet.

Paragraf 8 omhandler planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Forskriften har i Vedlegg I listet opp «Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning».

Gjennomgående for planer og tiltak i tabell 1 er at de er store eller på annen måte inngripende for samfunn og miljø, slik som kraftverk, raffinerier, kjemisk industri og lignende. Punkt 25 lister imidlertid «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»

Det er utgitt en veileder til KU-forskriften i 2021 som har som hensikt å:

«... tydeliggjøre hvordan forskriftens bestemmelser er ment å tolkes, hvilke krav som stilles og hva departementet forventer av kommunene og fylkeskommunene i deres plan- og utredningsarbeid.» Veilederen utdyper ikke hva som regnes som ferieby og hotellkomplekser.

Veilederen for *Planlegging for spredt bolig-, fritidsog næringsbebyggelse i landbruks-, natur-,friluft- og reindriftsområder* sier følgende om fritidsboliger:

Med fritidsbebyggelse mener vi hytter eller lignende som i hovedsak er i privat bruk. Dersom bygningene er beregnet på kommersiell virksomhet, som del av reiselivsvirksomhet eller annen næringsutøvelse, skal de behandles som næringsvirksomhet i planene.

Siden planforslaget gjelder bygninger som «er beregnet på kommersiell virksomhet, som del av reiselivsvirksomhet eller annen næringsutøvelse», faller det ikke inn i kategorien.

Forskriften har i Vedlegg II listet opp «Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere». Listen inneholder følgende punkt:

12 Turisme og fritid

c) Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging.

Vurdering av denne planen mot c)

Planforslaget gjelder ikke hotellkompleks, men det må vurderes om forslaget legger opp til «ferieby». Verken forskriften eller veilederen definerer hva som regnes som skal regnes «ferieby». Imidlertid omtaler *Rettleiar om planlegging av fritidsbustader*(29.02.2022) temaet «reiselivsutvikling» slik:

En miljøtilpasset utbygging av fritidsbebyggelse s. 7/8

En stor del av hyttebyggingen er knyttet til fjell- og utmarksområder. Vel 1/3 av hyttene ligger i fylkene Hedmark, Oppland, Buskerud og Telemark, som også har hatt den største veksten av nye hytter de siste årene, jf. figur 11.3 og 11.4. Mye av denne hytteutbyggingen er knyttet til reiselivsutvikling, der ulike former for ski- og friluftslivsaktiviteter, overnatting og opplevelsestilbud inngår i en samlet stedsutvikling.

Masterplaner, s. 41/42

Et fellestrekk ved disse planene er at de initieres av reiselivsnæringen som normalt bekoster planarbeidet og bestemmer form og innhold. Dermed legges det naturligvis vekt på reiselivets utviklings- og utbyggingsmuligheter, både når det gjelder infrastruktur, aktivitetsanlegg for f.eks. alpin og golf og når det gjelder ulike former for kommersiell og privat overnatting.

Av sammenhengen kan det forstås at en ferieby er noe mer enn hytter for overnatting, ved at det også legges opp til andre arealkrevende tjenester, slik som golf og skianlegg.

Forslaget gjelder et nedtonet prosjekt, hvor man ønsker å minimere vei og parkeringsarealer, og hvor det å beholde landskapet mest mulig urørt er et poeng. Forslaget legger f.eks. ikke opp til parkering ved alle hyttene, og adkomsten løses i stor grad som gangadkomst. Det legges opp til tjenester som badstue og kajakk eller båt.

Det er følgelig et element av skjønn knyttet til hvorvidt planen er omfattet av tabell 2. Paragraf 8 omhandler planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de *kan* få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Denne sier:

«Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.»

Ved å vurdere planen mot §10 legges det litt forsiktighet til grunn.

Vurdering av «Vesentlige virkninger for miljø eller samfunn»

§ 10 angir kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til *egenskaper ved planen eller tiltaket*, jf. annet ledd og *planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene*, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til *egenskaper ved virkninger* nevnt i fjerde ledd.

Annet ledd – Egenskaper ved planen

a. størrelse, planområde og utforming	Planområdet er 85 daa stort. Arealer avsatt til utbygging og vei/parkering vil utgjøre omkring 50 daa. Det skal anlegges veier og parkeringsområder. Bebyggelse vil være på ett plan med evt. hems, uten silhuettvirkning.
b. bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser	Ikke vesentlig bruk.
c. avfallsproduksjon og utslipp	Lite. Avløpet er omfattet av eget lovverk.
d. risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.	Ingen spesiell risiko.

§10 Tredje ledd: «Vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:»

Verneområder	Ikke treff i Naturbase
Utvalgte naturtyper	Ikke treff i Naturbase
Prioriterte arter	Ikke treff i Naturbase
Vernede vassdrag	Ikke treff NVE – Verneplan vassdrag.
Nasjonale laksefjorder og laksevassdrag	Ikke treff i Nasjonale laksevassdrag, Fiskeridir.
Områder og kulturmiljø fredet etter Kulturminneloven	Ikke treff i Naturbase
Truede arter eller naturtyper	Ikke treff i Naturbase
Verdifulle landskap	Ikke treff i Naturbase.
Verdifulle kulturminner og kulturmiljøer	Enkeltminne. Vernestatus: Uten vern.
Nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser	Ikke treff på NGU.
Områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift	Ikke treff i Kilden
Områder som er særlig viktige for friluftsliv	Ikke kartlagt. Deler av planområdet ligger i 100-metersbeltet. Strandsonen vil være tilgjengelig.
Statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer.	Deler av arealet ligger i strandsonen, sone3 . Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Ligger i sone 3. Kommunen ha videre adgang til å vurdere ny utbygging i strandsonen. Planforslaget vil benytte byggegrense og formål slik at strandsonen berøres i liten grad.

	Vurderes ikke å være i strid med planretningslinjen.
Større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet.	Må vurderes. Hele området ligger som LNF i dag. Det er lite dyrkbar mark som berøres, og friluftsliv/tur bør kunne foregå som før.
Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet.	Nei
Konsekvenser for befolkningens helse	Nei
Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Nei
Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.	Nei

Konklusjon

På bakgrunn av den foreløpige vurderingen fremstår det ikke som avklart at planforslaget utløser krav om konsekvensutredning. Spørsmålet må vurderes nærmere av ansvarlig myndighet i den videre prosessen. I tillegg er det et stort sammenfall mellom temaene i §21 i forskriften om konsekvensutredning og tema som naturlig hører inn i en planbeskrivelse med ROS-analyse.

Revisjon av initiativ etter oppstartsmøte

Plannavn: Risnesan

Plan-ID: 1867-2026.03

Vesentlige interesser:

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

Konsekvensutredning, samarbeid og medvirkning

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

Framdriftsplan

Aktivitet/hendelse	Uke	Dato
Kunngjøring	34	18.08.2026
Kunngjøring løper ut	37	08.09.2026
Oversendelse av planforslag	45	02.11.2026
Møte i formannskapet	48	26.11.2026
Møte i kommunestyret	50	10.12.2026
Offentlig ettersyn		
Utløp offentlig ettersyn		