



# RØDØY KOMMUNE.

## REVIDERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL.

### NOTAT – ORIENTERING/TEMAER TIL PLANFORUM 16.02.2022.

Vedlegg til dette notatet:

- Utkast til KU for innspill ved varsel om planstart
- Utkast til bestemmelser
- Plankart

## 1. LNFR/LNFR-spredd

Rødøy kommune er en kommune med totalt 1206 innbyggere.

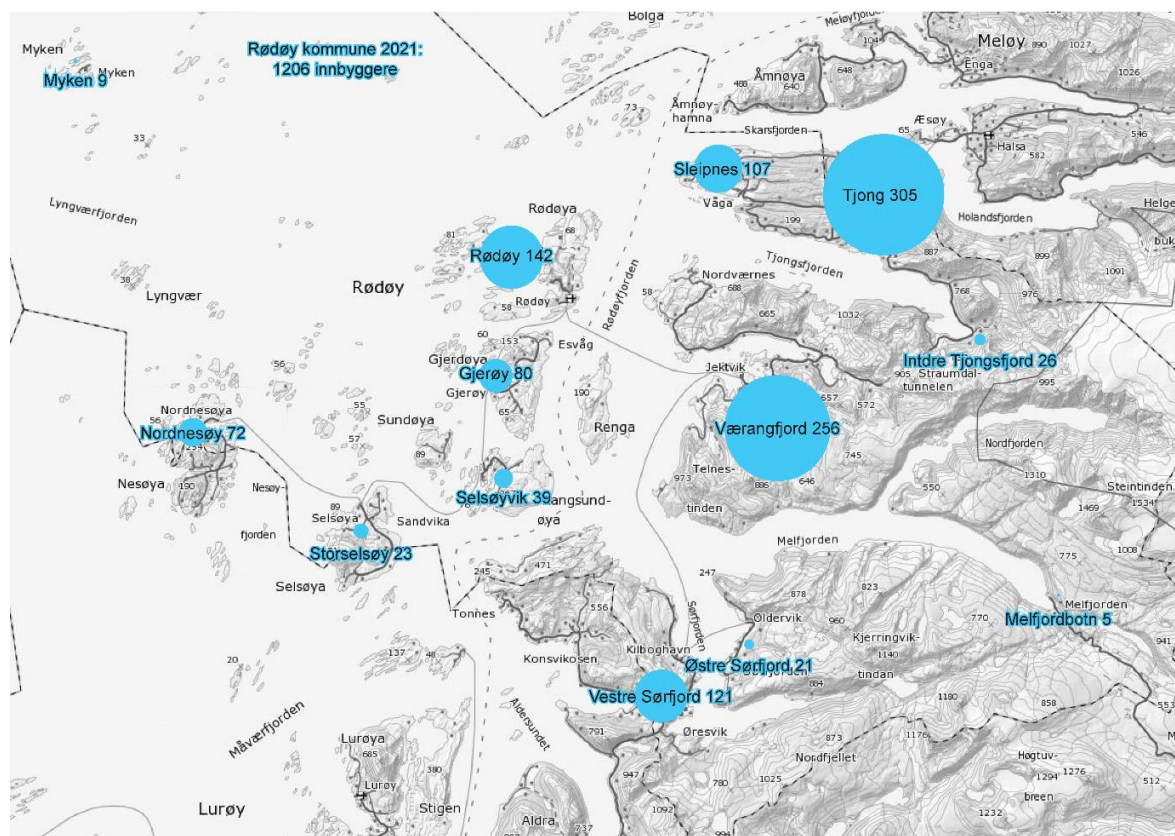
Rødøy er blant de mest spredtbygde kommunene i landet. Administrasjonssenteret er Vågaholmen.

Befolkningen er fordelt på fem fastlandskretser og seks øykretser, og kretsene er i stor grad adskilt med hav, dvs. at det må benyttes båt/ferge mellom de fleste av dem.

I enkelte av disse kretsene er befolkningen igjen fordelt på mer eller mindre spredte bygder. Siden 2001 er det bygd 59 eneboliger i kommunen. I tillegg har kommunen selv bygget noen tomannsboliger. Av erfaring ser vi at mange av de som bygger bolig ønsker å bo ved de tettest bebygde områdene i den kretsen som de ønsker å bo i. Det er gjerne i områder med reguleringsplan og ellers i nærheten av skolene.

Folketallet i Rødøy er jevnt noe synkende.

Innbyggertallet i de forskjellige kretsene varierer fra 5 til 438 innbyggere, og kan illustreres som følger:





Rødøy er en kommune med lite utbyggingspress, hvor det er ønske om å åpne for spredt bebyggelse over noe større områder, primært i områder der det er bebyggelse fra før. Dette er også en del av kommunens arealstrategier fra nylig vedtatt kommuneplanens samfunnsdel. Kommunen mener dette vil være mer tjenlig for utviklingen av kommunen enn å forsøke å sette av konkrete og små områder til fremtidig utbygging.

Vi mener en slik tilnærming vil være i tråd løsningen som er beskrevet i kapittel 1.3 og 4.7 i veilederen *Planlegging for spredt bolig- fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder*.

Arealene i kommunen ligger forholdsvis langt fra de to byene Bodø og Mo i Rana, og dette gjør at det ikke er særlig stor interesse for bygging av fritidsboliger i kommunen, fra folk fra disse folkerike områdene, og utbyggingspress fra slike interesser er dermed ikke stort. Dette i motsetning til for eksempel Gildeskål og Lurøy kommuner, som ligger nærmere disse byene.

I Rødøy er det i stor grad personer med tilknytning til kommunen som ønsker å bygge fritidsbolig, og disse ønsker da som regel å gjøre dette i det området som de har tilknytning til.

Utbyggingstakten i kommunen er som nevnt liten, og under er en tabell over fradeling av tomteparseller(i antall) til ulike formål og i ulike områder(LNF-områder, og områder omfattet av reguleringsplan) for de siste 18 år:

ÅR	TOMT TIL BOLIGHUS		TOMT TIL FRITIDSHUS		TOMT TIL NÆRING/IND.		TOMT TIL NAUST		FRADELINGER I REGULERTE OMRÅDER	FRADELINGER I LNF-OM-RÅDER
	REG.	LNF	REG.	LNF	REG.	LNF	REG.	LNF		
2021	1	1	7	2	1	0	1	1	10	4
2020	2	4	2	4	1	1	2	1	7	10
2019	0	0	2	1	1	0	1	3	4	4
2018	2	1	1	0	1	0	1	0	5	1
2017	3	1	5	1	0	1	3	3	11	6
2016	1	0	6	8	0	0	0	3	7	11
2015	4	3	0	3	1	2	0	3	5	11
2014	1	1	2	4	1	1	1	3	5	9
2013	1	3	12	11	1	1	2	4	16	19
2012	1	7	8	1	2	0	5	1	16	9
2011	6	7	2	5	3	0	0	5	11	17
2010	2	10	3	1	2	1	1	2	8	14
2009	3	2	5	7	2	0	1	2	11	11
2008	4	2	3	6	0	0	1	7	8	15
2007	0	6	1	8	1	0	2	4	4	18
2006	1	4	6	5	0	1	2	4	9	14
2005	0	3	6	4	1	0	13	2	20	9
2004	4	5	4	7	1	0	0	4	9	16
<b>SUM</b>	<b>36</b>	<b>60</b>	<b>75</b>	<b>78</b>	<b>19</b>	<b>8</b>	<b>36</b>	<b>52</b>	<b>166</b>	<b>198</b>
SNITT PR. ÅR	2	3	4	4	1	0,5	2	3	9	11



I tabellen over har en som nevnt gjennomgått alle fradelingssaker i kommunen de siste 18 år, og sortert disse på fradelinger innenfor områder omfattet av *reguleringsplan*, og fradelinger innenfor *LNF-områder*.

Som en ser av tabellen, er det lav utbyggingstakt i kommunen, og innenfor LNF-områder er det i gjennomsnitt fradelt kun 3 stk. boligtomter pr. år, og 4 tomter til fritidsformål pr. år, samt 3 stk. nausttomter. Dette fordelt på 11 stk. kretser.

Det kom ellers inn svært få forslag til nye konkrete områder for ny spredt utbygging av boliger og fritidsboliger, fra private, etter at kommunen hadde annonsert planoppstart med frist for forslag til nye slike områder.

Kommunen ser det – på bakgrunn av ovennevnte - som lite gunstig å forsøke å sette av mange konkrete og begrensede områder for fremtidig ny spredt utbygging (og konsekvensutrede disse), da det vil være usikkert om disse arealene i det hele tatt vil være aktuelle i forhold til om grunneiere ønsker å selge areal til utbygging, og om det ellers vil være interesse for å bygge innenfor disse områdene. En bør etter kommunens skjønn ikke binde opp en stor mengde areal i planen uten at disse er realistiske for fremtidig utbygging.

En har forholdsvis god erfaring med den praktiseringen kommunen har gjort i forhold til spredt utbygging gjennom de senere år, der det har vært mulighet for spredt utbygging innenfor LNF-områder, og der det må utarbeides reguleringsplan for spesielle prosjekter der det ønskes et større antall enheter, for salg etc.

Kommunen ønsker således å sette av de aktuelle områdene for spredt ny utbygging som det er kommet konkrete forslag om (og som er konsekvensutredet), samt legge opp til at det kan søkes om dispensasjon for etablering av nye enheter innenfor LNF-områder med *nåværende* spredt bebyggelse.

Det legges således opp til 3 typer LNFR-områder:

- LNFR-områder for *fremtidig spredt bebyggelse* (de fleste av disse områdene var innspill ved varsel om oppstart og er konsekvensutredet med varierende anbefalingsgrad).
- LNFR-områder med *nåværende spredt bebyggelse*: dette er arealer i tilknytning til eksisterende spredt bebyggelse i de ulike kretsene, og stort sett avsatt til LNF-sone B i gjeldende kommuneplanens arealdel. Her tenkes det å ikke åpne for nye enheter i bestemmelsene (og dermed ikke konsekvensutrede områdene ettersom det er «eksisterende-områder» med 0 nye enheter), men utarbeide retningslinjer for dispensasjonssøknader innenfor områdene.
- LNFR-områder «uten» *spredt bebyggelse* (kun LNFR-relatert) – her gis det retningslinjer for dispensasjonssøknader. Det skal være vanskeligere å få dispensasjon i disse områdene.

Ved å ha gode retningslinjer for dispensasjonsbehandling har kommunen et verktøy for å styre ønsket og spredt boligbygging. Det gir oss en mer realistisk arealdel enn om vi skulle ha satt av mange mindre områder til konsentrert boligbygging.



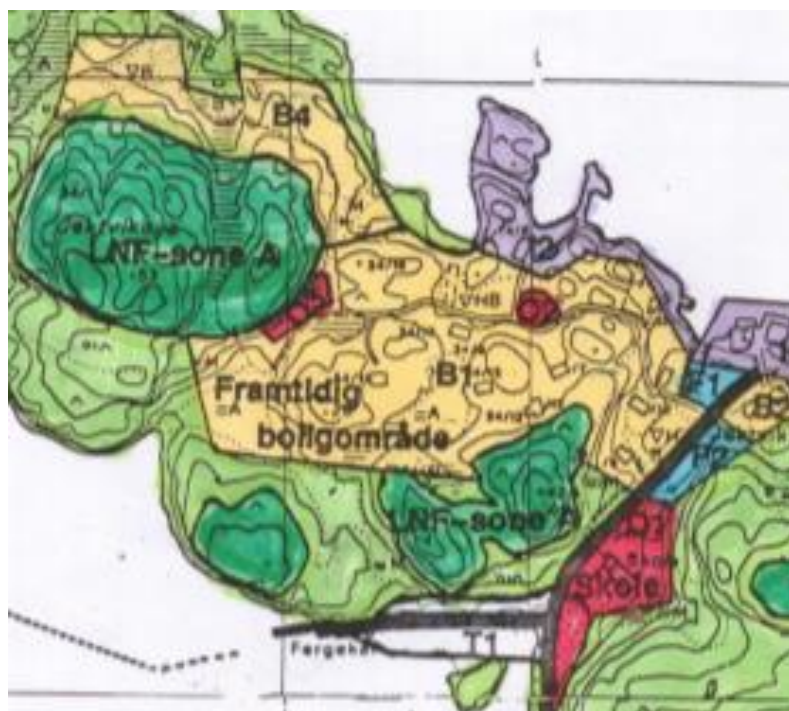
Vi fikk som tidligere nevnt svært få innspill om konkrete områder som var ønsket avsatt gjennom medvirkningsprosessene, men det er et klart ønske at det skal være mulig å bygge i alle bygdene. Den foreslåtte tilnærmingen gjør dette tydelig uten at vi setter av konkrete små-områder som vi ikke vet om er realistiske.

Samtidig vil de foreslåtte dispensasjonsbestemmelsene gjøre at viktige interesser blir ivaretatt gjennom enkeltsaksbehandling.

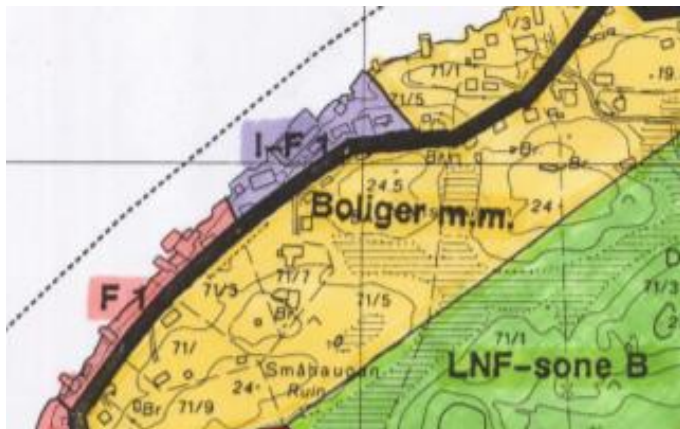
## 2. Byggeområder

Følgende byggeområder avsettes i planen:

- Det avsettes ca. 710 daa til fremtidig bebyggelsesformål etter innspill fra innbyggere og andre ved varsel om oppstart (her er det gjort konsekvensutredninger med varierende anbefalinger). Herunder også noe til akvakultur på land, etc.
- Ellers videreføres de fleste av de byggeområdene som pr. i dag er avsatt i de 3 eksisterende kommunedelplanene for Jektvik, Rødøy, Myken. Disse delplanene utgår nå, og erstattes av en samlet revidert kommuneplanens arealdel. Disse byggeområdene er pr. i dag i varierende grad utbygd. Utstrekning justeres litt i forhold til faktisk utbygd situasjon, der det er bygd noe utenfor. Dette er i stor grad områder for boliger etc. Det suppleres med bestemmelser til områdene, der dette pr. i dag ikke anses for godt nok ivaretatt. For boliger etc., benyttes bestemmelser i tråd med de generelle bestemmelser som skal gjelde for kommuneplanens arealdel.



Utsnitt av dagens kommunedelplan for Jektvik.



*Utsnitt av dagens kommunedelplan for Myken.*



*Utsnitt av dagens kommunedelplan for Rødøy.*

### 3. Arealregnskap/ klimaregnskap

Det er i planforslaget satt av en del av de konkrete forslag om utbyggingsområder som det er kommet inn forslag om fra publikum, og som kommunen har funnet å gå videre med, på bakgrunn av utførte konsekvensutredninger, samt politisk prioritering, etc. Dette er forholdsvis begrensede områder, og oversiktlig.

Kommunen ønsker som tidligere nevnt ikke å sette av større områder til *spredt utbygging* som eventuelt ikke er aktuelle/realistiske i forhold til fremtidig utbygging/utvikling, da dette vil binde opp store arealer og volum.

Dette på bakgrunn av at befolkningen i Rødøy er spredt på 11 stk. kretser, og utbyggingstakten generelt er svært lav.



Det utarbeides enkelt arealregnskap for de nye utbyggingsområdene som settes av i planforslaget.

Med de begrensede utbyggingsområdene som foreslås avsatt, ser en det ikke som nødvendig å utarbeide særskilt *klimategnskap* i denne omgang for revidering av kommuneplanens arealdel.

#### **4. Kystlinje/ kartteknisk spørsmål**

Asplan Viak har følgende spørsmål i forhold til kystkontur:

Det finnes mange forskjellige «kystlinjer»:

- Kystlinjen vi har mottatt av kommunen samsvarer ikke med nyeste FKB-data og ingen av disse samsvarer med kystlinjen til kystsoneplanen.
- Dersom man ikke bruker samme som i kystsoneplanen risikerer noen områder å være «tomme»/hvite, men samtidig samsvarer ikke denne med de andre kystlinjene vi har.

**Spørsmål:** hvilken kystlinje skal brukes? Hva er fornuftig fordeling mellom kystsoneplan og landarealer?

#### **5. Konsekvensutredninger for enkeltområder**

Det er utarbeidet en KU for enkeltområder som kom inn som innspill ved varsel om planmoppstart. Noen av disse områdene er tenkt avsatt i planforslaget.

Er det noen av disse områdene en allerede nå ser kan være kontroversielle og kan være tema for innsigelser?

Rødøy kommune, Teknisk etat, den 28.01.2022

Kjetil Hansen  
Teknisk sjef