

BESKRIVELSE MED KONSEKVENsutREDNING

DETALJREGULERINGSPLAN FOR KJØRØYHAUGEN med SMÅBÅTHAVN

Gildeskål kommune
11.06.2019



NØKKELOPPLYSNINGER

Sted	Kjørøyhaugen, Sandvika i Gildeskål kommune
Adresse/Gnr/bnr	Del av Gnr/bnr 79/15,79/2, 79/14, 79/23
Gjeldende planstatus	Kommuneplanens arealdel, LNFR
Forslagstiller	Sandvika Havn as
Grunneiere	Einar Andre Thommesen Trygve Tollefsen Oddgun og Laila Nicolaisen Ingvald og Per Erik Hanssen, Tor Erik og Trond,og Karina Olsen John Henrik Kaspersen. Hjalmar Andersen.
Planlegger/ konsulent	Arkitekt Even Aursand as v/ Siv ark MNAL Even Aursand mail: even@eursand-arkitekt.no
Formålet med ny plan	Legge til rette for ny småbåthavn med molo og noen nye boliger og hytter.
Planområdets areal	Ca 109,6daa
Aktuelle konflikter	Ingen kjente.
Krav til konsekvensutredning Oppstartsmøter med kommunen	Ja 07.06.18. Referat foreligger.

INNHold

		Nøkkelopplysninger	
		Innhold	
1		Innledning	5
	1.1	Bakgrunn for planarbeidet	5
	1.2	Forholdet til forskrift om konsekvensutredning	5
	1.3	Hensikten med planprogrammet og konsekvensutredningen	5
	1.4	Formålet med planarbeidet	6
	1.5	Planområdet	6
2		Dagens situasjon	7
	2.1	Planstatus og føringer	7
	2.2	Beskrivelse av planområdet	7
	2.2.1	Arealbruk	8
	2.2.2	Eiendomsforhold	8
	2.2.3	Topografi og landskap	9
	2.2.4	Estetikk og byggeskikk	10
	2.2.5	Kulturminner, kulturmiljø og naturvern	10
	2.2.6	Veisystem og trafikkforhold	11
	2.2.7	Grøntstruktur, landbruk og friluftsområde	11
	2.2.8	Tekniske installasjoner og infrastruktur	11
3		Planforslaget	13
	3.1	Forholdet til gjeldende plan for området	13
	3.2	Bygninger, utnyttning, høyde og form.	13
	3.3	Vern, hensynssoner.	13
	3.4	Natur og friluftsinnteresser, strandsone.	13
	3.5	Teknisk infrastruktur	14
4		Tiltaket	14
	4.1	Planavgrensning	14
	4.2	Ønsket utnyttelse	14
	4.3	Andre lokaliseringalternativer	15
	4.4	Sikkerhet	16
	4.5	Tiltakets driftsfase og gjennomføring	16
5		Planprosess og medvirkning	17
	5.1	Oppstart, varsling og møter.	17
	5.2	Innspill til kunngjøring og til planprogrammet	17
	5.3	Oppsummering av innspill	17
	5.4	Vurdering av innspill på kunngjøring og planprogram	18
	5.4.1	Vurdering av innspill fra Fiskeridirektoratet	18
	5.4.2	Vurdering av innspill fra Fylkeskommunen	18
	5.4.3	Vurdering av innspill fra Fylkesmannen	19
6		Konsekvensutredning for: Detaljreguleringsplan for Kjørøyhaugen med småbåthavn.	21
	6.1	Avgrensning av utredningsområdet og eventuelle influensområder	21

	6.2	Områdets verdi, en tematisk drøfting.	22
		Miljø	
	6.2.1	Biologisk mangfold	22
	6.2.2	Landbruksinteresser	22
	6.2.3	Fiskeriinteresser	24
	6.2.4	Friluftsliv	24
	6.2.5	Verneinteresser	24
	6.2.6	Miljøfaglige forhold	25
	6.2.7	Vannmiljø	25
	6.2.8	Trafikkforhold	25
	6.2.9	Teknisk infrastruktur	26
	6.2.10	Terreng/landskap/estetikk og byggeskikk	26
		Samfunn	
	6.2.11	Stedsutvikling	27
	6.2.12	Universell utforming	28
	6.3	Omfanget og påvirkningen av det som planlegges å skje i området. En gjennomgang vurdert i forhold til ingen endring eller utbygging.	28
	6.4	Ikke prissatte konsekvenser med verdisetting i farger.	31
	6.5	Registreringer og delanalyser	34
	6.5.1	Landskapsregistreringer/landskapskarakter	34
	6.5.2	ROS- analyse (forenklet).	34
	6.6	Oppsummering konsekvensutredning.	35

1 INNLEDNING

1.1 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET.

Sandvik er et lite tettsted med flott plassering mellom fjell og sjø. Her har alltid vært problemer med sikker båthavn/båtplass pga stedlige klimaforhold, strøm og grunnforhold i sjøen. Dette skaper problemer og farlige situasjoner og virker begrensende både for de fastboende og de besøkende. Da Sandvika har en «liten skjærgård» rett utenfor strandkanten har man fra lokalt hold undersøkt og vurdert muligheten av å bygge en molo mellom strandkanten og i retning en av øyene utenfor. Slik vil man kunne få en mer skjermet havn som igjen kan gi muligheter for en liten småbåthavn. For tettstedet vil det være et stort fremskritt og kommunen har stilt seg positiv til initiativet.

I forbindelse med målsettingen om en ny småbåthavn har man og sett at infrastrukturen må oppgraderes (bla veien) og at det dermed også kan legges til rette for bla noen utleiehytter og annen form for næringsvirksomhet .

Siden det per i dag ikke finnes mange ledige boligtomter på regulert mark i Sandvika har kommunen tatt initiativ til at det også reguleres inn noen tomter til nye boliger for å styrke og sikre stedets bærekraftighet og vekst på sikt.

1.2 FORHOLDET TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNING

I henhold til Plan og bygningsloven (PBL) § 4-1 og 12-9 skal det utarbeides et planprogram med etterfølgende konsekvensutredning dersom planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Planen faller inn under forskrift om konsekvensutredning jfr § 6b) (vedlegg 1 pkt 25) da tiltakene ikke er hjemlet i overordnet plan, ikke konsekvensutredet tidligere og bla består av forslag om nye boliger og fritidsboligområder (hytter) lokalisert inn mot til dels aktive jordbruks og friluftsarealer.

1.3 HENSIKTEN MED PLANPROGRAMMET OG KONSEKVENsutREDNINGEN

Planprogram er det første trinnet i reguleringsplanarbeidet der planen kan få konsekvenser for miljø og samfunn. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med deltagere og frister, opplegg for medvirkning, eventuelle alternative planforslag og hvilke utredninger som bør foreligge for å få et så godt beslutningsgrunnlag som mulig.

Formålet med planprogrammet er å legge til rette for en best mulig planprosess og sikre at viktige tema så tidlig som mulig blir vektlagt og utredet nærmere.

En best mulig planprosess betyr også at dokumenter og materiale blir framstilt på en oversiktlig og god måte og at det gjøres tilgjengelig for alle som berøres av planen og høringsinstansene. Dette skaper rom for bedre dialog og medvirkning.

Planprogrammet skal sammen med varsel om planoppstart legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Planprogrammet skal vedtas politisk og være grunnlag for det etterfølgende planarbeidet. Hovedmålet er å fastsette om det er spesielle utfordringer og særskilte konsekvenser tiltaket kan få for miljø og samfunn for så å utrede disse nærmere. Det skal også vurderes og utredes om det ved negative konsekvenser for miljø og samfunn kan være avbøtende tiltak som kan inngå i reguleringsplanen.

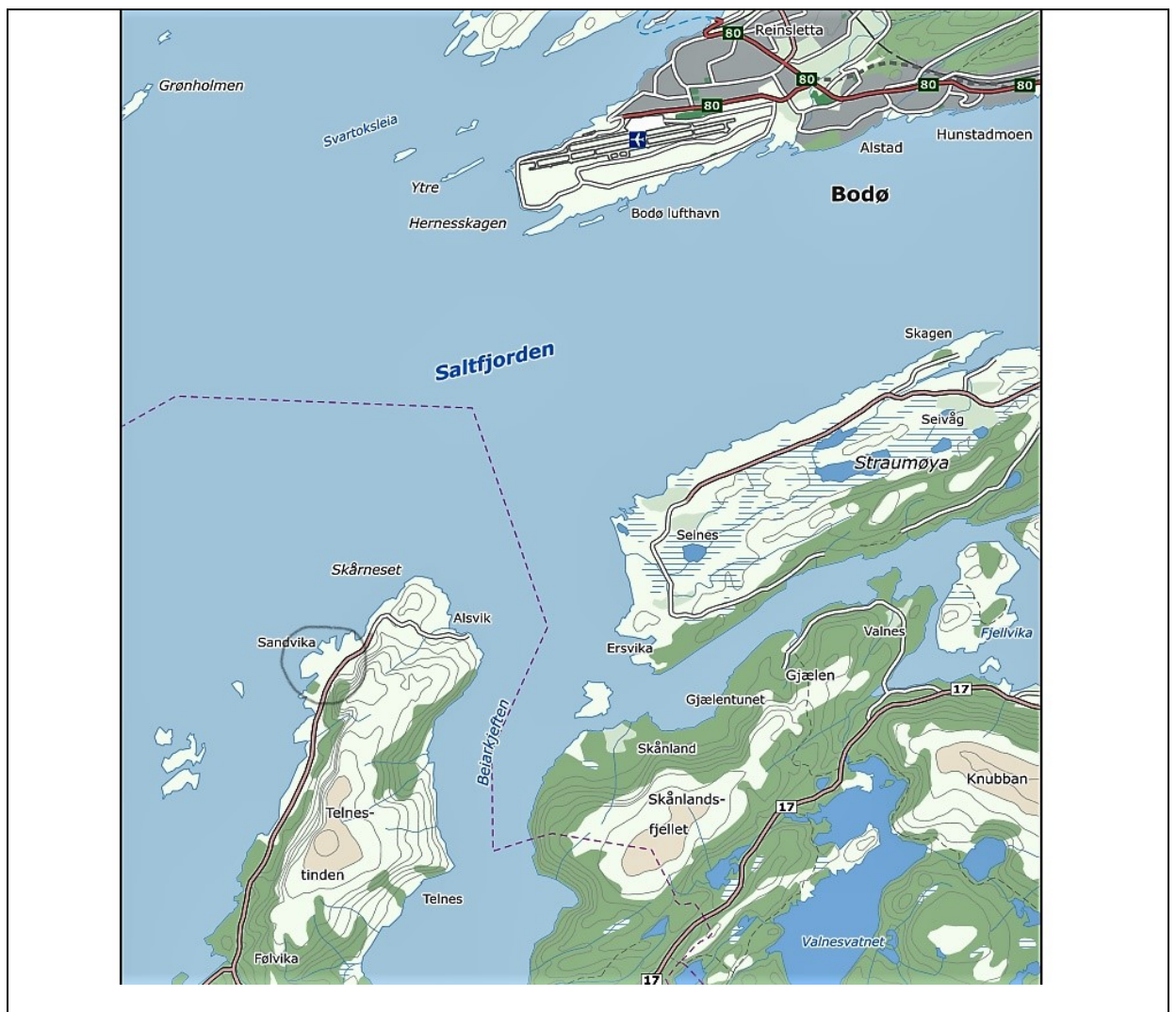
1.4 FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Formålet med planarbeidet er:

- Utarbeide en privat detaljreguleringsplan.
- Gjennom reguleringsplanen, å legge til rette for stedsutvikling ved opparbeiding av veg ned mot strandsonen, bygging av molo og småbåthavn med ulike aktiviteter, åpne opp for noen utleiehytter, og nye boliger på regulert grunn mm.

1.5 PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i Sandvika som ligger langs Sandvikveien (Fylkesvei 478) på Sanhornøy i Gildeskål kommune. Se fig 01 under.



2 DAGENS SITUASJON

2.1 PLANSTATUS OG FØRINGER

Det er ingen gjeldende reguleringsplan i Sandvik i dag.

Det gjeldende arealformålet for dette området er LNFR (landbruk- natur og friluftsmål samt reindrift). Se fig 2 under.

Dette formålet og denne bestemmelsen skal sikre at interesser som inngår i formålet blir ivaretatt. Andre tiltak enn det formålet inneholder vil kreve dispensasjon eller godkjent reguleringsplan for å kunne iverksettes. Det har vært foretatt flere møter mellom forslagstillere og kommunen på forhånd hvor kommunen tidlig satte krav til reguleringsplan for området da tiltaket er karakterisert som et større bygge- og anleggstiltak.

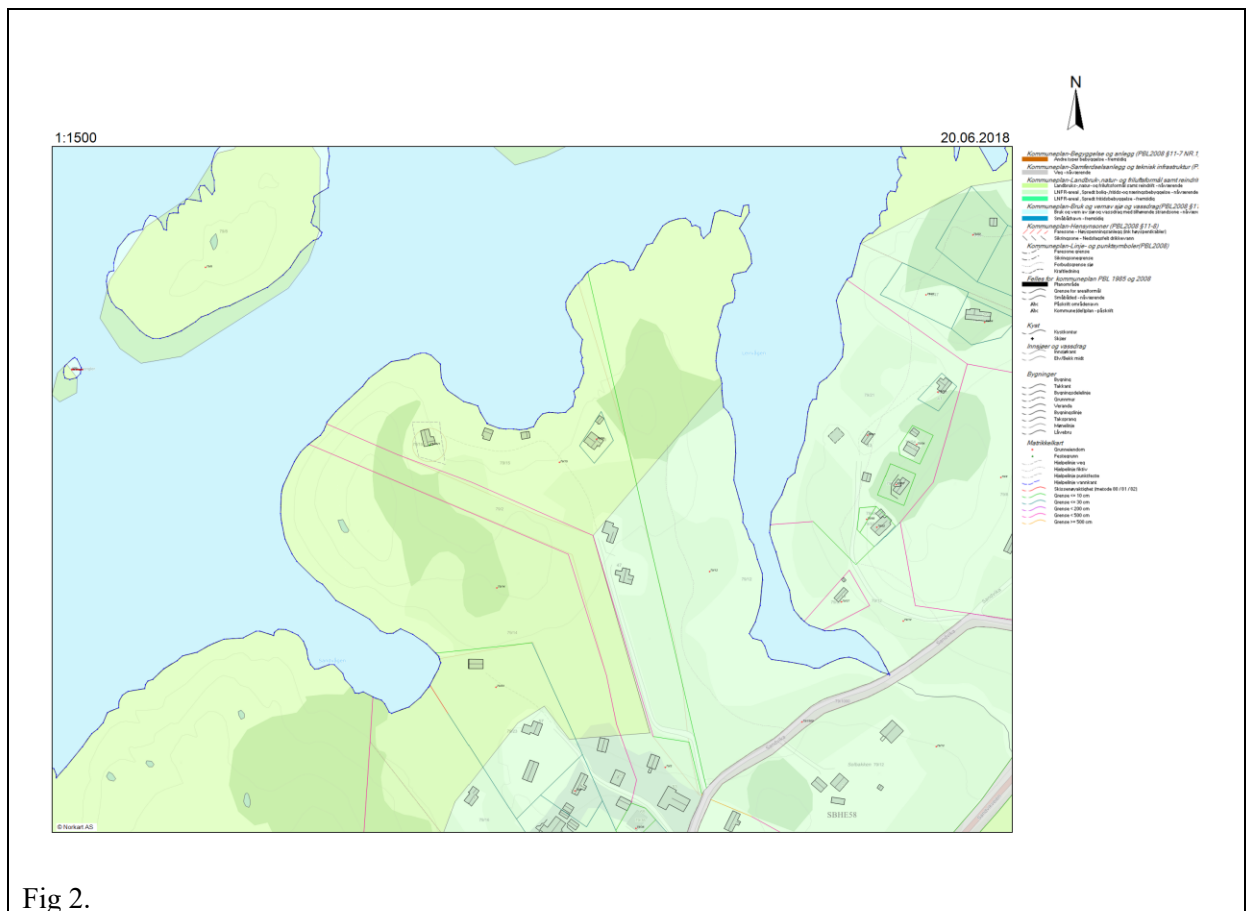


Fig 2.

2.2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i Sandvik lengst nord på Sandhornøya i Gildeskål. Man tar av ved avkjørselen fra FV 478 ved ungdomshuset i Sandvik. Planområdet ligger ca 200 meter fra avkjørsel til fylkesvegen.

Når man kjører inn til planområdet kjører man av på en smal bilveg. Denne går til småbruk som ligger den østlige delen av planen. Fra småbruket er det bare en traktorvei som går videre til bukta.

Området er kupert med litt slakke jordbruksarealer mot sør.

2.2.1 Arealbruk

Området er regulert til LNFR område i arealdelen av kommuneplanen men her er en blanding av eldre trehusbebyggelse i den sørøstlige delen av området samt på områdets østlige side.

Bebyggelsen kan betegnes som småbruk med bolighus, uthus og driftsbygninger. Lengst nord i planområdet så er det 2 fritidsboliger. Disse er plassert på hver side av bukta. I mellom disse er det 2 eksisterende naust i strandsonen.

Totalt arealdekke på land er ca: 62,2 daa.

Det kunngjorte planområdes totale areal er på ca 109,6daa.

Av dette utgjør:

Samferdsel 1.088daa

Fulldyrka jord 17,77daa

Overflatedyrka jord 10.77daa

Innmarksbeite 1.004 daa

Skog 6,614 daa (her er nok tallet litt mindre siden det er tatt ut noe skog sist år)

Åpen fastmark 25,546daa

Ferskvann 0,04daa

Hav 46.768daa

2.2.2 Eiendomsforhold

Det er flere eiere innenfor området som er tenkt regulert.

Eiendom 79/2 eies av Einar Andre Thommesen

Eiendom.79/14eies av Trygve Tollefsen Oddgun og Laila Nicolaisen

Eiendom 79/15 eies av Ingvald og Per Erik Hanssen, Tor Erik og Trond,og Karina Olsen

Eiendom 79/23 eies av John Henrik Kaspersen.

Eiendom 79/55 eies av Hjalmar Andersen.

I tillegg er det en fester av hyttetomt 79/15/1: Hans Kannestad

Fig 4 under viser de forskjellige eiendommene.

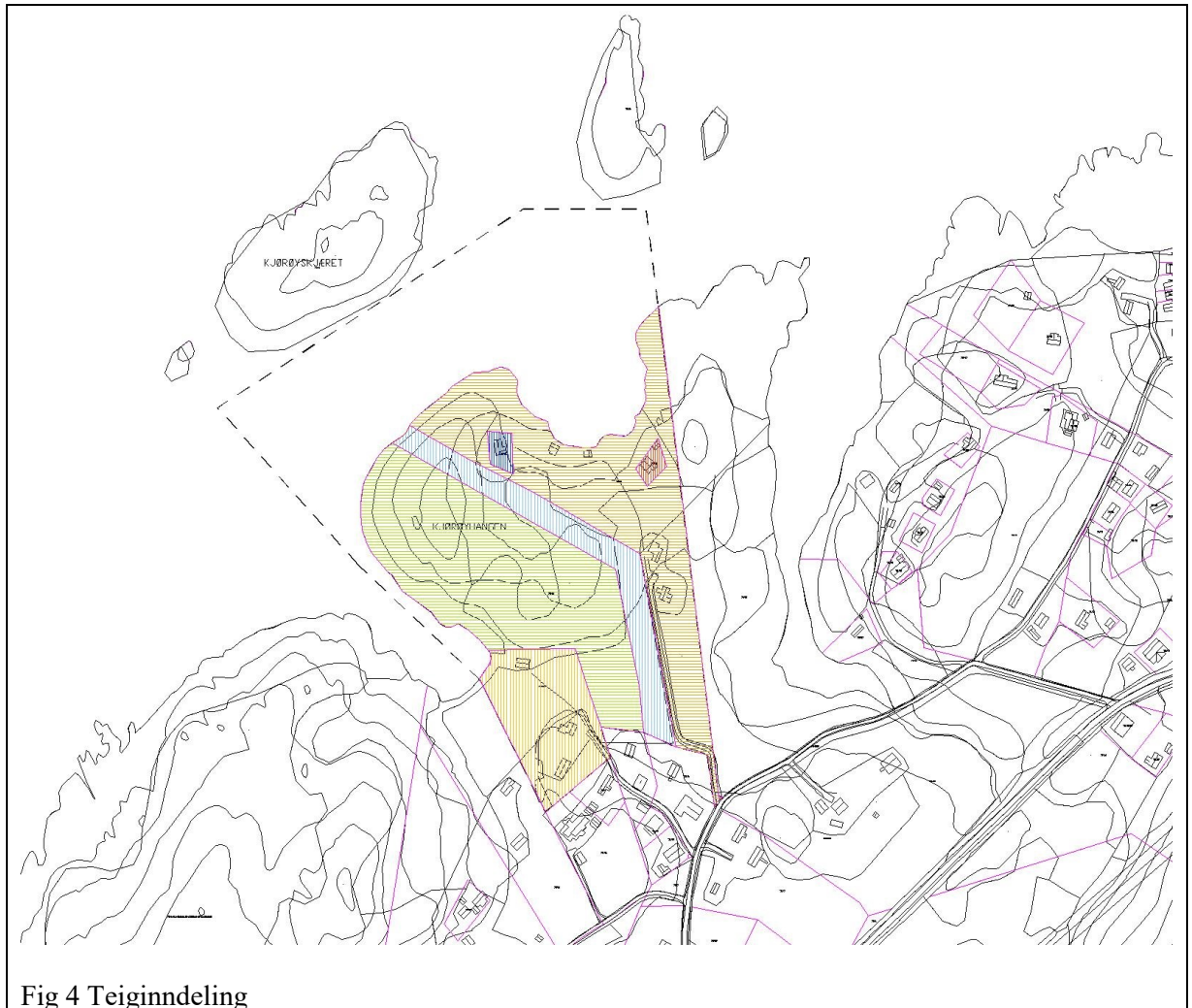


Fig 4 Teiginndeling

2.2.3 Topografi og landskap

Området er kupert med litt slakke jordbruksarealer mot sør.

På den nordvestlige delen av planområdet ligger Kjørøyhaugen. Haugen er delvis bevest med kortvokst bjørkeskog med innslag av selje, rogn og gråor. Langs haugen er det ei slukt hvor grunnvannet stedvis kommer opp i dagen. Denne delen av Kjørøyhaugen ligger i le og har dypere og fuktigere jordsmonn. Her er vegetasjonen i de ulike sjiktene derfor noe høyere enn ellers på stedet.

Langs odden nordvest i planområdet er det organiske jordlaget mye tynnere og det er på det meste maks 20 cm med jord. Grunnet værharde forhold og terrengmessige årsaker er ikke dette området bevest, noe som gir rom for vekst av hardføre kortvokste lyngarter i feltsjikt. Områdets berggrunn består av glimmerskifer og kalkspatmarmor noe som også øker sjansen for verneverdige botaniske verdier. Det er imidlertid ikke registrert truede arter i planområdet. Strandsonen er fast og blankskurt fjell rett for Kjørøyhaugen. Dette går over til et parti med svaberg og sand/steinstrand lengst mot øst.

2.2.4 Estetikk og byggeskikk

Planområdet er bebygd med 3 naust, 2 boliger/våningshus, noen låver/redskapshus og 2 hytter alle med variert uttrykk, volum og materialbruk. Det som er sammenfallende for størstedelen av den bebyggelsen som grenser inn mot planområdet er at det er relativt små volumer (både i areal og høyde) med nokså lik møneretning (sørvest mot nordvest) i forhold til vær og vind. Dette er nok både et resultat av teigdeling og av klimatiske forhold (primært).

Unntaket er hyttene i området. Disse har fått en annen retning som mest sannsynlig er styrt av utsikt og ønsket om skjermet uteplass.

Bebyggelsens fasader er i all hovedsak malt panel men det er ulike typer taktekking.



Bilde som viser deler av tettstedet sett fra planområdet mot sørvest.

2.2.5 Kulturminner, kulturmiljø og naturvern.

Planområdet inneholder ingen kjente kulturminner. Det sammensatte bygningsmiljøet utgjør etter planleggers mening ikke et kulturmiljø av spesiell betydning. Rett utenfor planområdet ligger en gravhaug fra jernalderen men denne vil ikke bli berørt av planleggingen eller tiltakene det ønskes lagt til rette for. I SEFRAC registeret kan vi finne et våningshus rett utenfor planområdet som er datert til perioden 1875-1899. Ut over dette er det ingen kjente registreringer av fysiske spor og bygninger i eller i nærhet til planområdet. I

Miljøverndepartementets naturbase (kart) er det ikke avmerket viktige naturtyper, arter av nasjonal forvaltningsinteresse, friluftsliv, inngrepsfrie naturområder eller kulturlandskap innenfor planområdet. I Nordlandsatlas er hele området (Ravika-Sandvika) registrert som kystslette med lavt infrastrukturinngrep men vi forstår det slik at dette er en registrering av landskapstype. Bygningsmiljøet i tilknytning til planområdet er ikke ensartet vergen historisk eller arkitektonisk. Det er likevel slik at om det ikke er en klar bebyggelsestruktur så er det en

dominerende retning på bebyggelsen og det er noen likhetstrekk mellom bruken av farger på bebyggelsen. Dette er så langt som mulig videreført i planens bestemmelser.

2.2.6 Veisystem, trafikkforhold og kommunikasjon

Den vanligste veien for å komme til planområdet er å ta av fra rikvsvei 17 (kystriksveien) mot Sandhornøya (Rv 472 Sandhornøyveien) og kjøre av mot Sandvik på Fv 478, Sandvikveien. Fylkesveiene som må benyttes er smale asfalterte veier med avsatte møteplasser for biltrafikk. Fra Sandvikveien tar man av mot vest på grusvei og kjører ca 200meter for å komme til planområdet.

Det er ikke fortau på noen del av strekningen men trafikkmengden er svært liten og veiene oversiktlige. På grunn av dårlige havneforhold benyttes i liten grad båt som kommunikasjonsmiddel eksempelvis mot Bodø.

2.2.7 Grøntstruktur, landbruk og friluftsområde

Området består i dag av en blanding mellom dyrket mark (ca 9300m²), skogkledd kupert terreng med svak bonitet (ca 5900m²), utmark, strandsone med fjell, svaberg, stein og sand og noe bebygd areal (hytter, naust, våningshus mm) med omliggende tun, adkomst og veg. Se flyfoto nedenfor.

Området som helhet gjenspeiler den typiske blandingen av dyrket mark, utmark, blandingsskog, strandsone med naust, vegnett og bebyggelse som vi finner i mange slike små kystsamfunn i Nordland.

Her er ikke spesielt tilrettelagt for friluftaktiviteter i dag annen enn området vi finner i tilknytning til naustene i strandsonen. Her er det med stor sannsynlighet muligheter for rekreasjon i form av bading og noe båtliv. Det er ellers ingen spor etter annen type friluftsliv innenfor området.

2.2.8 Tekniske installasjoner og infrastruktur

Det er eget vannverk som forsyner boliger og fritidsboliger med vann i dag. Vannverkets leder opplyser 21.06.18) at det ikke er ekstra kapasitet for eventuell ny bebyggelse i dag.

Vannverket er i en prosess der de skal montere vannmåler og dermed få en bedre oversikt over forbruket men pr i dag kan de ikke tilby nye abonnemeter. Den nye småbåthavna med tilhørende anlegg, nye boliger og hytter må derfor slik dagens situasjon er, skaffe eget vann gjennom boring eller ved å bidra til kapasitetsøkning på det eksisterende vannverket.

Avløp fra boliger og fritidseiendommer går i dag i slamavskiller og til infiltrasjonsanlegg i bakken. Det forutsettes at det ved en utbygging vil legges opp til at avløpet samordnes med felles slamavskiller (lagt min 2 meter under flomål) og forskriftsmessig utslipp til sjø.



Flyfoto som viser planområdet.

3 PLANFORSLAGET

3.1 FORHOLDET TIL GJELDENDE PLAN FOR OMRÅDET

Se pkt 2.2.1 over under dagens situasjon. Ønsket om småbåthavn er ikke kommet i tide og/eller fanget opp under utarbeidelse av den reviderte kommuneplanens arealdel. Tiltakshaverne er verken profesjonelle utbyggere eller investorer og har ikke meldt inn behovet for en tilrettelegging for ny arealbruk i overordnet plan. Siden de nå har motivasjon og tilstrekkelig energi til å starte arbeidet med reguleringsplan er det problematisk å vente til neste «rullering» av overordnet plan. En utsettelse til at arealformålene blir forankret i overordnet plan vil mest sannsynlig føre til at arbeidet stopper opp. Dette vil være lite heldig både for stedet og for kommunen som er positive til initiativet og målsettingen med prosjektet.

3.2 BYGNINGER, UTNYTTING, HØYDE OG FORM

Planen legger opp til en forsiktig utbygging med relativt små bygningsvolumer. På kommunens initiativ åpnet det opp for bygging av 3-4 boliger slik at de som ønsker å etablere seg på nytt på tettstedet kan gjøre dette innenfor regulerte attraktive arealer. Boligene vil være frittstående og i 1-2 etasjer. De er gitt en plassering som gir boligene flere kvaliteter (klima, utsikt, sol og utsiktsforhold mm) uten at de lokaliseres slik at de bidrar til privatisering av strandsonen eller påvirker friluftsinnteressene negativt.

Det videre foreslått plassering av i alt 3 utleiehytter tilknyttet småbåthavna og utleie av båt og fiskemuligheter. Disse vil ligge tilbaketrukket på kollen som i dag uansett ikke er eller kan benyttes til verken friluftsinnteresser eller jordbruk. Utleiehyttene er små og kan bygges i en etasje. De er plassert på relativt flate steder for å unngå vesentlige terrenginngrep. De vil nås til fots (sti) og parkering vil skje i felles anlegg nede ved veien.

Naustene mot vika vil bestå og det åpnes opp for bygging av 2 nye naust innenfor tradisjonen med naust og hva de betyr for strandsonen og det «bygde landskapet» mot sjøen.

Inn mot småbåthavna ønskes det av flere grunner avsatt plass til bebyggelse.

Da det skal hentes ut fjellmasser til bygging av moloen og dermed gjøre plass til småbåthavna i strandsonen vil det bli en skjæring/sprengningskant som det er ønskelig å dekke til deler av med bebyggelse. Tiltakshaverne har derfor foreslått bygging av boder, lagerbygg og servicebygg rettet mot småbåthavna og gjestetrafikk.

I tillegg ønsker de å legge til rette for bygging av 4-5 utleieenheter på toppen av servicebygget og bygningen avsatt til lager. Bebyggelsen vil bygges i to etasjer for å bidra til en «visuell» plastring av fjellkanten bak. Adkomst til det som er relatert til havna vil ligge i forkant av bygningene mens adkomsten til utleieenheter vil ligge fra baksiden. På den måten er det meningen at det blir en sikrere adkomst for alle parter. Her vil eventuell parkering ligge i selve adkomsten til småbåthavna for å unngå kjøring innenfor «havneområdet».

Det er et ønske å skape en bebyggelse der blandingen av formålene/funksjonene blir tydelig og gis et arkitektonisk uttrykk som fremstår spennende og interessant dvs ikke nødvendigvis tradisjonelle sjøhus røstet rett mot sjøen i en slags bryggestil.

3.3 VERN, HENSYNSSONER

Det er ingen kjente verneobjekter innenfor planområdet.

Det er slik vi ser det ikke behov for å avsette spesielle arealer til hensynssoner i dette planforslaget.

3.4 NATUR OG FRILUFTSINTERESSER, STRANDSONEN

Planforslaget åpner opp for større aktivitet og flere friluftsinnteresser enn det som er situasjonen i dag. Adkomstvegen vil gi muligheter for flere å nå i vika og den nye småbåthavna og selv om dette ligger på innmark og er privat grunn vil omleggingen av vegen

bidra til at en lettere når i strandsonen og dermed gir det langt flere muligheter til å benytte den som utfartssted, møteplass og utgangspunkt for båtturer. Planforslaget vil i liten grad om noen, påvirke naturkvaliteter som det er knapphet på i området. Strandsonen vil få store inngrep fordi det skal tas ut masser i stort omfang men dette området er farlig å bevege seg i slik det er i dag.

Adkomstveien er så langt som mulig «gått opp» og plassert i terrenget for å redusere behovet for større fyllinger og bearbeiding. Strandsonens kvaliteter med «svaberg» og knauser er så langt som mulig beholdt videre.

Eksisterende grøntstruktur blir ikke spesielt negativt påvirket av de foreslåtte tiltakene og etter vår mening vil adkomsten til en «sammenhengende» grøntstruktur styrkes gjennom adkomst til strandsonen.

3.5 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det er ikke gjort gjennomført en prosjektering av den tekniske infrastrukturen i forbindelse med planarbeidet men dette ligger som en forutsetning i planens bestemmelser. Det er gjort vurderinger lokalt og i samarbeid med kommunen og det er lagt til grunn at behovet for vann og avløp for ny bebyggelse kan tilfredsstilles på en akseptabel måte.

4 TILTAKET

4.1 PLANAVGRENSNING

Figur 3 nedenfor viser planavgrensningen slik den er foreslått av tiltakshaver (innenfor stiplet linje). Varslingsbrev sendes til berørte offentlige høringsinstanser og berørte naboer og andre etter behov. Hele planområdet er på ca 81,5daa og omfatter deler av eller hele eiendommene 79/2, 79/14, 79/15, 79/23 og 79/55. Planområdet går delvis ut i sjøen fordi det skal legges til rette for bygging av småbåthavn og molo. Det ligger 2 hytter innenfor planområdet. 79/15/1 er lokalisert på festet tomt mens den andre ligger på egen tomt med gnr/bnr 79/55. Hyttene er med i planen men deltar ikke som «tiltakshaver/ forslagstillere».

Planen vil ikke få noen direkte innvirkning på de to eiendommene men noe av områdekarakteren vil endres i og med at det legges til rette for bygging av noen boliger og hytter og endret vegføring som kan innebære mer trafikk (til den nye småbåthavna).

4.2 ØNSKET UTNYTTELSE

Hovedbegrunnelsen for utarbeidelsen av det private reguleringsforslaget er ønsket om å kunne skape en «trygg» havn for småbåter. Dette vil gi både de fastboende, hyttebeboerne og de som kommer på besøk et langt bedre tilbud med tanke på rekreasjon og transport med båt.

Strekningen mellom Bodø og Sandvika er på bare 7,7 sjømil og 15 minutter med båt rette veg. For å få en trygg havn ønsker man å bygge en molo der man i all hovedsak benytter stein fra den delen av berget som må sprenges ut for å få adkomst frem til og parkering til småbåthavna samt tilstrekkelig areal til noe sjørettet bebyggelse.

Småbåthavna skal ha plass til ca 50 båter inklusive gjesteplasser..

Når det likevel må bygges ny veg fra eksisterende vegnett frem til småbåthavna har man sett på muligheten for også å legge til rette for noe næringsvirksomhet i tilknytning til havna. Det planlegges derfor for 3-5 små utleiehytter nært småbåthavna. Mot småbåthavna foreslås det bygninger med innendørs lagring av småbåter med et enkelt verksted, flere lagerrom, servicefunksjoner etc. Både fra tiltakshaver og fra kommunen har det vært ønskelig å tilrettelegge for noen utleieenheter nært opp til småbåthavna. Det legges derfor opp til at en kan bygge 4-5 utleieleiligheter på toppen av lager og servicebygget. Disse bygningene (primært 2 stk) skal med sin utforming og plassering dempe negative virkninger av de uttak som skal gjøres i berget til bruk i byggingen av moloen.

Kommunen har i forbindelse med oppstarten varslet at de ser positivt på at det reguleres inn noen få boligtomter slik at de som ønsker å bosette seg i Sandvika kan ha et godt tilbud om boliger på regulert areal.

Det er derfor foreslått regulert inn i alt 4 boligtomter i planområdet. Den ene ligger plassert på samme sted som et tidligere våningshus/husmannsplass.

4.3 ANDRE LOKALISERINGSALTERNATIVER

Det er pr i dag ingen andre lokaliseringalternativer for småbåthavna innenfor planområdet men i arbeidet med utforming og plassering av molo og småbåthavn vil det gjøres vurderinger knyttet til sprengning/masseregnskap/sår i landskapet og terrenginngrep generelt som kan føre til at molo og adkomstområde til småbåthavn blir flyttet noe. Men alt dette vil være innenfor området/ planens avgrensning og innenfor en sone på ca 40 meter.

I forbindelse med høringen av planprogrammet kom det inn innspill både fra Fylkeskommunen og fra Fylkesmannen om at Kringelvågen kan være et aktuelt og bedre alternativ til lokalisering av småbåthavn. Blant annet fordi det er etablert infrastruktur (veg) ut til naustene der. Det er derfor gjort en vurdering av dette forslaget under.

Alternativ plassering av småbåthavn.

Kringelvågen har et areal på 25-30000m². På vestsiden faller jevnt berg ned i sandbunn. På østsiden er berget ujevnt og bratt og lite tilgjengelig.

Vågen er åpen mot nord. På grunn av at bunnen ved odden og i innløpet stiger fra større dyp, dreier bølger fra sydvest-nord innover vågen. Ved høyvann og stor sjø, bryter bølgene over hele innløpet til vågen. Langs vestsiden av vågen oppstår et kraftig «drag» i sjøen. For å beskytte naust og brygge, ble det for mere enn 100 år siden bygget en høy mur nord for naustene.

For å anlegge en helårs småbåthavn i Kringelvågen er det nødvendig å anlegge jetè eller molo i retning østover fra odden. Lengde 50-60 m, dybde +3m til -1m. Alt på fjell. Det må påregnes store krav til styrke på denne konstruksjonen. Med andre ord, plastring med store steinblokker som må hentes fra steinbrudd.

Dybden ved innløpet er 2.5 – 3,5m. Herfra stiger bunnen innover til 0 m ved naustene.

Bunnen er sjøsand, for en stor del dekket av rullestein i forskjellig størrelse. Innerst i vågen er der synlig leire.

En utdyping til minst 2.5m ved lavvann er nødvendig for å anlegge småbåthavn.

Dybde til fjell under sandbunn er ikke kjent. Dersom dybden og forholdene er tilstrekkelig for å oppnå 2,5m høyde ved lavvann, kan 5-6000m³ stein hentes opp/ut og benyttes til steinfylling ved prosjektet. 20-30000m³ sand og leire må i så fall deponeres på land?

Sammenliknet med det planlagte anlegget som har tilstrekkelig dybde, er utdyping i Kringelvågen en betydelig ulempe og byr på stor usikkerhet med hensyn på kostnader.

Oppmåling av dybde til fjell må gjøres før en kan ta stilling til om Kringelvågen kan være et alternativ til havneplanen i Kjørøysundet.

På sommertid fortøyes mindre båter ytterst i vågen. Ved lavvann er det krevende å komme til og fra båten og bruken blir deretter. Det er i det hele tatt dårlige forhold for å ha båt i Sandvika.

Naustene ved Kringelvågen eies og brukes av grunneiere på Kringelen.

Eieren av bruk nr 9 på syd og vestsiden av vågen, vil ikke avstå grunn til utbygging av en felles småbåthavn.

Eksisterende felles vei til naustene er ikke bygget eller dimensjonert for tung transport. For inn og uttransport av masser må de derfor bygges ny vei.

De innerste delene av Leirvågen er i Miljødirektoratets naturbasekart markert med forekomster av Strandeng og strandsump og kan komme i konflikt med forslaget om Kringelvågen som et alternativt sted for småbåthavn.

4.4 SIKKERHET

I utformingen av småbåthavn og molo spesielt må det gjøres grundige undersøkelser av terreng over bakken og grunnforhold/havbunn for å få en ideell plassering og utforming i forhold til sikkerhet.

Dette gjelder både sikring av sprengningskant, stabilitet for molo og klimatiske påvirkninger fra vind, strøm, brannsikring/slukkemulighet etc. Det er i bestemmelsene bedt om egen plan for sikring i anleggsperioden.

4.5 TILTAKETS DRIFTSFASE OG GJENNOMFØRING

Første fase av tiltaket vil være opparbeiding av veg frem til det området som skal blir småbåthavn. Her vil uttak av stein og bygging av molo være en forutsetning for gjennomføringen av de viktigste delene av planen. Dette arbeidet vil foregå i en tidsbegrenset periode pga hensynet til livet i sjøen. Når dette er gjort vil planering av småbåthavna og tilrettelegging for bygging av bebyggelsen her prioriteres.

En eventuell videreføring av veien mot tre fremtidige boligtomter vil bli vurdert i forhold til interesse og økonomi. Parkeringsplasser for småbåthavna og utleiehyttene vil opparbeides slik at dette utgjør en del av det samlede tilbudet på stedet.

Andre tiltak som planen tilrettelegger for vil gjennomføres i forbindelse med konkrete byggeprosjekter som følge av planen.

5 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

5.1 Oppstart, varsling og møter

Oppstartsmøte mellom kommune, forslagsstiller og planlegger ble gjennomført den 07.06.18. Referat foreligger. I forkant av dette møtet ble det gjennomført en felles befarings med møte den 07.05.18. Også her ble det skrevet referat.

Det har i etterkant av dette vært gjennomført flere møter med kommunen. Det foreligger referat fra møte som ble avholdt den 12.12.2018. Det ble også avholdt møte med kommunen den 20.02.19. Dette møtet ble også gjennomført fordi opprinnelig saksbehandler i kommunen var sluttet og det var behov for å informere godt om prosessen som var gjennomført så langt.

Informasjonsmøte for beboere og hytteiere på stedet ble avholdt den 15 september 2018. Det foreligger referat fra møtet som ble avholdt uten at planlegger var til stede. Oppstart av planarbeid/ planprogram ble kunngjort 27.06 2018.

5.2 Innspill til kunngjøring om oppstart og til planprogrammet samt vurdering av innspill.

Det er kommet tre innspill til planprogrammet.

Fiskeridirektoratet datert 12.07.18

Nordland Fylkeskommune datert 10.07. 18

Fylkesmannen i Nordland datert 24.07.18

Det er gjort en kort oppsummering av innspillene under:

5.3 Oppsummering av innspill.

Fiskeridirektoratet:

De har kartlagt relativt store fiskeressurser i tilknytning til planområdet.

Planrådets og dets nærområde inneholder viktige naturressurser og kan være rikt på biologisk mangfold.

Fiskeridirektoratet ber om at fiskeriinteressene og det marine miljøet medtas i konsekvensutredningen.

De anbefaler også at eventuelle tiltak og arbeider i sjøen gjennomføres på høsten og tidlig vinter og at avbøtende tiltak for å begrense partikkelspredning foreslås.

Nordland Fylkeskommune:

Fylkeskommunen er kritisk til at det gjennomføres reguleringsplaner som ikke er i tråd med overordnet plan (kommuneplanens arealdel). De mener det er avsatt området for spredt bebyggelse i gjeldende arealplan og mener det er uheldig å ta i bruk eksisterende LNFR-områder.

De er redd for at nye formål vil gå ut over og medføre en omdisponering av fulldyrket jord.

Rent planfaglig mener de det er mangler tilknyttet utredningstema og metodikk. Det fremgår ikke hva de nøyaktig hva de opplever som mangler men de viser til planprogram/Ku utarbeidet av Statens vegvesen og håndbok V712 Konsekvensanalyser.

Fylkeskommunen vurderer følgende nasjonale føringer som viktige for denne planen:

- Statlige retningslinjer for samordnet bolig-,areal- og transportplanlegging.
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Nasjonal jordvernstrategi.

De mener at tema som listes opp i forskriftens §21 skal gås gjennom, inkluderes i planprogrammet og der de ikke er relevante skal det redegjøres for det.

Fylkeskommunen savner en vurdering av alternativ lokalisering for den planlagte havna med molo.

De mener Kringlevågen kan være et godt alternativ og egnet til formålet.

De ber om at det utarbeides et eget metodekapittel som beskriver metoden mer detaljert.

Fylkeskommunen ber om at det som er gjort av friluftskartlegging legges til grunn i forbindelse med tema friluftsliv og landskap i konsekvensutredningen.

De minner om kommunens ansvar som sektormyndighet i forbindelse med vannforvaltning.

De ber videre om å få tilsendt en kartsnis for å kunne vurdere behovet for arkeologisk registrering i planområdet.

Nordland Fylkeskommune:

Fylkesmannen har de samme merknader til den foreslåtte planens formål (som ikke gjenspeiles i overordnet plan) som Fylkeskommunen.

Fylkesmannen har også samme innstilling til jordverninteressene innenfor planområdet som Fylkeskommunen selv om de opererer med litt andre tall på mål om omdisponering enn det Fylkeskommunen gjør. De peker på mulige konflikter mellom blanding jordbruk og fritidsboliger.

De har regnet ut at planen vil medføre omdisponering av i alt 17 daa fulldyrka jord og mener det er i strid med jordvernmålene som er satt både nasjonalt og regionalt.

De savner vurderinger av alternative lokaliseringer for formålene.

De etterlyser utredning av konsekvenser for landbruk og jordvern i planprogrammet og dermed også i KU. De er også kritiske til at det er planlagt bebyggelse innenfor hundremetersbeltet langs sjøen og til planen om molo ut mot utenforliggende øyer. De foreslår også at kommunen ser på Kringlevågen som en alternativ plassering av småbåthavn fordi det her er etablert vei frem til naustområdet.

5.4. Vurdering av innspill på kunngjøring og planprogram.

5.4.1 Vurdering av innspill fra Fiskeridirektoratet

Planområdet og den delen av sjøen som blir berørt av småbåthavna er relativt lite og godt utenfor det området som er registrert som gytefelt for uer, tareskogforekomster og skjellsandforekomster

Fiskeridirektoratet skriver at det er kartlagt ett større oppvekst og beiteområde av torsk, hyse, sei og lyr innenfor planområdet. Lokale fiskere og andre som bruker Kjørøysundet ofte sier i den forbindelse at de ikke har observert fiskeyngel her eller registrert større forekomster av verken torsk, hyse, sei eller lyr slik kartleggingen tilsier.

For sikkerhets skyld har en likevel forsøkt å begrense alle tiltak i sjøen så godt som mulig. Det vises for øvrig til at her er stor strøm og at erfaringer fra andre småbåthavner i området tilsier at mindre småbåthavner ikke ser ut til å ha stor negativ innvirkning på beiting og oppvekstvilkår for yngel og fisk generelt.

I planens bestemmelser vil de anbefalinger som Fiskeridirektoratet har gitt om tiltakenes gjennomføring (høst og vinter) bli lagt inn som bestemmelser og det vil bli vurdert om det finnes avbøtende tiltak for å redusere partikkelspredning.

5.4.2 Vurdering av innspill fra Fylkeskommunen.

Kommunen har aktivt foreslått å legge til rette for boliger i felt i planen siden det er få eller ingen attraktive regulerte boligtomter i felt i Sandvik i dag samtidig som det er ønskelig å kunne tilby dette lokalt. Boligtomtene som nå foreslås regulert inn er vurdert godt i forhold til konsekvenser for fulldyrket jord og med tanke på en samlet infrastruktur for hele planområdet

Det arealet som er registrert som fulldyrket jord stemmer bare delvis med virkeligheten og mye av det som er registrert er så skrint at det ikke er egnet til aktivt og rasjonelt jordbruk uten større tiltak.

Det er i planen foreslått en omdisponering av jordbruksareal som gir minst like stort sammenhengende areal som i dag. (se egen illustrasjon 1B). Utvidelse av dyrket mark vil være mer aktuell å lettere å gjennomføre siden veien mot nord vil kunne redusere erosjon og hvis den bygges noe opp i terrenget medføre bedre vekstvilkår og dyrkingsmuligheter. Den vil også gjøre det lettere å komme til arealene siden det nå bygges ny veg. Ved et mer variert jordbruk vil en slik veg få større betydning.

Kommunen har selv gått gjennom tema i KU forskriftens §21 og foreslått hvilke tema de mener bør tas opp til utredning. Tema er nå til en viss grad suppler på bakgrunn av innspill i forbindelse med varsling av planprogrammet og innspill på dette.

Under ligger en egen vurdering av alternativ lokalisering av småbåthavn (pkt 5.3).

Vedrørende metodikk er dette forsøkt gjort tydeligere i selve konsekvensutredningen. Håndbok V712 som er utarbeidet av Stens Vegvesen virker å være tilpasset en litt annen type prosjekter. Vi mener det er viktig å finne et riktig nivå på metode og konsekvensutredningen. Erfaringsmessig kan det medføre mye ekstra arbeide som tilslører de viktigste problemstillingene å benytte maler som er utarbeidet for veldig store og komplekse prosjekter.

Det er derfor ikke sikkert at det er hensiktsmessig å benytte denne typen håndbøker ukritisk. Noe av tilnærmingen er forsøkt adoptert i KU for denne planen.

De nasjonale føringer som Fylkeskommunen mener er viktige for planen er vurdert i samråd med kommunen som planmyndighet og i den grad de finner det hensiktsmessig, tatt inn i KU.

Kartskisse for vurdering av behovet for arkeologisk registrering ble oversendt Fylkeskommunen 06.11.2018.

5.4.3 Vurdering av innspill fra Fylkesmannen

Fylkesmannen er som Fylkeskommunen klar over at det er en åpning i PBL til å fremme private reguleringsplaner som ikke er i tråd med overordnet plan, spesielt når den konsekvensutredes. I mindre kommuner (og større) kan det gå flere år mellom hver gang det åpnes opp for å komme med innspill til kommuneplanens arealdel. Private aktører verken forstår at de skal komme med innspill i tide eller hvordan de skal gjøre det og initiativet deres og «gløden» har lett for å forsvinne hvis de skal vente 3-4 år fra de har en ide til de kan starte planen. Det er derfor naturlig at kommunen åpner opp for denne typen reguleringsplaner og er positive til de så lenge de ikke kommer i konflikt med andre og viktige interesser. I dette tilfelle har kommunen vært med hele veien i oppstarten og har vurdert planinitiativet som fornuftig.

Vedrørende Fylkesmannens merknader om jordverninteressene vises det til samme tema under vurderingen av innspill fra Fylkeskommunen. Som illustrasjon 1B og flyfoto av området viser stemmer det ikke at det er 17daa fulldyrket jord innenfor planområdet. Det er ca 11,6daa som er dyrket i dag og det som ligger utenfor dette arealet er av en slik kvalitet at det ikke per dags dato kan regnes som fulldyrket jord. Med en omdisponering og bedre tilrettelegging/opparbeidelse vil det kunne tilføres ca 7,5 daa. Det er derfor muligheter til å utvide arealet dyrkbar jord fra 11,6 til i alt ca 19daa.

Blanding av boliger og fritidsboliger/utleiehytter innenfor planområdet bør slik vi ser det være uproblematisk siden det er lite visuell kontakt og god avstand mellom formålene.

Fylkesmannens kommentar om alternative lokaliseringer av formålene er vurdert innenfor planområdet. Den foreslåtte arealdisponeringen er gjort ut fra landskapsmessige hensyn, landbruks hensyn, vurderinger av attraktivitet, vegføringer, klima og historiske spor etter tidligere bosettinger. Det sier seg selv at det ikke er vurdert lokaliseringer utenfor planområdet siden dette er en privat reguleringsplan.

Gildeskål kommune har ofte benyttet 50 meter fra sjøen som styrende i andre planer. Sjørettet bebyggelse som naust, sjøhus etc og anlegg som småbåthavn med tilhørende bebyggelse må ligge nært til sjøen. Av den øvrige nye bebyggelsen er det kun en av utleiehyttene, bebyggelsen i småbåthavna og utleieenhetene her som ligger innenfor 50 meter sonen. I denne planen må alle tiltak vurderes i forhold til terrengets beskaffenhet. Småbåthavn (med tilstrekkelig dybde og størrelse) er avhengig av

at det bygges molo til skjerming og at det gjøres inngrep i en bratt og ganske utilgjengelig del av strandsonen. Det blir viktig å finne en balanse mellom omfanget av naturinngrep og hva som må til for å kunne realisere en småbåthavn. Tilgjengeligheten til strandsonen vil mest sannsynlig øke hvis planen gjennomføres og det er mulig å legge opp til tiltak som bedre sikrer allmennhetens (sikre) adkomst til strandsonen enn det som er i dag. En kan også argumentere med at strandsonen som rekreasjonsmål kan bli bedre og lettere tilgjengelig hvis vi gjør dette til et tema i planen.

Fylkesmannens forslag til alternativ plassering for småbåthavna blir drøftet som eget tema under men virker lite relevant så lenge dette er en privat reguleringsplan og planens intensjoner er akseptert av kommunen som planmyndighet.

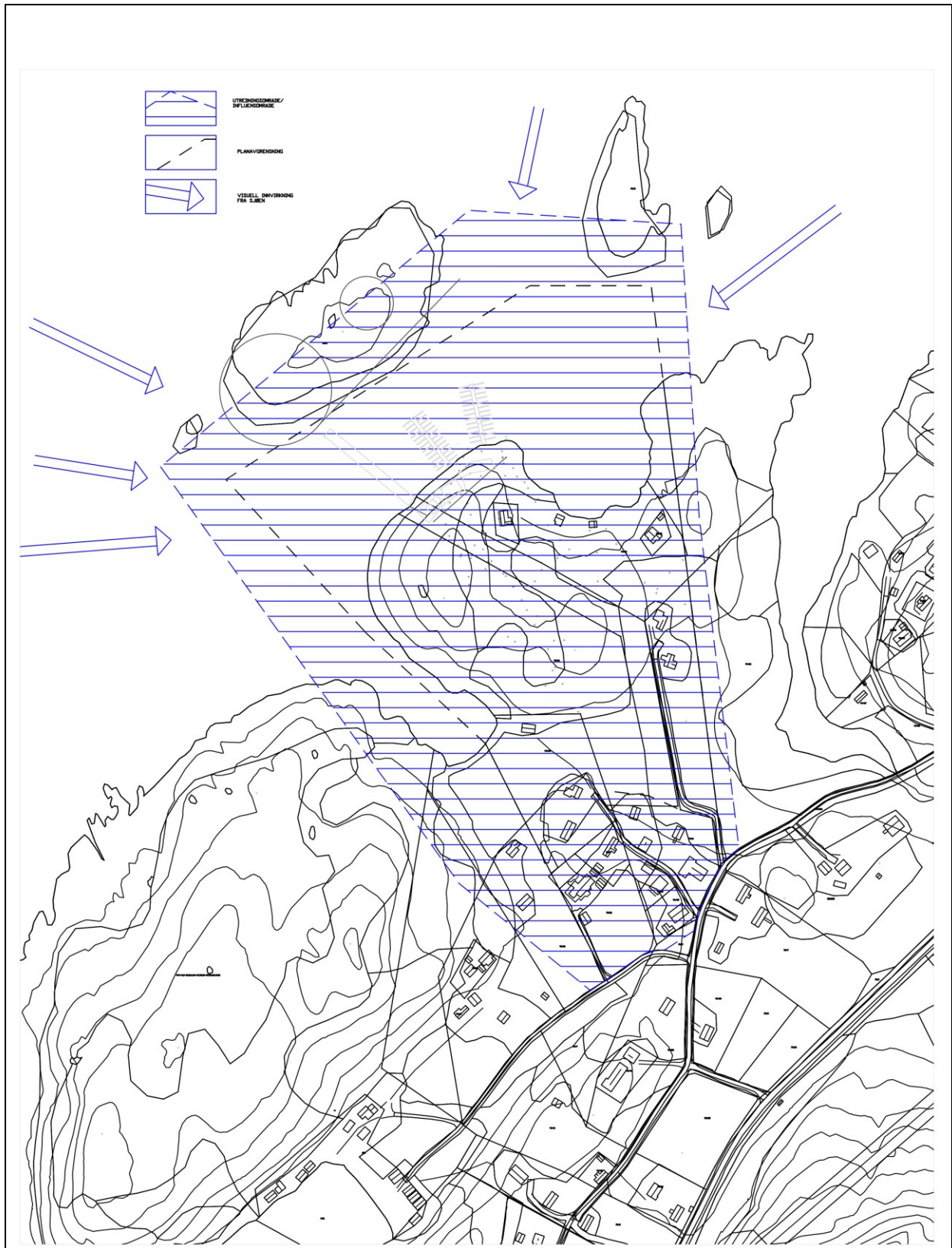
Tema som på bakgrunn av Fylkesmannens innspill blir tatt inn i KU er:

- Fiskeriinteressene
- Landbruksinteressene.

Kommunen har gått gjennom alle tema i forskriftens §21.

6.0 KONSEKVENsutREDNING FOR: DETALJREGULERINGSPLAN FOR KJØRØYHAUGEN MED SMÅBÅTHAVN

6.1 Avgrensning av utredningsområdet og eventuelle influensområder



6.2 Områdets verdi, en tematisk drøfting.

Miljø

Drøftingen om områdets verdi er basert på innsamlede data og innspill i forhold til gitte tema. Temaene er både basert på vurderinger gjort av planlegger, innspill fra kommunen og fra andre offentlige aktører.

6.2.1 Biologisk mangfold (naturmangfold)

Naturmangfold (§3) defineres som «biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning». Det er utarbeidet egen illustrasjonskart naturmangfold (1D) som viser eventuelle konflikter basert på definisjonen over. Områdene som ikke er medtatt er primært området som er bearbeidet av folk og regnes som allerede kultivert.

De områdene som er avmerket på kartet som « mulig konflikt mellom berørt areal og hensynet til naturmangfold» er i all hovedsak deler av strandsonen med knauser/mindre svaberg og relativt bratt fjell (mellom 20-40 grader) som går rett i sjøen. I tillegg er det tatt med de 3 stedene som er satt av til utleiehytter i skogen.

Biologisk mangfold

Det er gjort befaringer på alle disse stedene og det er ikke gjort registreringer av noen arter som kan utgjøre en viktig og/eller truet ressurs. Heller ikke i artsbanken eller andre steder ser vi at tiltaket berører eller kommer i konflikt med arter av betydning.

Landskapsmessig mangfold.

Med sin variasjon (fjell, og småkupert landskap med vikar og små/store sandstrender) inngår landskapet i et større bilde som representerer en ganske typisk landskapsform i denne delen av Gildeskål kommune. Omfanget av tiltaket er likevel å regne som så lite at det ikke utgjør et stort inngrep i mangfoldet. Mangfoldet blir også til en viss grad langt tydeligere for flere når flere kan komme ned til strandsonen.

Geologisk mangfold

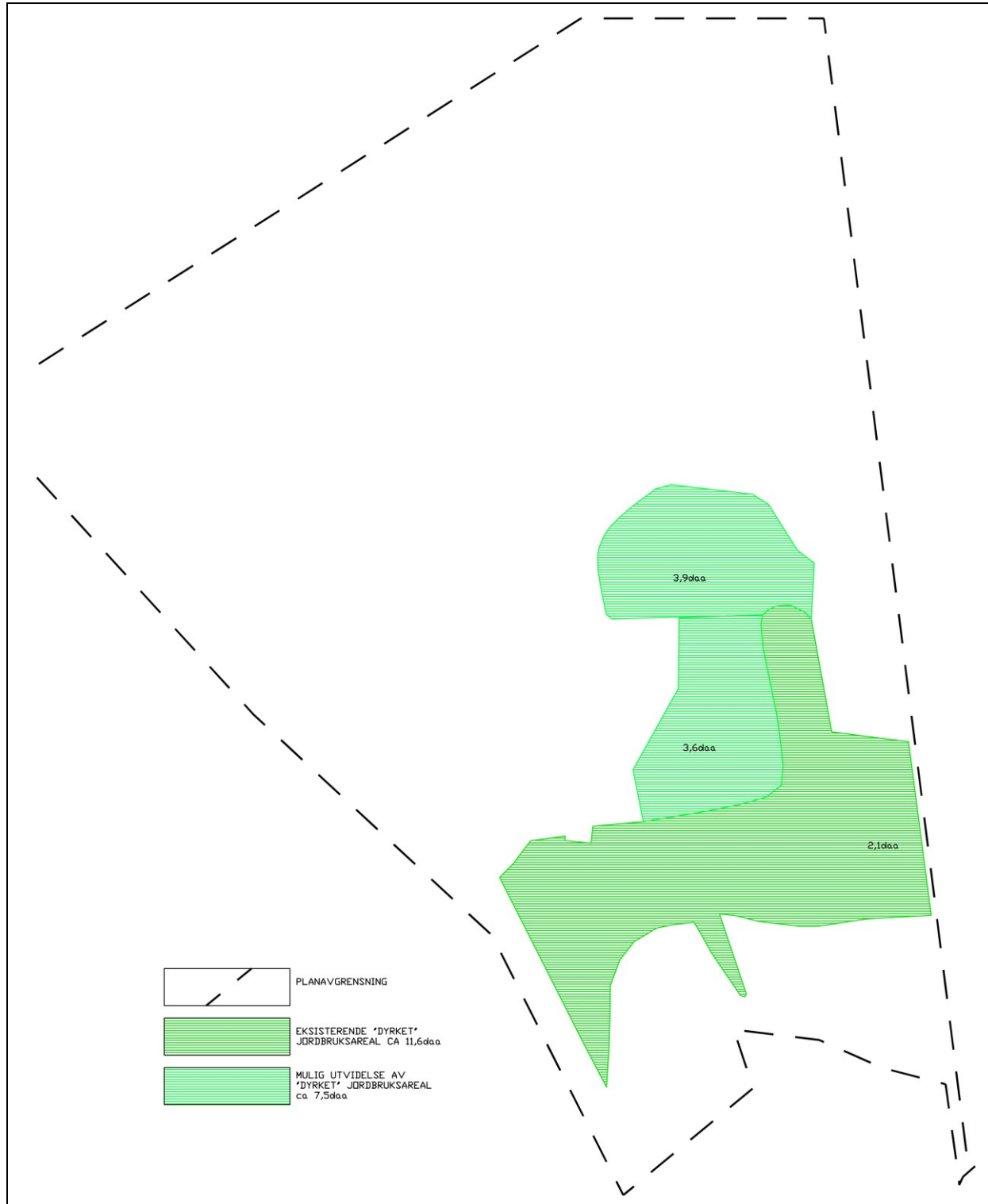
I følge Norges Geologiske Undersøkelse består bergartene her i all hovedsak av glimmerskifer med enkelte lag av kalkspatmarmor med enkelte kvartsrike linser og rustførende lag. Med andre ord så består området ikke av en stor homogen bergart. Hele Sandhornøy består av fjell som er foldet sammen som følge av kollisjon mellom to kontinenter og foldene finnes i alle størrelser. Også planområdet er en del av dette mønsteret. Bergartene har opprinnelig vært sedimenter som gjennom høyt trykk og temperatur er forvandlet, en prosess som betegnes som metamorfose. Bergartene her faller derfor inn i den store gruppen av metamorfe bergarter. Det er ikke å regne som spesielt unikt selv om det selvsagt i et veldig stort perspektiv kan anses å utgjøre en del av et stort mangfold. I denne sammenheng er det likevel ikke det skal legges spesiell vekt på å ta vare på. Det har mest interesse fordi det skal brukes som ressurs i byggingen av moloen.

6.2.2 Landbruksinteresser/ (natur og ressursgrunnlag),

Det omdisponeres areal fra LNFR område til bolig og vegformål i planforslaget. Boligtomtene og vegen som nå foreslås regulert inn er vurdert godt i forhold til konsekvenser for fulldyrket jord og med tanke på en samlet infrastruktur for hele planområdet

Det arealet som er registrert som fulldyrket jord stemmer bare delvis med virkeligheten og mye av det som er registrert har så dårlig bonitet at det ikke er egnet til aktivt og rasjonelt jordbruk uten større tiltak. Dette er både basert på egne registreringer og på innspill fra eier av arealet

Det er i planen foreslått en omdisponering av jordbruksareal som gir minst like stort sammenhengende areal som i dag. (se egen illustrasjon 1C). Utvidelse av dyrket mark vil være mer aktuell å lettere å gjennomføre siden veien mot nord vil kunne redusere erosjon og hvis den bygges noe opp i terrenget medføre bedre vekstvilkår og dyrkingsmuligheter. Den vil også gjøre det lettere å komme til arealene siden det nå bygges ny veg. Ved et mer variert jordbruk vil en slik veg få større betydning.



Illustrasjon 1C

6.2.3 Fiskeriinteresser

Fiskeridirektoratet har kartlagt relativt store fiskeressurser og gyteområder i tilknytning til planområdet. Det vises til at planområdets og dets nærområde inneholder viktige naturressurser og kan være rikt på biologisk.

Det er umulig å foreta egne registreringer av naturressursene til vanns i forbindelse med en så liten reguleringsplan.

Slik vi vurderer det er planområdet og den delen av sjøen som blir berørt av småbåthavna relativt lite og godt utenfor det området som er registrert som gytefelt for uer, tareskogforekomster og skjellsandforekomster. Fiskeridirektoratet viser til at det er kartlagt ett større oppvekst og beiteområde av torsk, hyse, sei og lyr innenfor planområdet. Lokale fiskere og andre som bruker Kjørøysundet ofte sier i den forbindelse at de ikke har observert fiskeyngel her eller registrert større forekomster av verken torsk, hyse, sei eller lyr slik kartleggingen tilsier.

For sikkerhets skyld har en likevel forsøkt å begrense alle tiltak i sjøen så godt som mulig. Det vises for øvrig til at her er stor strøm (liten sannsynlighet for lokal forurensning) og at erfaringer fra andre småbåthavner i området tilsier at mindre småbåthavner (Våg) ikke virker å ha stor negativ innvirkning på beiting og oppvekstvilkår for yngel og fisk generelt.

I planens bestemmelser vil de anbefalinger som Fiskeridirektoratet har gitt om tiltakenes gjennomføring (høst og vinter) bli lagt inn som bestemmelser og det vil bli vurdert om det finnes avbøtende tiltak for å redusere partikkelspredning i forbindelse med byggesøknaden.

6.2.4 Friluftsliv

Per i dag er det ingen kjente friluftslivinteresser som blir negativt berørt av det som foreslås og legges opp til av tiltak innenfor reguleringsplanen.

Område brukes i dag kun lokalt og siden der er å regne som innmark med dårlig adkomst fra landsiden er det stort sett ingen andre enn de som har eiendom som sporadisk benytter strandsonen eller Kjørøyhaugen. Samtidig er strandsonen svært krevende å nå i fra sjøsiden både fordi stranda (hvor en kunne lagt til) er problematisk i forhold til dybde og flo/fjære problematikk og fordi forholdene er utfordrende med vanskelige strømforhold, vind og klimatiske forhold generelt. Dette er den utløsende faktoren for å foreslå en småbåthavn. At de lokalt skal kunne ha båter og bruke sjøen hele året.

Det er også slik at den delen av småbåthavna som nå tas i bruk på land nesten ikke er tilgjengelig i dag uten fare for liv og helse. Her er i dag bratt og ulendt og området kan ikke brukes til noen form for friluftsliv.

Etableringen av småbåthavna med molo vil ikke bare gi de som får båt plass i småbåthavna tilgang til sjøen og strandsonen, det vil også åpne opp (med gjesteplasser i småbåthavna) for at andre kan legge til her og besøke Sandvik og tilliggende områder bedre egnet for friluftsliv. I tillegg vil etableringen av veien og den nye veiens karakter invitere og åpne opp for at langt flere kan komme seg ned til strandsonen for bading, fiske etc. I dag går veien nærmest gjennom et gårdstun og oppleves svært privat.

6.2.5 Verneinteresser (kulturminner, kulturmiljø, naturmiljø)

Planområdet inneholder ingen kjente kulturminner. Det sammensatte bygningsmiljøet utgjør etter planleggers mening ikke et kulturmiljø av spesiell betydning. Rett utenfor planområdet ligger en gravhaug fra jernalderen men denne vil ikke bli berørt av planleggingen eller tiltakene det ønskes lagt til rette for. I SEFRAK registeret kan vi finne et våningshus rett utenfor planområdet som er datert til perioden 1875-1899. Ut over dette er det ingen kjente registreringer av fysiske spor og bygninger i eller i nærhet til planområdet. I Miljøverndepartementets naturbase (kart) er det ikke avmerket viktige naturtyper, arter av nasjonal forvaltningsinteresse, friluftsliv, inngrepsfrie naturområder eller kulturlandskap innenfor planområdet. I Nordlandsatlas er hele området (Ravika-Sandvika) registrert som kystslette med lavt infrastrukturinngrep men vi forstår det slik at dette er en registrering av

landskapstype. Kommunen har i oppstartsmøte om planen foreslått «Kystlynghei» som et mulig kulturlandskap som trenger å bli vurdert/registrert i den utsatte delen av planområdet. Dette er gjort i forbindelse med befaring og det er ikke registrert som typisk kulturlandskap innenfor planområdet. Bygningsmiljøet i tilknytning til planområdet er ikke ensartet verken historisk eller arkitektonisk. Det er likevel slik at om det ikke er en klar bebyggelsesstruktur så er det en dominerende retning på bebyggelsen og det er noen likhetstrekk mellom bruken av farger, takform etc på bebyggelsen. Dette er så langt som mulig videreført i planens bestemmelser.

6.2.6 Miljøfaglige forhold (forurensing og støy)

Det er ikke gjort noen registreringer av støy eller forurensning av noen art innenfor planområdet eller i tilknytning til det i dag. Hvis planen gjennomføres vil det genereres både mer båttrafikk i og inntil planområdet og mer biltrafikk mellom Sandvikveien (Fv 478) og planområdet. I lang tid vil dette både gi mer støy og forurensning enn hva tilfellet er i dag.

Omfanget av trafikken vil variere gjennom året og fra dag til dag avhengig av vær, vind og solforhold. Med muligheter for i alt 50 båtplasser anslås likevel belastningen ved den økte trafikken å være så liten på årsbasis at den er akseptabel for tettstedet (og at eventuelle negative konsekvenser oppveies av det positive ved å få tilgang til strandsonen og muligheter ved kai og båtplasser) og for livet i sjøen både innenfor planområdet og utenfor.

Det er en målsetting at biltrafikken etter hvert og i løpet av ikke alt for mange år blir elektrifisert, også i mer perifere strøk. Dette vil redusere den eventuelle miljømessige belastningen ved biltrafikken på lengre sikt. I anleggsperioden vil det stilles krav til varsling

6.2.7 Vannmiljø

Spørsmålet vedrørende vannmiljø er drøftet med kommunen men det har ikke kommet innspill som tilsier at tema trengs nærmere utredning.

6.2.8 Trafikkforhold

Planen vil åpne opp for og kunne generere mer trafikk ned mot småbåthavna men dette er en ønsket utvikling for alle de som blir direkte berørt av endringene i strandsonen. De som blir berørt av den økte trafikken gjennom tettstedet er godt informert om planarbeidet men det er ikke kommet noen innspill til planen som indikerer at noen opplever planen og følgene av den som problematisk.

De ca 50 båtplassene vil (mest sannsynlig og bare unntaksvis) sjeldent gi store trafikkmengder og veiens beskaffenhet fra hovedveien ned til strandsonen har i sin helhet en utforming og kvalitet som ikke åpner opp for stor fart (bredde og kurvatur). Det legges opp til en veibredde på 3,5-4 meter og møteplasser etter behov. Trafikkbehov til småbåthavna vil trolig variere i forhold til vær og vind men vil neppe være av en slik art at det skaper problemer lokalt. Dimensjoneringen av vei og parkering er gjort ut fra lokale erfaringer.

Trafikkmengden vil også variere noe gjennom året og det er noe usikkert hvor mye trafikk (ÅDT - årsdøgnetrafikk) det blir.

Hvis det likevel skulle medføre en belastning lokalt og en utilsiktet men økt risiko langs adkomstveien mellom hovedveien og planområdet, må det gjennomføres tiltak for å bote på dette når risikobildet blir kartlagt bedre. Det er åpnet opp for tilrettelagte parkeringsplasser både rettet mot selve småbåthavna og for utleiehyttene.

Masser til utfylling skal hentes lokal fra det som tas ut i berget bak småbåthavna. Det er gjort beregninger på masseuttak og behov for stein som tilsier at det er tilstrekkelig stein lokalt. Skulle det bli behov for tilkjøring vil det tas opp med alle berørte.

6.2.9 Teknisk infrastruktur

Spørsmålet er drøftet med kommunen men det har ikke kommet innspill som tilsier at tema trengs nærmere utredning. Det legges opp til at man finner lokale men forskriftsmessige akseptable løsninger i forbindelse med de ulike byggesakene.

6.2.10 Terreng/ landskap/ estetikk og byggeskikk.

Planområdet er bebyggt med 3 naust, 2 boliger/våningshus, noen låver/redskapshus og 2 hytter alle med variert uttrykk, volum og materialbruk. Det som er sammenfallende for størstedelen av den bebyggelsen som grenser inn mot planområdet er at det er relativt små volumer (både i areal og høyde) med nokså lik møneretning (sørvest mot nordvest) i forhold til vær og vind.

Dette er nok både et resultat av teigdeling og av klimatiske forhold (primært).

Unntaket er hyttene i området. Disse har fått en annen retning som mest sannsynlig er styrt av utsikt og ønsket om skjermet uteplass.

Bebyggelsens fasader er i all hovedsak malt panel men det er ulike typer taktekking.

Planen som nå utarbeides legger til rette for bygging av 3 utleiehytter, fire boliger, 2 nye naust og sjørettet bebyggelse i forbindelse med småbåthavna (i alt 3 hovedvolum med lager, servicebygg og utleieenheter i andre etasje på to av byggene).

Utleiehyttene er små, smale enheter plassert i terrenget slik at de ikke trenger bearbeidelse av terrenget. De er lokalisert på en måte som gjør at de ikke vil bli spesielt synlige sett fra sjøen og får heller ikke særlig innvirkning på det bygde miljøet på stedet. Det vil bli åpnet opp for en moderne utforming men siden disse hyttene representerer helt nye funksjoner på stedet er det slik vi ser det uproblematisk med tanke på byggeskikk. Det vil kun anlegges stier opp til hyttene og den terrengmessige bearbeidelsen vil derfor bli minimal.

Boligene (3 tomter) er lokalisert i overgangen mellom dyrket mark og skogen på Kjørøyhaugen og på motsatt siden av planområdet (1 tomt).

De tre tomtene får adkomst på vei som er en forlengelse av den nye veien ned mot småbåthavna og ligger også i overgangen mellom dyrket mark og skog, som et skille.

Tomtene er plassert godt i landskapet og tilknyttet en eldre men revet bosetting på stedet.

Tomten nærmest eksisterende bebyggelse er foreslått med en retning på boligen lik den som er på stedet ellers. Den ligger også lavere enn de nærmeste boligtomtene og med et tydelig skille i terrenget mot disse. De tre andre tomtene er plassert slik at de forholder seg mer til landskapet/terrenget på stedet og til forhold som vær, utsikt og adkomst. Det kreves samlet landskapsplan/utomhusplan for all bebyggelsen som viser adkomst og terrengbearbeiding og terrengsnitt. Alle boligene vil bli synlige fra tettstedet. Fra sjøen vil to av boligene bli mer synlig men høyden på disse tomtene er foreslått noe lavere enn de andre.

De nye naustene vil få en tradisjonell utforming og høyde og vil slik vi ser det styrke stedets karakter mot sjøen og underbygge den ønskede utbyggingen av småbåthavna og stedet som et sjørettet sted med tradisjonelle næringer («fiskarbonden»).

Bebyggelsen i forbindelse med småbåthavna skal både dekke opp behovet for funksjoner i tilknytning til virksomheten mot havna (lager, servicebygg for brukere og besøkende etc) og dempe virkningen av den terrengmessige bearbeidelsen av fjellet som faller mot sjøen. For å få adkomst til moloen og kaien her og selve småbåthavna må det planeres ut et område som i dag er skrått fjell som faller i sjøen. Bearbeidelsen og uttaket av fjell gjøres også for å skaffe fjell og masse nok til bygging av moloen som er helt nødvendig for etablering av småbåthavna (strøm og vindforhold mm).

Bebyggelsen er planlagt med høyder og med en form som vil redusere sprengningsfront/skjæring i fjellet og bygging/realisering av bebyggelsen er lagt inn som en rekkefølgebestemmelse for å sikre at tiltaket/uttaket i fjellet blir skjemmende spesielt mot sjøen (både fjern og nærvirkning).



Bilde av deler av planområdet sett fra sjøen. Mai 2018 fotograf Einar Thomesen

Samfunn

6.2.11 Stedsutvikling

I Sandvik er det i dag 16 fastboende hvorav en familie som har tre barn. Det er 20 fritidsboliger, 15 hytter samt 3 hyttetomter som nettopp er solgt i Sandvik.

Av næringsvirksomhet er det ett byggefirma med 4 arbeidsplasser og ett enkeltpersonsforetak i landbruk med 1 arbeidsplass.

I tillegg er det en arbeidsplass tilknyttet kontortjenester som regnskap og hjelp til bedrifter.

En håper og tror at en utvikling av småbåthavna med utleiemuligheter av båt, hytter og små leiligheter tilknyttet havna på sikt kan gi en arbeidsplass. I tillegg kan man se for seg nye muligheter og dermed arbeidsplasser tilknyttet opplevelse og turisme av mer generell art.

Det er i dag få møteplasser i Sandvik siden det verken er butikker eller andre steder å treffes som kafeer, spisesteder, torg eller offentlige tjenestetilbud. Når småbåthavna står ferdig vil den fungere som møteplass hele året selv om havna er mest aktiv sommerstid. Servicebygget er tenkt innredet med «stue» og plass til uformelle treff og småbåthavna med kai vil derfor innby til sosial kontakt hele året.

Kystlinjen utenfor er spesielt fin og interessant for ulike typer sjørettet virksomhet som fiske, dykking, kajakk etc. Dette vil kunne appellere til nye og yngre aldersgrupper. Sandvik har i alle år manglet et «kontaktpunkt» mot sjøen utenfor fordi her har vært for værhardt og utsatt med tanke på strøm, vind og grunnforhold. Det kontaktpunktet som den nye småbåthavna kan bli vil bidra til en generell stedsutvikling i Sandvik og samtidig gjøre det lettere å drive turistrettet virksomhet både i Sandvik, Langsanden og områdene rundt.

Det er flere turistoperatører fra Bodø som har vist interesse for de mulighetene som den nye havna i Sandvik kan få og avstanden mellom Bodø og første «landingspunkt» i Gildeskål kommune er nå blitt langt mer overkommelig. Dette gjelder både turisme, opplevelse generelt, handel og ikke minst beredskap.

6.2.12 Universell utforming

I dag er det umulig å komme til strandsonen for de som har store bevegelsesproblemer. Veien er dårlig og det finnes ingen steder å parkere på flatt underlag og bevege seg fra og mot.

Planen inneholder både ny veiføring med forbedret standard og parkeringsmuligheter og flate områder i forbindelse med småbåthavna som gjør det mulig å tilrettelegge for universell utforming (UU).

I tillegg vil det åpne opp for bygging av i alt 4 boliger som avhengig av prosjektering, plassering på tomt etc kan tilrettelegges for UU.

- 6.2.13 Virkninger som følge av klimaendringer, stormflo, havnivåstigning

Selve småbåthavna med utleggere og bebyggelse ligger nokså skjermet til innenfor skjær og øyer.

Det legges opp til at havnivået stiger og det er derfor lagt inn bestemmelser om minimumskote på bygging (bebyggelse og anlegg). Denne er i planen satt til kote +3,5 men det står i tillegg at det skal være i henhold til de krav som kommunen til enhver tid stiller. Med andre ord kan kommunen stille krav om at dette skjerpes i forbindelse med byggeommelding av anlegg og bebyggelse. Det er også lagt vekt på at bebyggelse og anlegg må dimensjoneres og planlegges slik at en reduserer risiko ved ekstreme klimapåkjenninger.

Utleiehytter og boliger er lokalisert og planlagt på en måte som skal redusere muligheten for ekstreme klimapåkjenninger. Bebyggelse mot sjøen vil kunne forankres godt og tilpasses terrenget bak.

6.3 Omfanget og påvirkningen av det som planlegges å skje i området. En gjennomgang vurdert i forhold til ingen endring eller utbygging.

Miljø	
Biologisk mangfold	Tiltak som følge av planarbeidet anses som minimale både på land og til sjø. Arealet som tas i bruk er lite og det er ingen kjente registreringer av arter eller spesielle landskapstyper av stor verdi som blir spesielt skadelidende. Vurderinger av påvirkning på eventuell tareskog/beite og yngleplasser gjøres i forbindelse med Fiskerierinteresser. Ingen utbygging vil ikke ha vesentlige positive følger.
Landbruksinteresser	Planen legger opp til en omdisponering av eksisterende landbruksarealer og summen av dyrket mark blir ikke dårligere enn i dag. Ved bygging av vei blir arealene bedre utnyttet og lettere tilgjengelig. Den nye veien vil kunne fungere som en buffer og beskytte dyrket mark noe mot erosjon og påvirkning fra sjøen. Veien mot småbåthavna og strandsonen flyttes og tunet på den eksisterende gården slipper gjennomgangstrafikk. Ingen utbygging/arealomdisponering vil ikke ha positive konsekvenser og kan bidra til at fleksibiliteten på dyrket mark blir mindre enn ved en utbygging og flytting av vei.
Fiskeriinteresser	Tiltak som følge av planarbeidet anses som små og er lokalisert til et relativt lite område med få registrerte arter. Bygging av molo og småbåthavn vil skje over en nokså kort periode og en vil passe på at arbeider som har konsekvenser for livet i havet gjennomføres på bestemte tider. Småbåthavna med molo vil kunne skape større interesse for sjøen utenfor og bidra til at fiskere og andre får en trygg havn hele året. Ingen utbygging vil kunne sikre at det aktuelle ressursen i sjøen ikke blir berørt overhodet. Samtidig vil en utbygging av småbåthavn bidra til at flere bruker sjøen og forvalter/holder øye med ressursene i den.

Friluftsliv	Planen «båndlegger» ingen brukte arealer benyttet til friluftsliv i dag. Den tar i bruk deler av Kjørøyhaugen som ikke kan benyttes fordi det er for bratt og legger opp til at flere får tilgang til stranda og ikke minst sjøen utenfor. Småbåthavna vil gi mange fastboende, hytteeiere og besøkende mulighet til å utvikle og dyrke frilufsinteresser. Ingen utbygging eller arealomdisponering vil redusere muligheten for nye møteplasser, ny bosetting og flere nye arbeidsplasser.
Verneinteresser	Planarbeidet berører ingen kjente verneinteresser innenfor området eller i tilknytning til det. Ingen utbygging får ingen konsekvenser.
Miljøfaglige forhold	Planarbeidet vil medføre negative miljøfaglige forhold i forbindelse med byggevirksomheten/anleggsvirksomheten, ikke minst i forbindelse med uttak av fjell og bygging av vei, parkeringsplass, adkomst og molo. Det vil både gi støy og støv i lufta/partikkelspredning. Men en planlegger å komprimere arbeidet mest mulig og holde de som blir berørt av arbeidet godt informert om fremdrift og støy. Etter anleggsfasen vil tiltaket gi noe mer trafikk gjennom tettstedet men økningen anses ikke som kritisk og veldig negativ. Ingen utbygging vil gi mindre trafikk og støy.
Vannmiljø på land	Planarbeidet åpner opp for bygging av 4 nye boliger og noen utleiehytter/utleieenheter. Kapasiteten i det lokale vannverket er undersøkt og vil være akseptabel i forhold til det relativt lille merforbruket en full utbygging vil medføre. Det er ikke innkommet merknader om dette fra kommunen.
Vannmiljø i sjø	Utfylling i sjø. I anleggsperioden vil det skapes mye bevegelse i bunnen der moloen skal ligge, Selve utfyllingen med steinmasser vil også kunne inneholde masser som har partikler som kan spres med strøm og vann i bevegelse. Dette er ulemper som ikke oppstår hvis tiltaket med molo og småbåthavn ikke gjennomføres. Planen legger opp til at konsekvensene av utfyllingen minimaliseres gjennom en bevisst og målrettet planlegging av arbeidet. Det er viktig at selve arbeidet gjennomføres i perioder der en eventuell partikkelspredning og lokal bevegelse av bunnforhold påfører dyre og plantelivet minst mulig ulempe/skade. Dette er fulgt opp i bestemmelsene i planen etter anbefaling fra Fiskeridirektoratet. Strømforholdene må likevel vurderes nøye i forbindelse med utfyllingen slik at selve spredningen gjøres så lokal som mulig. Det er ikke gjort registreringer lokalt som tilsier at tiltaket vil ødelegge eller forstyrre svært viktige ressurser mellom Kjørøyskjæret og land. Det forutsettes at nye masser som eventuelt ikke er stedlige (dvs at de ikke tas ut fra fjellet/berget rett ved) kvalitetssikres slik at massene er renest mulig. Det må stilles krav til dette i forbindelse med byggesøknaden. Massene skal ikke inneholde humus eller være av en type som gir vesentlig og negativ partikkelspredning.

Trafikkforhold	Planarbeidet legger opp til bygging av ny vei fra planavgrensning ned til småbåthavna og med muligheter for en videre utbygging av vei mot boligtomter. Nye vei vil ha god standard og være tilrettelagt og dimensjonert for de trafikkmengdene som en har vurdert som følge av tiltaket. Veien utenfor planområdet er ikke foreslått utbedret. Skulle det oppstå en trafikkøkning som gjør veien utenfor planområdet utrygg eller i dårlig forfatning pga økte trafikkmengder, må dette tas opp i etterkant av gjennomføringen og når det blir et problem. Ingen utbygging vil ta bort en mulig adkomst til strandsonen og redusere den totale mengden trafikk gjennom tettstedet. I tillegg vil det opprettholde uønsket trafikk gjennom «tunet» på eksisterende småbruk.
Teknisk infrastruktur	Ved nybygging vil det blir avkrevd anlegg som tilfredsstillers dagens forskrifter. I den sammenheng kan det tenkes at nytt anlegg blir dimensjonert slik at det også kan benyttes for den delen av en eventuell eksisterende bebyggelse som ikke har tilfredsstillende anlegg i dag men dette er ikke undersøkt. Det må legges helt ny teknisk infrastruktur for all ny bebyggelse men omfanget er lite og vil ikke gi større negative virkninger verken i terrenget/landskapet eller i sjøen.
Terreng/ landskap/ estetikk og byggeskikk	Planen vil åpne opp for ny bebyggelse og ny bebyggelse vil berøre terreng og landskap både i form av nærvirkning og fjernvirkning. Selv om bebyggelsen og da særlig utleiehytter og boliger er lokalisert inn mot og i nærheten av terrengforhøyninger i landskapet vil bebyggelsen bli mer eller mindre godt synlig og endre dagens landskap på stedet. Det er i planens bestemmelser forsøkt ivarettatt et ønske om en mest mulig skånsom bebyggelse for boliger og utleiehytter. Dette gjelder både volum, adkomst og retning. Men siden eiendomsgrenser og adkomst er nye vil ikke den dominerende retningen på ny bebyggelse bli videreført fullt ut. Det er også hensyn til klima, utsikt og tomtens beskaffenhet som bestemmer hvordan bebyggelsen kan planlegges på den enkelte tomten. For tiltak i småbåthavna vil både uttak av berg/fjell og bygging av sjørettet bebyggelse være krevende. En sikring av tiltakenes lokale påvirkning er gjort gjennom bestemmelser om dokumentasjonskrav etc. Ny bebyggelse og uttak av fjell vil ha stor innvirkning på landskapet mot sjøen og den eksisterende strandsonen/berget. Med mangelfull planlegging kan dette bli negativt og fremstå som uønsket og et dårlig alternativ til ingen bebyggelse/endring av terrenget. Ingen utbygging vil «fryse» dagens situasjon som gjør hele strandsonen lite tilgjengelig (innmark) og brukt. Det vil ikke bli regulert inn nye boligtomter i denne omgang og muligheten for ny næringsvirksomhet begrenses på kort sikt.
Samfunn	
Stedsutvikling	Planleggingen legger opp til en utvikling av stedet i positiv retning. Det skapes nye møteplasser, sikker og universelt utformet tilgjengelighet til sjøen og tilrettelagte båtplasser. Summen av gjennomførte tiltak vil kunne gi nye arbeidsplasser og ikke minst et mer attraktivt sted som igjen kan medføre at flere ønsker å bosette seg/flytte tilbake til Sandvik. Med båt fra småbåthavn/gjestekai/ molo vil en kunne nå Bodø på godt under en halv time mens en med bruk av bil trenger over 1,5 time på nærmere 97km. Dette betyr mye både for de fastboende, for hyttebeboerne

	og de besøkende. Det betyr også mye rent samfunnsøkonomisk. Selv om det er dager i løpet av året en ikke kan bruke båten vil det som oftest være en mulighet, ikke minst i forhold til sikkerhet, tilgjengelighet ved sykdom/beredskap etc. Ingen utbygging vil på mange måter være et «status quo» for stedet og oppfattes som et tilbakeskritt for fastboende så vel som de med fritidsbebyggelse. Det vil redusere muligheten for at nye bosetter seg på stedet.
--	---

6.4 Ikke prissatte konsekvenser med verdisetting i farger.

Det legges til grunn at planområdet for lite og de prissatte konsekvensene for kompliserte å regne ut. Det gjøres derfor heller en forenklet vurdering av ikke prissatte konsekvenser basert på en inndeling i fem ulike tema med anslått verdisetting. I disse temaene ligger ulike aspekter ved det naturlige og menneskepåvirkede landskapet.	
Naturmangfold	Det økologiske landskapet
Landskapsbilde	Romlige og visuelle landskapet.
Friluftsliv/ by og bygdeliv	Landskapet slik folk oppfatter og bruker det
Kulturarv	Det kulturhistoriske landskapet
Naturressurser	Produksjonslandskapet

Verdier	Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi
---------	----------------	-----------	---------------	------------	------------------

Naturmangfold	
Landskapsøkologiske funksjonsområder	Intet kjent vilt eller fugletrekk eller del av sammenhengende naturområde med betydning for arter. Betydningen ligger primært i sjøarealene.
Vernet natur	Ikke noe vernet natur.
Viktige naturtyper	Kystlynghei er undersøkt uten resultat. Ingen andre kjente viktige naturtyper. Ingen kjente med nasjonal forvaltningsverdi verken til vanns eller på land. I Miljødirektoratets naturbasekart er det merket et område med forekomster av tareskog og et annet med strandeng og strandsump

	utenfor planområdet.
Økologiske funksjonsområder for arter	Det er varslet fra Fiskeridirektoratet at her er forekomster av fiskeressurser i tilknytning til planområdet men dette er ikke innenfor planområdet.
Geosteder	Ikke noe som kan karakteriseres som del av vår geologiske arv.

Landskapsbilde	
Topografiske hovedformer	Kupert kystlandskap med berg, sandstrand og vegetasjon/dyrket mark. Øyer og begrenset skjærgård på utsiden.
Romlige egenskaper	Delvis skogkledde bergknauser/hauger og bebyggelse rammer inn og skiller dyrket mark fra strandsonen og den øvrige bebyggelsen. I sjøen skaper øyer og skjær naturlige rom.
Naturskapte visuelle egenskaper	Kystlinjen med øyene og skjærene og den nokså sammenhengende og kuperte kystlinjen har tydelige visuelle egenskaper.
Naturskapte nøkkelementer	Terrengprofilen fra sjø (øyene) og sørover er en nokså typisk og fattbar visuell egenskap med stedet ved at fjellet ligger nært kystlinjen. Den romlige og funksjonelle inndelingen her er typisk landskapet i området, i regionen og landsdelen.
Vegetasjon	Lav vegetasjon på lesiden mot sjøen og der det ikke har vært hensiktsmessig å dyrke opp jorda. Understreker landskapsformen og kvaliteten på jorda, eiendomsstrukturen etc.
Arealbruk	Landbruk, bolig, fritidsbebyggelse.
Byform og arkitektur	Bygninger plassert i henhold til dominerende vindretning og eiendomsstruktur. Ulike bolighus med bebyggelse knyttet til aktuell primærnæring (gårdsbebyggelse, uthus, garasjer etc)
Menneskapte visuelle egenskaper	Bebyggelsen i «tettstedet» utgjør tydelige strukturer og retningen på bebyggelsen (møneretning) er tydelig. Veisystem er kommet til av behov og utgjør ingen tydelig struktur.
Menneskeskapte nøkkelementer	Ingen tydelige menneskeskapte nøkkelementer.

Friluftsliv/ by og bygdsliv	
Ferdselsforbindelser	Eksisterende vei gjennom planområdet brukes mest av grunneiere og andre med spesifikke gjøremål i strandsonen siden det er innmark og ingen aktiv strandsone tilrettelagt for båtliv mm
Blå/grønne korridorer	Ingen
Sykkelruter	Ingen
Geografiske områder	
Turområder	Ingen
Utfartsområde	Ingen

Marka/bymark	Ingen
Urbane områder	Ingen
Nærturterreng	Ingen
Leke og rekreasjonsområder	Muligens noe bruk av sandstranda noen få dager i året, men liten tilgjengelighet og krysning av gårdstun gjør det lite aktuelt. Langgrunne gjør det vanskelig med «strandhugg».
Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag	Skjærgård og øyer blir noe brukt sommerstid men strandsone innenfor planområdet blir lite brukt. (se over)
Jordbrukslandskap som brukes til friluftsliv	Ingen
Andre rekreasjons og friluftsområder	Ingen kjente.

Kulturarv	
Gårdsmiljøer/ fiskebruk	Ingen fiskebruk, gårdsanlegg i planområdet. En tidligere kjent bosetting i nærheten av stedet som det nå foreslås bolig på. I kart fra 1877 over Sandvik går det verken vei ut til planområdet eller er vist bebyggelse i planområdet som ellers virker å være delt opp i mange teiger.
Kulturmiljøer i tettbygde strøk	Ingen innenfor planområdet. Eventuelle andre utenfor berøres ikke av planen.
Tekniske- industrielle kulturmiljøer	Med unntak av noen rester av fortøyningspunkter i berget er det ingen synlige. Fortøyningspunkter viser at her har vært noe maritim (frakt) virksomhet sommerstid med frakt av fisk/klippfisk.
Steder det knyttes tro eller tradisjon til.	Ingen kjente
Forsvarsanlegg	Ingen
Kulturminner i utmark	Ingen kjente
Andre kulturminner	Ingen
Landskapsnivå	
Kulturhistorisk landskap	Ingen kjente
Infrastruktur	Ingen
Bystruktur	Ingen

Naturressurser	
Jordbruk	Det er jordbruksareal innenfor planområdet og en god del dyrket mark. I dag brukes ikke alt det som er registrert som dyrket mark aktivt pga jordkvalitet. Jordbruket er i liten skala og det er mest slåttemark. De 4 eiendommene innenfor det området som foreslås regulert er små. Den minste på ca 8,5 daa og den største på ca 25daa. <i>Som dyrket mark er jorda som ressurs å regne og nå som veien legges om kan arealet i større grad inngå i andres arealer hvis det blir aktuelt.</i> Det er ca 11,6daa som er dyrket i dag og det som ligger utenfor dette arealet er av en slik kvalitet at det ikke per dags dato kan regnes som fulldyrket jord. NIBIOS karttjeneste Kilden er benyttet i kartleggingen.

Reindrift	Ikke kjent at der brukes i forbindelse med reindrift.
Utmark	Del av Kjørøyhaugen er prøvd som beiteområde med lite hell for noen år tilbake. Ellers ingen ting.
Fiskeri	Fiskeridirektoratet har skrevet at de har registrert deler av Kjørøysundet som aktivt gyteområde for torsk, hyse, sei og lyr men lokale fiskere tilbakeviser dette. I området utenfor (Kjørøyskjæran) og utenfor er det registrert fiskeplasser både med aktive og passive fiskeredskaper (torsk, reke og uer)
Vann	Ingen kjente
Mineralressurser	Ingen kjente

6.5 Registreringer og delanalyser.

6.5.1 Landskapsregistreringer

Landskapskarakter (eget vedlegg)

Landskapets innhold
Endring og vedlikeholdsprosesser
Sammenhenger og brudd
Nøkkelementer og andre særlige forhold
Landskapsregistrering/ illustrasjon (egen skisse).

Verdikriterier

6.5.2 ROS analyse (eget vedlegg)

B.1 Forenklet risiko og sårbarhetsanalyse
-ROS- analyse er basert på Fylkesmannens sjekklister.

6.6 Oppsummering.

Det er vanskelig å finne riktig nivå for en konsekvensutredning i forbindelse med en plan som er så liten i geografisk omfang og der det er så få tilgjengelig registreringer av viktige forhold og tema innenfor planområdet. Ulike baser for informasjon er undersøkt.

Utredningen er derfor i stor grad basert på informasjon innhentet på stedet fra de fastboende og gjennom egne vurderinger og registreringer i tillegg til innspill fra kommunen.

I forhold til jordbruksinteressene er det vanskelig å se at planen vil få negative konsekvenser og at avbøtende tiltak ikke skal kunne iverksettes og bidra positivt.

Med tanke på naturmangfold/ biologisk mangfold finnes det få registreringer så vurderingene her blir i all hovedsak basert på egne registreringer og skjønn. Negative virkninger av planen anses som minimale.

For tema landskap/landskapsbilde og landskap og estetikk er ethvert inngrep og enhver endring forutsigbart til et visst nivå. Inngrepet som foreslås i planen er relativt stort lokal (uttak av berg og bygging av molo) og kan ha en negativ fjernvirkning sett fra sjøen. Kompenserende tiltak i planen er vanskelige ut over det å erkjenne utfordringen og legge inn bestemmelser i planen som skal sikre at det gjennomføres ulike tiltak for å begrense eventuelle negative virkninger. Landskapet som berøres er ikke unikt men det er likevel verdifullt. Bebyggelsen som en tilrettelegger for som avbøtende tiltak kan bli et tilskudd til stedet men den kan også bli det motsatte. Men dette er forhold som en må drøfte inngående i forbindelse med byggesøknaden ikke minst gjennom dokumentasjonskravene.

I all hovedsak er planen og de tiltakene som følger av den å regne som positive for tettstedet Sandvik og de vil mest sannsynlig bidra til at stedet blir mer attraktivt og aktivt.

Det største usikkerhetsmomentet i tillegg til endringene av natur og bygd landskap i forbindelse med småbåthavna er om tiltakene som følge av planen kan gi negative virkninger på fiskeriinteressene og livet i sjøen. Her er registreringene gjort av Fiskeridirektoratet ikke helt sammenfallende med de opplysninger som gis lokalt. Uansett ligger det regulerte området i all hovedsak utenfor de områdene som er registrert som viktige i forhold til ressursene.

Med de begrensninger som ligger inne i planen og i gjennomføringen av en eventuell småbåthavn og molo mener vi sannsynligheten for negative virkninger er minimale.