

# PLAN-ID: 1815312024, planomtale

## Fritidsbustader på Sundsvoll, Vega kommune

---



Planen skal legge til rette for 16 nye fritidsbustader på Sundsvoll. Målet er å få auka utleiekapasiteten, og dermed kundegrunnet til Base Camp Vega, som driftar 20 utleiehytter på Sundsvoll i dag.

Versjon: 04. desember 2025  
REV. A: 22. april 2026

3Dsmia

Utarbeida av:	3Dsmia, Haugaslettvegen 45 6686 Valsøybotn	Åse Bergset; <a href="mailto:post@3dsmia.no">post@3dsmia.no</a> 99 57 89 22
Oppdragsgjevar/ forslagsstillar:	Ravnfloget Base Camp Vega AS (Base Camp Vega) Sundsvollveien 70, 8984 Vega	v/ Gunnar Almlid <a href="mailto:gunnaralmlid@outlook.com">gunnaralmlid@outlook.com</a> 47 67 49 07

**Revisjon A:** Plandokumenta vart levert til handsaming i Vega kommune 8. desember 2025, og kommunen leverte kommentarar til planforslaget den 11. mars 2026.

Det var gjennomført eit dialogmøte mellom forslagsstillar og kommunen på teams den 24. mars 2026, der behovet for endringar av planen vart drøfta. På grunnlag av drøftingane i teamsmøtet, og kommunen sine seinare konklusjonar, leverte forslagsstillar revidert plan med følgjande endringar:

- Feila som *Gisline plankontroll* avdekka er retta opp i plankartet.
- Føresegn angående universell utforming er lagt til i føresegnene i pkt. 2 f).
- Ordlyden i føresegn 3 a) er endra.
- Ordlyden i føresegn 3 d) om materialbruk på fasadane er revidert, og punktet om reflekterande flater er ikkje med lenger.
- Ordlyden i føresegn 5 a) er endra, til at vegetasjon høgare enn 5 meter (innafor VS) kan fellast.
- Kapittel 2.3.1 er revidert noko sidan Sundsvollvegen er L2-veg (i N100). Frisiktsonene på plankartet er viste med 4 x 45 m (jfr. tab. 3.4.2-1 i N100).
- Areala i fig. 13 er justert, etter at frisiktsonene vart endra.
- På Vedlegg 2 (situasjonsplanen) er det presisert at det er reinska vatn som er ført til grunnen.
- Kapittel 2.10 om grunneigarforhold er revidert

Plandokument	Dato	Rev. A
Planomtale (dette dokumentet)	07.10.2025	22.04.2026
Plankart (A2-plott, 1:1000)	07.10.2025	13.04.2026
Føresegner	04.12.2025	22.04.2026
Vedlegg 1: ROS-analyse	07.08.2025	
Vedlegg 2: Situasjonsplan, (A4-plott, 1:1000)	04.12.2025	13.04.2026
Vedlegg 3: Kopi av referat frå oppstartsmøtet	20.02.2024	
Vedlegg 4: Kopi av planinitiativ, oppstartsmelding og adresselister	Div. datoar	
Vedlegg 5: Kopi av innspel til planarbeidet	Div. datoar	
Vedlegg 6: Rapport frå arkeologisk registrering	Ettersendt	

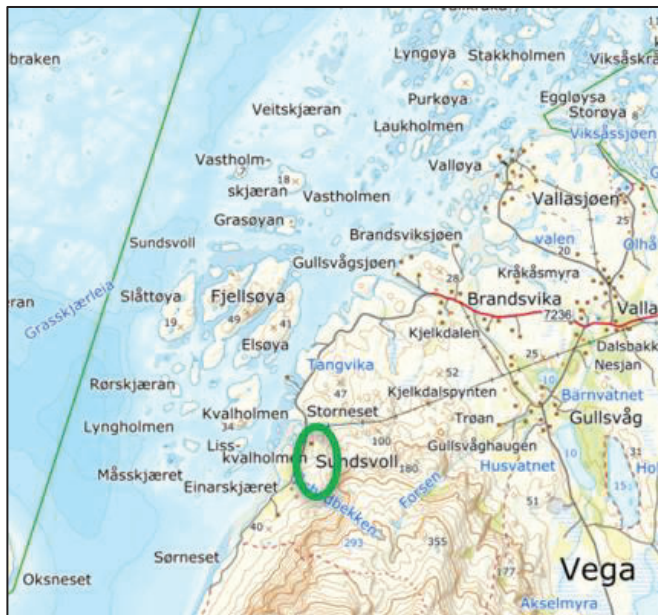
## INNHALD

1	Utgangspunkt for planarbeidet og prosess .....	3
1.1	Situasjonen i dag .....	3
1.2	Planstatus og tidlegare registreringar .....	4
1.3	Medverknad og prosess .....	5
1.4	Planen sitt forhold til forskrifta om konsekvensutgreiingar .....	5
1.5	Føringar frå oppstartsmøtet .....	5
2	Utgreiingar og løysingar i planen .....	5

2.1	Konklusjonar frå ROS-analysen.....	6
2.2	Kulturminneregistrering .....	6
2.3	Teknisk plan og intern organisering.....	6
2.3.1	Vegar og avkøyrslar .....	6
2.3.2	Hyttetomtene og byggegrensar .....	7
2.3.3	Vatn, avløp, overvatn og straum .....	8
2.4	Branntryggleik.....	8
2.5	Tilpassing til eksisterande arkitektur, utnyttingsgrad .....	9
2.6	Arrondering og landskapstilpassing.....	9
2.7	Universell utforming.....	10
2.8	Klimaendringar og avrenning .....	10
2.9	Støy, støv og forureining.....	10
2.10	Planformål, planavgrensing og grunneigarforhold.....	11
3	Verknadane av planen.....	12
3.1	Unesco-registreringa .....	12
3.2	Friluftsliv- og rekreasjonsverdiar .....	12
3.3	Naturmangfald, dyre og planteliv.....	13
3.3.1	Vurderinga av planen opp mot Naturmangfaldlova kapittel 2, §§ 8-12 .....	13
3.4	Kulturminne og kulturmiljø .....	13
3.5	Verknadane for naboar.....	14
3.6	Trafikktryggleiken .....	14
3.7	Born og unge.....	14
3.8	Landbruk og skogbruk.....	14
3.9	Klima og miljø .....	15
3.10	Samsvar med kommunale, og overordna føringar.....	15
3.11	Planen sitt forhold til innspela.....	15

# 1 UTGANGSPUNKT FOR PLANARBEIDET OG PROSESS

Planarealet ligg nord-vest på Vega om lag 200 meter sør for Base Camp Vega (heretter BCV) sine eksisterande utleiehytter, sjå figurar under.



Figur 1 viser kvar planarealet ligg nord-vest på Vega

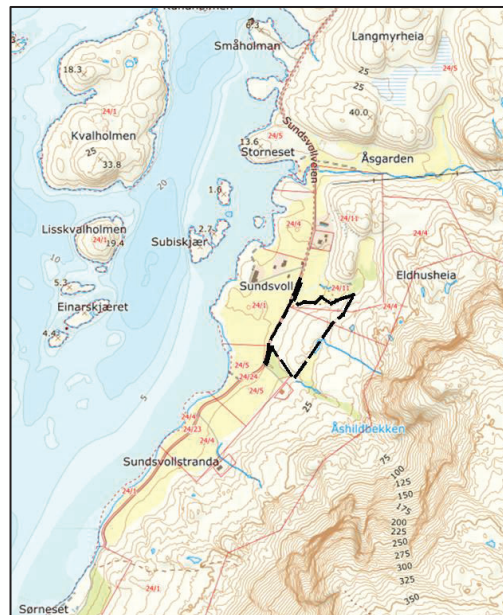


Fig. 2 viser plangrensa og nærområdet på Sundsvoll

BCV sine «ærfuglhytter», og nærområdet har utvikla seg til attraktive turismål siste åra, med stadig aukande besøkstal. BCV har derfor behov for fleire «varme senger» kring det eksisterande anlegget sitt. Enkelte kundar ønskjer seg kjøkken, toalett og dusj på hytta, og sjølv om sommarsesongen er viktigast for BCV, er det framtidretta å planlegge for heilårs drift, og då må hyttene isolerast.

## 1.1 SITUASJONEN I DAG

Like ved planområdet på Sundsvoll er det 2 bustader/gardbruk og ein fritidsbustad, -samt dei 20 «ærfuglhusa» som BCV driftar i dag, sjå foto under.



Fig. 3, 4 og 5 viser eksisterande utleiehytter (foto frå [www.basecampvega.no](http://www.basecampvega.no))

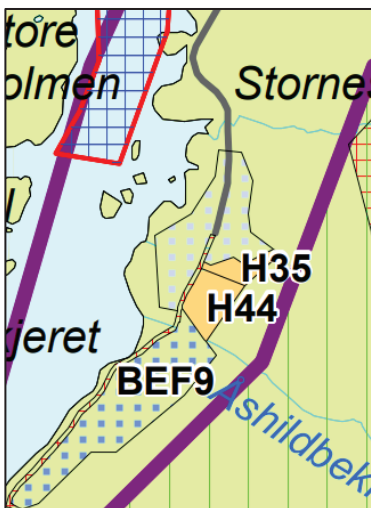
Om lag ein km sør for planområdet ligg *Sundsvollstranda friluftsområde*, som er statleg sikra. *Vegatrappa* og *Ravnfloget Via Ferrata* er også kjende turistdestinasjonar i gangavstand frå planområdet. Miljødirektoratet eig Sundsvollveien forbi planområdet på grunn av det statleg sikra friluftsområdet. Linea sin lågspent ligg i grunnen på vestsida av vegen. Vatn og avløp er private anlegg i grenda.



Figur 6, 7 og 8 er foto frå vegen forbi Sundsvoll. Planområdet ligg midt i det øvste bildet. (Kjelde, google)

Terrenget innanfor planområdet ligg mellom 7 og 23 moh. Øvst er det eit lite høgdedrag som går tilnærma nord-sør, med ei «dolp» i bakkant. I «dolpa» ligg ein liten dam, og sør for den ligg ein tidlegare dyrka teig, sjå fig. 10. Det går ein driftsveg opp til denne teigen frå Sundsvollveien. Terrenget er relativt homogent hallande ned mot Sundsvollveien frå høgdedraget, og delar av hellinga er tilplanta med gran. Det er skrinn mark med mykje fjell i dagen innanfor planområdet, sjå figur 6.

## 1.2 PLANSTATUS OG TIDLEGARE REGISTRERINGAR



Figur 9 viser utsnitt av KPA.

Planområdet og nærområdet er ikkje tidlegare regulert. I *Kommuneplanen sin arealdel 2010-2020* (heretter KPA) er planarealet vist som to areal for fritidsbustadar (H35 og H44, sjå figur 9). Areala var konsekvensutgreia i KPA, og konklusjonane er lista i planinitiativet (vedlegg 4) Nærområda til planarealet er avsett til LNF, og LNF med spreidde ervervsbygg.

*Sundsvoll Camping og bobilparkering* har vore i drift inntil nyleg, men er no nedlagt. BCV har fått løyve til å drifte ei midlertidig bobilparkering (like nord for planområdet fram) til og med sommaren 2026.

Delar av Vegaøyane inngår på Unesco si liste over verda sin natur- og kulturarv. Planområdet ligg like utanfor verdsarvområdet, og grensa er vist med tjukk lilla strek på figur 9.

I følgje Miljødirektoratet sitt kart over landskapstypar i Nordland ligg planområdet innanfor eit *kystslettelandskap av nasjonal betydning*.

Planområdet ligg ca. 200 meter vest for grensa til eit *Svært viktig friluftsområde*, i Vega kommune si oversikt over kartlagde friluftsområde, og i strandsona vest for planområdet er det registrerte verdifulle naturverdiar.

### 1.3 MEDVERKNAD OG PROSESS

15.11.2023: Oppstartsmøte med kommunen. Møtereferat er vedlagt planen.

20.02.2024: Det var sendt ut varsel om planarbeidet til naboar, relevante offentlege instansar, og til aktuelle lag og organisasjonar, sjå vedlegg 4. Planarbeidet vart også annonsert på Vega kommune si heimeside, og i Brønnøysund Avis. I oppstartvarselet var det varsla at reguleringsplanen skulle omhandle utleigehytter. Forslagsstillar har seinare bestemt seg for å regulere hyttene til fritidsbustader (sjå kapittel 2.3.2.1), fordi BCV vil måtte selje nokon, for å finansiere (eigne) utleigehytter. Det er usikkert kva hytter som vert selde, og derfor er alle regulerte til fritidsbustader.

Etter oppstartsmøtet, kom det fram at eksisterande bubilparkering like sør for planområdet skulle stengast, og forslagsstillar ville innlemme bubilplassar i planen. Kommunen opna opp for at parkeringsplassar for bular kunne inngå, men i løpet av planprosessen har forslagsstillar konkludert med at ein bubilplass framfor hyttene vil redusere kvaliteten på utleigehyttene, og derfor er bubilplassen ikkje innlemma i planen.

### 1.4 PLANEN SITT FORHOLD TIL FORSKRIFTA OM KONSEKVENSGREIINGAR

Vurderinga av om planen kan få vesentlege verknader, og det dermed skal utarbeidast planprogram eller konsekvensutgreiing etter plan og bygningslova § 4-1 og 4-2, skal gjennomførast i samsvar med *Forskrift om konsekvensutredningar* (heretter forskrifta).

§ 6 b i forskrifta: Tiltaket er vist i KPA, med tilhøyrande KU, og utløyser ikkje krav om KU eller melding/planprogram.

§ 8 og § 10 i forskrifta: Planområdet ligg nær verdsarvområde og kulturmiljø, men det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. Planarbeidet utløyser ikkje krav om konsekvensutgreiing.

### 1.5 FØRINGAR FRÅ OPPSTARTMØTET

Kommunen var positive til planen om å etablere fleire utleigehytter, og peika på følgjande tema som viktige i planarbeidet:

- forholdet til verdsarvstatusen som Vega har
- omfang av tilkomstvegar, parkeringsplassar og snuplassar
- funksjonalitet og miljømessige kvalitetar for hyttene og areala
- omsyn til at planområdet ligg innanfor *kystslettelandskap av nasjonal betydning*

## 2 UTGREIINGAR OG LØYSINGAR I PLANEN

---

I dette kapitlet drøfter vi løysingar for planen, basert på forslagsstillar sine ønskjer, føringar frå kommunen, innspel til planarbeidet og andre føringar. Kvart underkapittel konkluderer med beste løysing, og eventuelle føresegner til planen.

## 2.1 KONKLUSJONAR FRÅ ROS-ANALYSEN

Ros-analyse, jf. Plan og bygningsloven §4-3 er vedlagt planen, og konkluderer med at det ikkje er naturfare, eller anna avdekka risiko innanfor nye utbyggingsområde innanfor planen.

## 2.2 KULTURMINNEREGISTRERING

Fylkeskommunen har gjennomført kulturminneregistreringar, utan funn, sjå vedlegg 6.

## 2.3 TEKNISK PLAN OG INTERN ORGANISERING

På situasjonsplanen (/vedlegg 2) er strukturen i feltet vist, med tomter og tilhøyrande infrastruktur.

### 2.3.1 Vegar og avkøyrslar

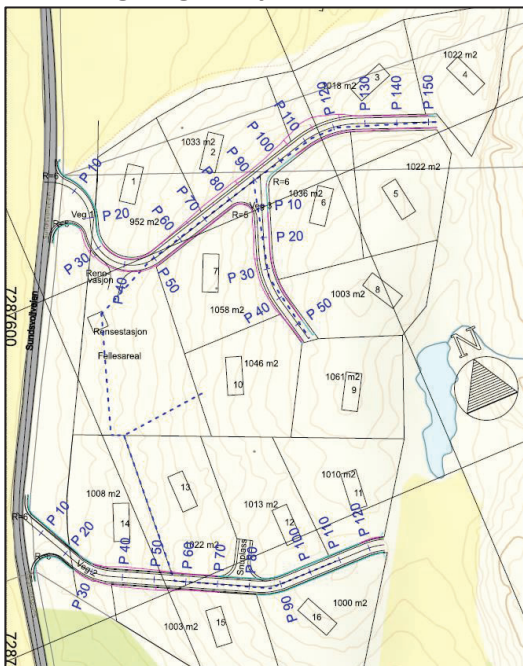


FIG. 10: SITUASJONSPLAN FOR FELTET.

Vegane i planen har utgangspunkt i eksisterande drifts-avkøyrslar frå Sundsvollveien. Vegane er ikkje detaljprosjekterte, men vi har køyrt vegane gjennom ei berekning for å kontrollere at stigningsforholda og fyllingsutslaga vert akseptable. Vegane blir bratte sidan vi ønskjer «effektive meter», og også å minimalisere inngrep og arrondering.

Veg 1 er den nordlegaste vegen, som har avkøyrslar mot planlagt reinseanlegg og renovasjonspunkt. Ein stikkveg ved profil 90 skal fungere som snuhammar for øvre delar. Vegen får maksimal stigning på omlag 16 % mellom profil 60 og 80 og stikkvegen mot sør. Avkøyrsla mot Sundsvollveien har stigning på omlag 7 %.

Veg 2 følgjer traseen til eksisterande driftsveg mellom Sundsvollveien og den dyrka teigen sør-aust for hyttetomtene, bortsett frå at den er forlenga/slakka ut litt i avkøyrsla, slik at stigninga der vert omlag 6 %.

Mellom profil 40 og 70 har vegen stigning på nesten 18 %. Driftsvegen er ikkje markert på kart, og vanskeleg å finne på flyfoto pga. tett skog. Men Gunnar Almlid har målt inn vegtraséen. Vegen skal oppgraderast ved at vegetasjonsmassar vert fjerna, og vegkroppen opparbeida med puk og grus. Det er vist snuplass/møteplass ved profil 80.

Forslagsstillar meiner at viste traséar er beste løysing for vegane. Det er mildt, og snøfattige vintrar på Vega, og stigninga (sjå fig. 11) kan akseptast ved at ein grusar vegane dei få dagane det legg seg is om vinteren. På vedlagde situasjonsplan kjem det fram at fyllingsutslaga er minimale, og at vegane ligg godt i terrenget.

Veg 1 og 2 skal opparbeidast 3,5 meter breie, men regulerast i 5 meters breidde med tanke på sideanlegga til vegen.

Sundsvollveien er ein grusveg, med omlag 3,5 meters breidde og 80-sone, og ein blindveg med minimal trafikkbelastning. Avkøyrslene mellom Sundsvollveien og veg 1 og 2 er vist med  $R=6$ , som er minimumsradius for liten lastebil (Sporingskurve i *Vegnormal N100, Statens vegvesen*). N100 (tab. 4.1.4.1-2) krev  $R=$  maks 4 meter, men vi meiner dette er lite hensiktsmessig ute på bygda, med så gode siktforhold.

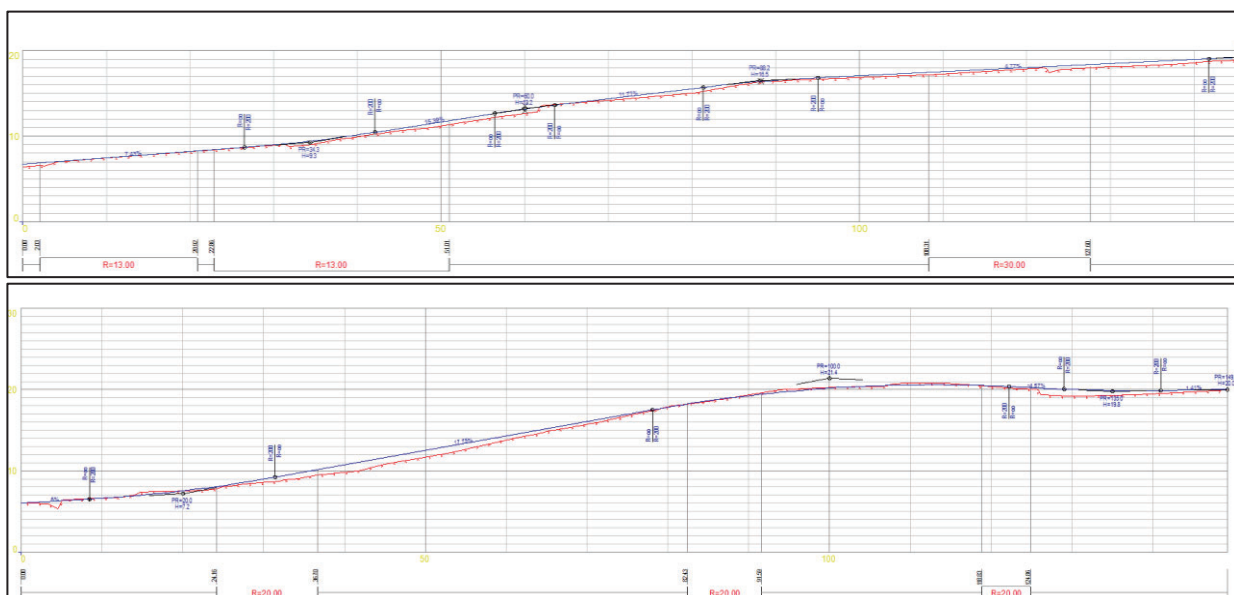


FIG 11 VISER LENGDEPROFIL FOR VEG 1 (ØVST) OG VEG 2 (NEDST) PÅ SITUASJONSPLANEN

I 80-sona skal det vere frisikt på 4 x 45 meter for L2 veg, jf. tab. 3.3-3, i *N100*. Det er dyrka mark og gode siktforhold kring avkøyrslene, sjå fig. 18.

#### Konsekvensar for planen og føresegner:

- Reguleringsplanen skal vise V1 og V2 med 3,5 meter mellom vegkantane, og vegformål i 5 meters breidde.
- Sundsvollveien er regulert som offentlig vegareal (o\_V) innanfor eigedomsgrensa til vegen, - om lag 6 meter brei.
- Plankartet viser frisiktsone på 4 m x 45 m. Føresegnene stiller kvalitetskrav til frisiktsonene.

#### 2.3.2 Hyttetomtene og byggegrensar

Tomtene har areal på om lag 1 000 m<sup>2</sup>, og er utforma med tanke på:

- naturleg byggjeflate og gode forhold for å opparbeide uteareal ved hytta
- fin utsikt frå hytta. Men mogeleg å skjerma mot innsyn frå naboar

Byggegrenser ligg 4 meter frå tomtegrensene, og 4 meter frå formålsgrensa til tilkomstvegane. Langs den statlege vegen er byggegrensa lagd 20 meter frå senterlinja til Sundsvollvegen, -men redusert til 15 meter på arealet der reinsestasjonen er planlagd, for å kunne plassere reinsestasjonen lågt i terrenget, og sikre fall på avløps-røra.

##### 2.3.2.1 Val av formål for hyttene

I KPA er planarealet avsett til fritidsbustader. Forslagsstillar ønskjer fleire turistar rundt Sundsvoll for å bygge opp om restauranten og dei naturbaserte aktivitetane. Då trengst det ein plan for fleire utleigesenger. -Men forslagsstillar må også planlegge for eit anlegg som *kan finansierast*.

Renteutviklinga og utviklinga i bygge- og anleggskostnadane i nær framtid vil derfor få konsekvensar for kva modell utbyggar *kan* velje for hyttefeltet. I utgangspunktet tenkte forslagsstillar å regulere hyttefeltet til fritids- og turistformål. Men sannsynlegvis må enkelte tomter seljast for å delfinansiere forslagsstillar sine utleiehytter. Forslagsstillar vurderer også å inngå avtale med kjøparane om at BCV skal «disponere» hyttene i delar av året, slik at dei kan inngå i utleieverksemda. Detaljprosjekteringa av hyttene og infrastrukturen med tilhøyrande kalkyle vil vise kor mange tomter som må seljast. Derfor viser plankartet fritidsbustader, og vidarefører formålet i KPA, slik at grunneigar kan selje tomter etter behov.

### Løysingar i planen og føresegner:

- Plankartet viser 16 fritidstomter.
- Byggegrenser ligg 4 meter frå eigedomsgrensene, og 15/20 meter frå senterlinja på Sundsvollveien.

### 2.3.3 Vatn, avløp, overvatn og straum

Linea har lågspent langs Sundsvollvegen, og har bekrefta på e-post at hyttene kan koplust til straumnettet. Areal til reinsestasjonen for avløpsvatn, og renovasjonspunkt er vist på situasjonsplanen.

Dei blå stipla strekane på situasjonsplanen er grøftetrasse for straum, vatn og avløp. TEK 17 stiller krav om minimum 1:50 fall på avløpsleidning, og det kravet kan oppfyllest med trase som vist. «Grøfta» skal etablerast utan sprenging, ved at ein dekker over traseen med vegetasjonsmassar. Truleg vert det lagt varmekabel i grøfta. Det renska avløpsvatnet skal leiast til grunnen nord om tomtene (sjå vedl. 2)

Det skal borast etter vatn i hyttfeltet med stikkleidningar ut til hyttene. Plassering av brønnen må avklarast av fagfolk når feltet skal byggast ut. Vasstrykk og vasskvalitet i samsvar med *Forskrift om vannforsyning og drikkevann* må dokumenterast før det vert gitt bruksløyve for hyttene.

Nedbørsfeltet kring planlagde tiltak er minimalt på grunn av søkket mot sør i overkant av feltet. Overvatn utgjer ingen risiko (sjå ROS), og det vil vere tilstrekkeleg å leie takvatn til terrenget/bort frå bygningskroppen.

### Konsekvensar for planen og føresegner:

- Plankartet viser areal for reinseanlegg og renovasjon (*andre typar bebyggelse og anlegg*).
- Grøftetraseen til infrastrukturen er planlagt langs vegane og mellom tomtene
- Føresegnene stiller krav om at vasskvalitet samsvarar med *Forskrift om vannforsyning og drikkevann* før det vert gitt bruksløyve for hyttene.
- Føresegnene stiller krav om at infrastrukturen er opparbeida før det blir gitt bruksløyve for hyttene.

## 2.4 BRANNTRYGGLEIK

Utleigehytter fell under risikoklasse 4/brannklase 1 (TEK17, kap. 11). Byggverk skal prosjekterast og oppførast med tilfredsstillande tryggleik ved brann (TEK). Ein brann vil ha økonomisk skadepotensiale for eigarane av hyttene, men risikoen for liv og helse er ikkje stor. Utrykkingstid frå brannstasjonen er 11 min (/9 km). Brønnen i feltet er ikkje etablert endå, og vasstrykk/slokke-kapasitet må dokumenterast etter at brønnen er bora. Dersom trykket vert for lågt frå brønnen, må det etablerast eit basseng ovanfor hyttene, eller anna akseptabel løysing i samsvar med TEK.

### Konsekvensar for planen og føresegner:

- Branntryggleik og akseptabel sløkkekapasitet i samsvar med TEK må dokumenterast før det vert gitt bruksløyve for hyttene.

## 2.5 TILPASSING TIL EKSISTERANDE ARKITEKTUR, UTNYTTINGSGRAD

Gardshusa på Sundsvoll har saltak og rektangulær, tradisjonell utforming. Utleiehyttene som står på Sundsvoll i dag er sterkt inspirert av dei tradisjonelle ærfuglhusa, (sjå figur 3) og er små, «enkle», og plasserte på pælar med ubetydelege terrenginngrep.



FIGUR 12: LITT NYTT BYGG SI PERSPEKTIVSKISSE FOR HYTTENE.

Bygningskroppen på skisserte, nye hytter (sjå fig. 12) har areal på 60 m<sup>2</sup>, og det ligg til grunn for rektangelet (5 m x 12 m) på situasjonsplanen. Men forslagsstillar ønskjer fleksibilitet med tanke på kva hytter som skal byggast, og storleiken/typen er derfor ikkje låst i planen.

Forslagsstillar ønskjer at også dei nye utleiehyttene skal oppførast utan store terrenginngrep, og at hyttene skal

tilpassast «ærfuglhusa» og tradisjonell, lokal arkitektur ved å:

- bygge relativt små hytter, og plassere hyttene på naturlege byggjeflater i terrenget
- etablere hyttene på låge grunnmurar, plate eller pælar, utan å sprengje
- nytte materialar og fargar på fasadane som er tilpassa eksisterande arkitektur på Sundsvoll

### Konsekvensar for planen og føresegner:

- Føresegnene angir maks bygningsmasse på 80 m<sup>2</sup> eks. parkering og opparbeida uteplassar, og maks 20 %-BYA for tomtene.
- Føresegnene stiller krav om at nye bygningar skal ha materialar og fargar tilpassa eksisterande materialar og fargar på Sundsvoll

## 2.6 ARRONDERING OG LANDSKAPSTILPASSING

Hyttfeltet ligg nær verdsarvområdet, men ikkje innanfor buffersona slik den er definert i KPA (*retningslinjer §1.7 i føresegnene til KPA*). Hyttene er plasserte med tanke på best mogeleg terrengtilpassing, men også for å få optimal utsikt. Alle hyttene har utsikt mot Søla i sør-vest, og dei mange småholmane og øyane i nordvest.

Per i dag er delar av planområdet eit granfelt. Det meste av granene skal fjernast for å betre utsikta. Likevel kan litt vegetasjon redusere vind på uteplassane, skape landskapsrom rundt kvar enkelt hytte og redusere innsyn mellom hyttene.

Forslagsstillar ønskjer ikkje å sprengje i terrenget, men vil etablere vegane på minimale steinfyllingar. Hytter, parkeringsplassar og uteplassar på tomtene skal også byggast på små fyllingar, eller låge pælar.

Åshildbekken renn like sør for planområdet, og ROS-analysen konkluderte med at den ikkje representerer nokon flaumfare for utbyggingsområda. Men med tanke på landskapet, og biotopane kring bekken er det ein fordel med ei buffersona mellom bekken og byggeområda. KPA stiller krav om 20 meter buffersona kring bekkar.

Naboane på hytta like sør for planområdet har også ytra bekymring for at hyttene kjem tett på. Då vil ein vegetasjonsskjerm redusere den visuelle kontakta mellom den eksisterande og dei nye hyttene. Det bør likevel tillatast at ein ryddar noko skog like sør for hyttfeltet, slik at dei får sol inn på tomta, og god utsikt sørover.

Dei øvste hyttene ligg på ein liten kam i terrenget. Men sidan bakanforliggende terreng er svært «dramatisk», -og stig markant opp, vil ikkje øvste hyttene bryte silhuetten oppe på den vesle kammen. Sjå figur 6 og 18.

#### **Konsekvensar for planen og føresegner:**

- Føresegnene stiller krav om at terrassar og uteplassar skal etablerast på bakkeplan eller fyllingar/pælar med maksimalt 1 meter høgde over opprinneleg terreng.
- Plankartet viser 30 meter buffer mellom Åshildbekken og byggegrensa på tomtene, og kartet viser *vegetasjonsskjerm* og *LNF* mellom bekken og tomtene.
- Føresegnene vernar vegetasjonen innanfor VS, men opnar opp for å rydde vegetasjon med høgde over 5 meter.

## **2.7 UNIVERSELL UTFORMING**

For utleiehytter stiller TEK § 12-7, femte ledd krav om at 10 % av hyttene, -og eventuelle fellesareal skal ha universell tilkomst. Alle hyttene i denne planen får tilkomst med bil, og fleire tomter er relativt flate, slik at dei kan bebyggast med hytter og uteområde som er tilpassa rørslehemma.

#### **Konsekvensar for planen og føresegner:**

- Føresegnene stiller krav om at 10 % av hyttene skal dokumentere universell tilkomst ved byggemelding.

## **2.8 KLIMAENDRINGAR OG AVRENNING**

*Klimaprofil Nordland* (Norsk Klimaservicesenter, 2022) oppsummerer forventa klimaendringar slik på si nettside: *Klimaendringene vil for Nordland særleg føre til behov for tilpassning til kraftig nedbør og økte problemer med overvann; endringer i flomforhold og flomstørrelser; jordskred og flomskred, samt havnivåstigning og stormflo.*

ROS-analysen konkluderer med at det ikkje er risiko for hendingar som vil gje alvorlege konsekvensar for menneske eller miljø innanfor planen.

KU tilhøyrande KP peika på vind som ein risiko for planområdet. Sikker dimensjonering med tanke på vindforhold vert ivareteke på byggesaksnivå.

Som det går fram av figur 18 i Ros-analysen, vil overvatn (og snøskred) frå høgareliggende terreng bli leia utanom byggeområda på grunn av terrengformasjonane. Sidan overvatn er så uproblematisk (sjå kap. 2.3.3) er det heller ikkje stilt krav om overløpsledning, men lagt opp til at takvatn skal leiast til grunnen ved bygga innanfor planen.

## **2.9 STØY, STØV OG FORUREINING**

Det er ikkje registrert forureining innanfor planområdet på Miljødirektoratet sine kart. NGU sine kart angir høg til moderat radonfare. Dersom hyttene blir oppført på pælar (/over terreng), får dei god utlufting utan at radon utgjør ikkje ein helseisiko. Hytter som blir fundamenterte på støypt såle må ha radonsperre i samsvar med TEK.

Det er svært lite trafikk på den lokale vegen forbi planområdet, og få naboar til anleggsområdet, slik at luftkvalitets- og støygrenser som oppgitt i Miljøverndepartementet sine retningslinjer (T-1520 og T-1442) vil vere tilstrekkeleg i anleggsperioden.

Anleggsarbeidet kan bidra til forureining ved at framande artar eller svartelista artar vert frakta inn i planområdet, og det bør derfor stillast krav til anleggsarbeidet som hindrar slik forureining.

### Konsekvensar for planen og føresegner:

- Til føresegner: For å oppnå tilfredsstillande miljøforhold i anleggsfasen, skal luftkvalitets- og støygrenser som oppgitt i (Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen), T-1520 og T-1442, leggest til grunn.
- Føresegnene må stille krav om vask og desinfisering av anleggsutstyr før anleggsarbeidet startar, og om at tilkøyrde massar vert vaska før dei vert frakta til i området.

## 2.10 PLANFORMÅL, PLANAVGRENSING OG GRUNNEIGARFORHOLD

Planformål	Feltnamn	Areal, m <sup>2</sup>
Fritidsbustader	FB	16 322
Reinseanlegg og renovasjon, felles infrastruktur	ABA	1 672
Offentleg og privat vegareal	o_V og V	2 826
Annan veggrunn, grøntareal	AVG	1 239
Vegetasjonsskjerm	VS	324
Landbruk, natur og friluftsmål	LNF	440
Landbruk	L	2 987
Friluftsmål	FL	577
<b>Totalt</b>		<b>26 387</b>

FIGUR 13: AREALDISPONERINGA I PLANEN

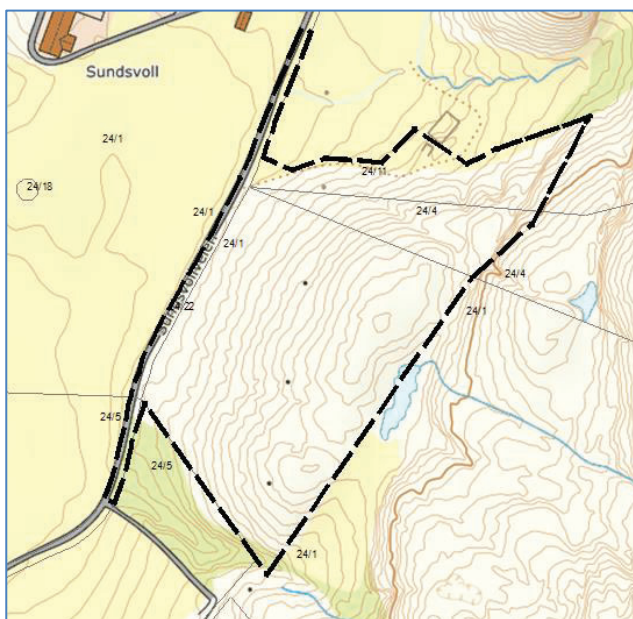


FIG. 14. EIGEDOMSGRENSER INNANFOR/RUNDT PLANAREALET

Plangrensa inkluderer den delen av H35 og H44 som ligg innanfor plangrensa som vist i oppstartsvarselet. I tillegg inngår frisiktsoner (*sikringssone, H140*) på begge sider av avkøyrslene til dei nye hyttene.

Planarealet ligg på gnr./bnr. 24/1, 24/4 og 24/11. Forslagsstillar har skriftleg avtale med grunneigar (som døde hausten 2025) om kjøp av grunnen. Ravnfloget Base Camp AS eig den nordlegaste delen av planen. Frisiktsoner langs den statlege vegen, og den statlege vegen bak frisiktsonene ligg på gnr./bnr. 24/22 og 24/24.

### 3 VERKNADANE AV PLANEN

Vidare i dokumentet drøftar vi planen sine verknader for samfunn og miljø, samt planen sitt forhold til føringane for planen og innspel til planen.

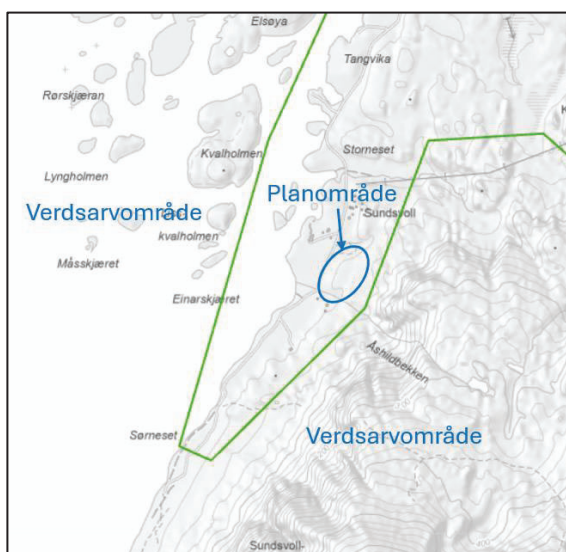


FIG. 15 VISER PLANOMRÅDET LIKE UTOM UNESCO-GRENSA (KJELDE: NORDLANDSATLAS)

#### 3.1 UNESCO-REGISTRERINGA

Vegaøyane inngår på Unesco si liste over verda sin natur- og kulturarv. Verdsarvområdet er avgrensa med ei *verdsarvsona* (grøn strek på fig. 15). Innanfor verdsarvområdet er det store «*buffersoner*», og mindre *ferdsel forbod-soner*. Planområdet ligg nær inntil buffersona, men næraste forbodssone ligg ute på småøyene nordvest for Vega.

Bakgrunnen for Vegaøyane sin plass på Unesco-lista, er det unike kulturlandskapet, som er eit resultat av samspelet mellom menneske og natur over lang tid. Fiskarbondefamilien sitt liv er nemnt i grunngevinga, i lag med den ville naturen, det rike fuglelivet og eit stort biologiske mangfald. Men det er lagt særleg vekt på den unike produksjonen av ærfugldun.

Plangrensa ligg om lag 100 meter frå grensa kring *verdsarvsona*. Med løysingar som omtalt i kapittel 2, vil ikkje ei realisering av planen medføre at kvalitetane til verdsarvområdet blir redusert. Etablering av fleire hytter vil medføre litt større trafikk av gåande innanfor verdsarvsona, men det er ikkje strid med intensjonane for Unesco-området.

#### 3.2 FRILUFTSLIV- OG REKREASJONSVERDIAR

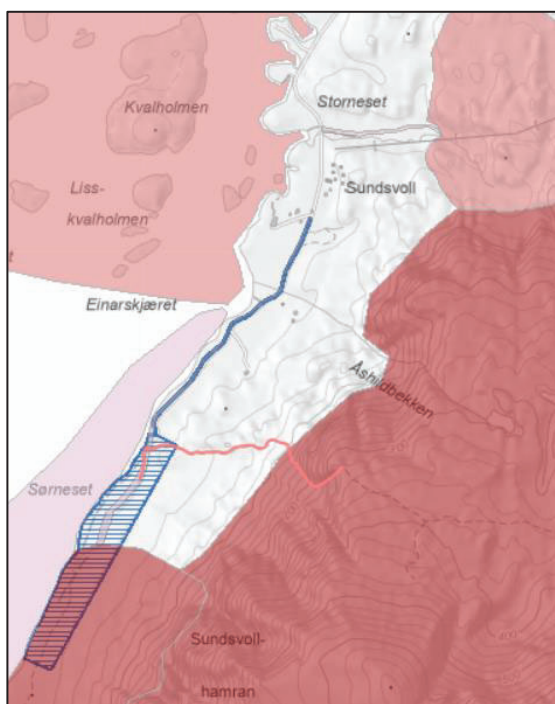


FIG. 16 REGISTRERTE FRILUFTSOMRÅDE

I Vega kommune si kartlegging av friluftsområde (2014), ligg planområdet *utanfor* registrerte friluftsområde, sjå figur 16. Men planområdet ligg mellom svært viktig friluftsområde (fjellområda mot aust) og viktige friluftsområde (stranda utom Sundsvoll).

Det blå området på figur 18 er *Sundsvollstranda friluftsområde*. Sundsvollstranda er eit statleg sikra friluftsområde, og Vega kommune har utarbeida *Forvaltningsplan for statlig sikra friluftslivsområder, Vega kommune, 2023-2027* med informasjon om planlagde tilretteleggingstiltak innanfor området.

Ei realisering av planen kjem ikkje i konflikt med nokon av desse registrerte areala, eller verdiane registreringane peikar på.

Grunneigarane til hytteeigedomen like sør for planarealet har ytra i sitt innspel til planarbeidet at planen vil *stenge korridoren mellom mellom stranda*

og fjellet. Men vi meiner at situasjonen er motsett. Vegane opp gjennom hyttfeltet vil danne ein open korridor til fjellet, og føresegnene understrekar at vegane skal vere opne for gåande.

### 3.3 NATURMANGFALD, DYRE OG PLANTELIV

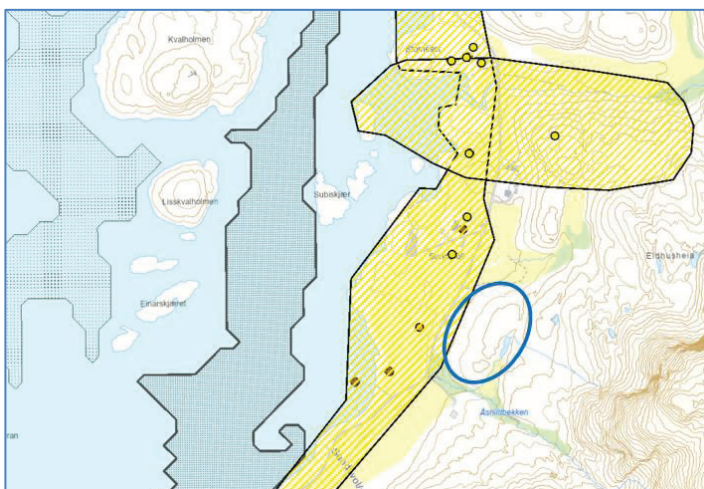


FIG. 17 VISER REGISTRERINGAR I MILJØDIREKTORATET SI INNSYNSLØYSING/NORDLANDSATLAS

Strandsona vest for planområdet er delvis definert som *Kystslettelandskap av nasjonal betydning* (Aurland Naturverkstad : rapport-6-2014, revidert 2017). På figur 19 er det vist mange registreringar i strandsona vest for planområdet (blå ellipse). Det er registrert sårbare og livskraftige artar, men og fleire trua artar som til dømes storspove, hettemåke, sjøorre og heilo.

Dei prikk skravurane avgrensar områder med tare-førekost og skjelsand. Den gule skravuren nord for planområdet viser registreringar av ærfugl, og den gule langs stranda angir

registreringar av storspove. Som omtalt tidlegare i dokumentet skal dei planlagde hyttene vere små, og leggest skånsamt i terrenget. Planområdet ligg utanfor areala til registreringane, og ei realisering av planen har ikkje verknad for dei registrerte naturverdiane.

#### 3.3.1 Vurderinga av planen opp mot Naturmangfaldlova kapittel 2, §§ 8-12

Vi har vurdert planen og en realisering av den opp mot Naturmangfaldlova kapittel 2, §§ 8-12:

§8: Det er ingen registreringar av sjeldne eller uønskte artar innanfor planarealet på Nordlandsatlas / [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no). Planarealet er lite og oversiktleg, og kunnskapsgrunnlaget er godt.

§9: Forslagsstillar har lokalkunnskap, og vi meiner kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkeleg for arealbruken.

§10: Den samla belastninga på økosystemet er liten. Planarealet er lite, og arealet er eit gran-felt i dag. Utbygginga kjem ikkje i konflikt med naturverdiane i havet og i strandsona.

§11: Vi meiner at miljøforringelsen er ubetydeleg for dette tiltaket, sidan arealet er lite, og sidan arealet er eit gran-felt.

§12: Prosjektet har ikkje kjende samfunnsmessige kostnader. Prosjektet samsvarer med nasjonale og kommunale mål om satsing på naturbasert økoturisme.

### 3.4 KULTURMINNE OG KULTURMILJØ

Det er ikkje registrert særskilde kulturverdiane innanfor plangrensa. Føresegnene stiller generelle krav om framgangsmåte dersom ein finn automatisk freda kulturminne under anleggsarbeidet. Planlagde hytter og inngrep er relativt små, og vil i liten grad påverke kulturminne – og miljø i nærmiljøet.

### 3.5 VERKNADANE FOR NABOAR

Grunneigarane til gnr./bnr. 24/6, sør for H44 (sjå fig. 9 og 14) har levert innspel til planen, og uttrykt ønskje om at planen/utbyggingsområda vert avgrensa om lag midt på H44 (sjå fig. 9). H44 utgjer nesten heile planområdet, og forslagsstillar må ha eit visst antal hytter for å dekke inn infrastrukturen.

Det er mykje lauvskog langs Åshildbekken (utanfor planarealet), og også nordover innanfor H44. Vi har lagt inn eit vegetasjonsbelte/vegetasjonsskjerm mellom Åshildbekken og tomteareala med «vern»



FIG. 18 VISER TETT VEGETASJON LANGS ÅSHILDBEKKEN SOM REDUSERER SIKT MELLOM NABOHYTTA OG HYTTEFELTET (KJELDE: GOOGLE STREETVIEW)

av vegetasjonen og dette beltet (og annan vegetasjon langs elva) reduserer innsynet frå hytta på gnr./bnr. 24/6 i stor grad. Etter at lauva sprett om våren, vil det vere minimal visuell kontakt mellom nabohytta og utleiehyttene.

### 3.6 TRAFIKKTRYGGLEIKEN

Som tidlegare omtalt er Sundsvollveien ein statleg veg som har grusdekke, og om lag 3,5 meters breidde forbi planområdet. Vegen er ein blindveg, som endar på Sørneset, om lag ein km. sør for planområdet. Fartsgrensa er 80 km/t, og planen viser siktsoner i samsvar med vegnormalane (sjå kapittel 2.3.1). Det er svært lite trafikk forbi planområdet, smal veg med grusdekke og gode siktforhold, slik at mjuke trafikkantar ferdast trygt sjølv i 80-sona.

Tilkomstvegane er bratte, men flatar ut ned mot Sundsvollveien. Vegane er oversiktlege, og trafikktryggleiken innanfor planen blir god. Fleire utleiehytter vil medføre litt auka trafikk, men ikkje i den grad at det har konsekvensar for tryggleiken.

### 3.7 BORN OG UNGE

Born og unge sine interesser vert ikkje særskilt påverka av planen.

### 3.8 LANDBRUK OG SKOGBRUK

Ved oppstart inngjekk ein del dyrka-areal innanfor plangrensa. No er planarealet redusert, og dyrka mark inngår ikkje lenger i sør. Den dyrka jorda er heller ikkje drifta i dag, eller brukt som beite sidan det er veldig skrinn grunn.

Nord for hyttetomtene omsluttar plangrensa litt dyrka mark, som er regulert til landbruk i planen.

Delar av planarealet er tilplanta med gran. Denne vil bli fjerna når planen vert realisert, utan at det har merkbar negativ verknad for skogsnæringa. Dersom nokon i framtida vil drifte dyrkamarka, så vil ikkje hyttene hindre landbruksdrift.

### 3.9 KLIMA OG MILJØ

Hyttene skal byggast på fjellgrunn, og realisering av planen vil ikkje medføre særskilde klimagassutslepp eller risiko for naturmangfald. Hyttene vert relativt små, og energieffektive. Forslagsstillar ønskjer å nytte mest mogeleg treverk i bygga, og oppføre bygg med lang levetid og små klimaavtrykk.

### 3.10 SAMSVAR MED KOMMUNALE, OG OVERORDNA FØRINGAR

KPA viser fritidsbustader i planområdet, og reguleringsplanen vidarefører same formål. KPA stiller krav om at infrastrukturen skal vere opparbeida før det vert gitt bruksløyver. Vi meiner at det er tilstrekkeleg å dokumentere at infrastrukturen er klar før det vert gitt bruksløyve til hyttene sidan dette kan korte ned anleggstida, og redusere kostnadane vesentleg. Feltet er dessutan eigna for utbygging i 2 etappar, som også kan lette finansieringa.

I oppstartsmøtet peika kommunen på fleire tema som burde utgreiast, og desse er inkludert i planomtala her. Det er ikkje konflikhtar mellom løysingane i planen og kommunen sine føringar som uttalt i oppstartsmøtet.

*Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023–2027* etterlyser satsing på tilrettelegging for natur- og kulturbasert næringsliv, og nemner då særskilt turisme som eit satsingsområde. Vidare vert det peika på at natur- og kulturbaserte reiseopplevingar kan bidra til å

#### 8.4. Næringsutvikling

##### Strategi

Arealforvaltninga skal legge til rette for et mangfoldig næringsliv og nødvendig infrastruktur, og ha fokus på muligheter for vekst og verdiskaping på grunnlag av ressursgrunnlaget i fylket.

auke attraktiviteten, utvide sesongen og betre lønnsmda i kultursektoren og i reiselivsnæringa.

*Arealpolitiske retningslinjer jf. Fylkesplanen for Nordland 2013-2025* peikar i hovudsak på arealbruk for

FIG. 19: KOPPI AV PKT. 8.4 I FYLKESPLANEN SINE AREALPOLITISKE RETNINGSLINJER.

sentralisering og utvikling av byar og tettstadar. Men vi finn eit punkt om at ein skal legge til rette for verdiskaping på grunnlag av ressursgrunnlaget i fylket (sjå fig. 19).

I *Strategi for reiseliv og opplevelser i Nordland 2023-2027*, har Nordland fylkeskommune uttrykt eit mål om å satse på eit regenerativt reiseliv i samsvar med FN sine bærekraftsmål. Og i denne strategien er natur- og kulturbasert reiseliv eit utpeika satsingsområde. Denne reguleringsplanen som legg til rette for vidareutvikling av Base Camp Vega, bygger i stor grad på same målsettinga som den fylkeskommunale strategien, ved at ein legg til rette for natur- og kulturbasert næringsutvikling på ein miljøvennleg måte.

### 3.11 PLANEN SITT FORHOLD TIL INNSPELA

I matrisa under presenterer vi en forkorta versjon av innspela vi fekk etter varsel om oppstart av planarbeidet. I kolonne til høgre har vi kommentert planen sitt forhold til innspelet. Kopi av komplette innspel inngår i vedlegg 5.

Innspel til planarbeidet (samandrag)	Kommentar
<b>Mattilsynet, 29. februar 2024:</b> Viser til at <i>Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg</i> §§ 1 og 2, og hevdar at nye vassforsyningar må vere eigd av kommunen eller eit andelslag, og ber om at dette vert nedfelt i føresegnene.	§1, punkt 4 og 5 presiserer at dette punktet ikkje gjeld for mindre vass- og avløpsanlegg, eller for anlegg som ikkje er kopla til kommunalt anlegg. Det framtidige anlegget til utleiehyttene skal opparbeidast og driftast etter

	<i>Forskrift om vannforsyning og drikkevann (drikkevannsforskriften).</i>
Mattilsynet peikar på at reguleringsplanen må vise løysingar for vatn, avløp og overvasshandtering, -og presiserer at planen skal vise løysingar for både eksisterande og nye fritidsbustader.	Denne reguleringsplanen omhandlar framtidige tiltak innanfor plangrensa, og beskriv relevante verknader for nærliggande områder.
Minner om at det bør veljast avløpsløysingar som ikkje forureinar drikkevatnet.	Avløpsanlegget skal opparbeidast i samsvar med gjeldande lovverk.
Mattilsynet minner om <i>Drikkevannsforskrifta</i> § 9, og minner om at kommunen skal sikre at vassverkseigar kan oppfylle kravet til leveringssikkerheit ved 1. gongs høyring av reguleringsplanen.	Vassforsyninga skal ikkje detaljprosjekterast på reguleringsplannivå. Løysingane vert klarerte før bruksløyve.
Mattilsynet ber om at ein synleggjer kva løysingar som skal realiserast for drikkevatnet, og at planen har tilhøyrande føresegner (og rekkefølge-føresegner) og omsynssoner som sikrar trygg vassforsyning og hindrar forureining av forsyninga.	Sjå over
<b>Statsforvaltaren i Nordland, 21.02.24:</b> Ber om at konsekvensane for landbruk vert drøfta i planen.	Sjå kap. om verknader.
Ber om at planen og arealbruken vert vurdert opp i mot forventa klimaendringar	Sjå kap. om verknader
<b>Nordland fylkeskommune, 17.03.24:</b> Fylkeskommunen forventar at nye <i>Nasjonale forventningar</i> og <i>Fylkeskommunens arealpolitiske retningslinjer</i> blir lagt til grunn for planen	Sjå kapittel 3.10.
Fylkeskommunen ber om at landskapsomsyn vert vektlagt i planen, mellom anna med tanke på verdsarvområdet.	Sjå kapittel 2.6.
Minner om dei viktige friluftsverdiane i nærområdet, og ber om at planen sikrar at desse ikkje vert forringa, eller at ein legg opp til privatisering av friluftsområde.	Sjå kap. om verknader
Minner om at Vega kommune har delteke i <i>Nordland fylkeskommunes besøksforvaltningsprosjekt</i> , og anbefalar at erfaringar frå dette arbeidet vert lagt til grunn for løysingane i planen.	Etablering av hytter og utleiehytter samsvarer med intensjonane i den satsinga.
Ber om at naturfare (jord-, stein-, flaum- og snøskred) vert utgreia i planen, og at eventuelle omsynssoner vert viste i planen ved behov.	Sjå Ros-analysen.
<b>Grunneigarar til Sundsvollsveien 72 (fritidseigedom).</b> Meiner at planarealet er for stort, og ber om at om lag halve H44 vert utelate frå planen, sidan planen elles vil beslaglegge store delar av Sundsvollheiene, og korridoren mellom stranda og fjellet.	Sjå kapittel 3.5 og 3.2.
Meiner at Åshildbekken og nærområdet ikkje bør inkluderast i planarealet, sidan det er kulturhistoriske verdiar i dette området, i tillegg til at bekken er vasskjelde for hytta dei eig, og Sundvollen gard.	Åshild bekken ligg utanfor planområdet.
Stiller spørsmål om kvifor Sundsvollsveien er inkludert i planen	Vegen var inkludert med tanke på å vise framtidige avkøyrslar med frisiktsoner.
Dei ber om at planen viser færre hytter enn dei 15 estimerte, fordi dei meiner at heile området ikkje bør vere buområde for turistar.	Sjå kapittel 3.10.