

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR



NORDFOLD HAVN OG BOLIGFELT

STEIGEN KOMMUNE

Bodø, juni 2010

INNHALDSFORTEGNELSE

1. Planens formål
2. Planens hovedinnhold
 - 2.1 Bakgrunn for planarbeidet
 - 2.2 Planområdets avgrensning og størrelse
 - 2.3 Adkomst og kommunaltekniske anlegg
 - 2.4 Verneinteresser
 - 2.5 Landskaps/grunnforhold og bebyggelse
 - 2.6 Arealkategorier
3. Planens virkninger
 - 3.1 Generelt
 - 3.2 Støy
 - 3.3 Estetikk
 - 3.4 Barn og unges interesser
 - 3.5 Trafikkforhold og infrastruktur
 - 3.6 Virkninger for miljø og natur
4. Planens forhold til andre planer som gjelder i området
5. Konsekvensutredning
6. Planprosess og medvirkning

VEDLEGG

1. - Reguleringsbestemmelser
2. - Plankart 1:1000 (A1)
3. - Adresseliste offentlige instanser og grunneiere
4. - Eksisterende planer og bestemmelser
 - 4.1 Reguleringsplan "Nordfold havn" fra 1999
 - 4.2 Kommunedelplan for Nordfold fra 1986
5. - Invitasjon informasjonsmøte
6. - Referat informasjonsmøte
7. - Annonsering oppstart planarbeid
8. - Varselbrev
9. - Tilbakemeldinger etter annonsering
 - 9.1 Mainor Nilsen Knedal
 - 9.2 Statens Vegvesen
 - 9.3 Nordfold Båtforening
 - 9.4 Universitetet i Tromsø
 - 9.5 Sametinget
 - 9.6 Nordland fylkes fiskarlag
 - 9.7 Fiskeridirektoratet region Nordland
 - 9.8 Reindrifftsforvaltningen i Nordland
 - 9.9 Nordland Fylkeskommune
 - 9.10 Fylkesmannen i Nordland
 - 9.11 Kystverket
10. - Risiko- og sårbarhetsanalyse
11. - Vurdering i forhold til forskrift om konsekvensutredning

PLANBESKRIVELSE

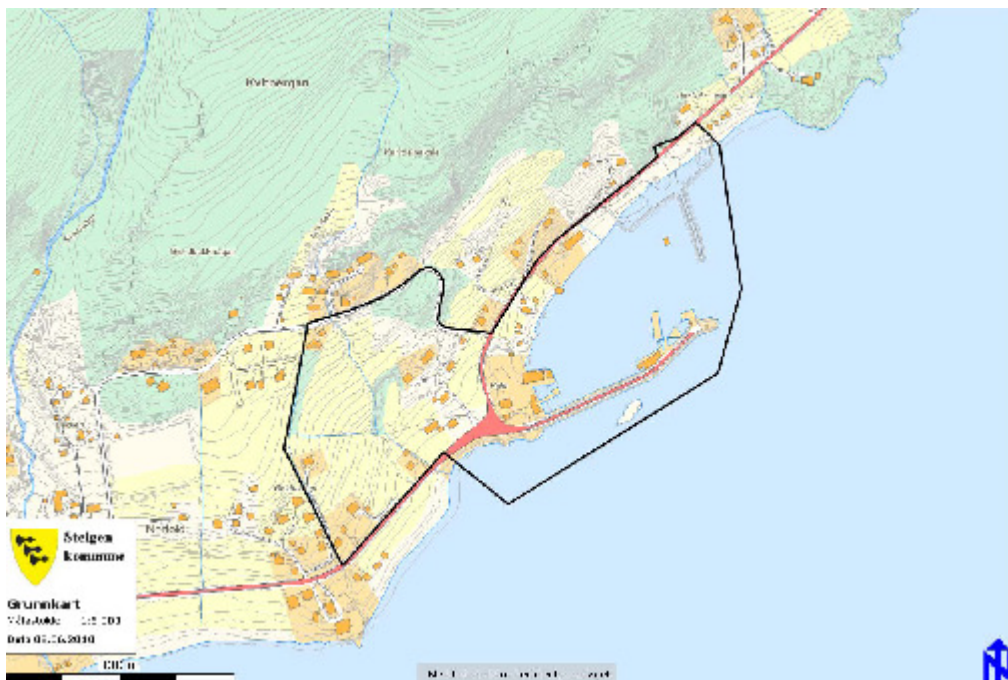
1 Planens formål

Planens formål er detaljregulering av Nordfold havn og Nordfold boligfelt. Oppdrettskonsernet Mainstream AS har i dag stor aktivitet i havna, og ønsker derfor ytterligere arealer til industriformål og kaiøsninger for videre utvikling. Dessuten er det behov for en god utskipningskai for tømmer og allmenningskai på vestsiden av havna.

I tillegg er en utvikling innen turistnæringen ønskelig, og dermed tilretteleggelse for bygging av sjøhus til utleie innover i havna. Også den gamle brygga har utviklingsplaner innenfor turistnæringssektoren. For å forskjønne området ønskes det å bygge en strandpromenade innerst i havna, fra sjøhus til Nordfold Brygge.

COOP har planer om å legge ut ny flytebrygge for småbåtforeninga fra kaiområdet.

Det er behov for flere tomter i Nordfold. Det eksisterende boligfeltet Kalvdalen skal derfor videreutvikles, og planen legger til rette for 20 tomter.



2 Planens hovedinnhold

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Plan-Evo AS v/Marina Ponossova er engasjert av Steigen kommune v/Per Løken og forestår planarbeidet.

2.2 Planområdets avgrensning og størrelse

Planen innbefatter Nordfold havn og området mellom Kalvdalen og Gjerbakken, som vist på kart.

Berørte og tilgrensede eiendommer er vist i vedlagt adresseliste. Planområdets størrelse er 176daa. Herav utgjør

- Frittliggende småhusbebyggelse	47.24daa
- Forretninger	1.43daa
- Fritids- og turistformål	5.08daa
- Råstoffutvinning: masseuttak	5.05daa
- Næringsvirksomhet: industri	13.66daa
- Andre typer bebyggelse og anlegg	2.22daa
- Bolig/forretninger	0.56daa
- Forretning/tjenesteyting	0.68daa
- Kjørevei og annen veggrunn	19.72daa
- Gangvei	0.16daa
- Kai	1.90daa
- Havnelager	8.02daa
- Parkeringsplasser (felles)	3.07daa
- Friområde	9.66daa
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	0.68daa
- Havneområde i sjø	32.38daa
- Småbåthavn	5.18daa
- Friluftsområde i sjø og vassdrag	17.96daa
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	1.65daa

2.3 Adkomst og kommunaltekniske anlegg

Området ligger rett ved fylkesvei 835 og kommunal vei 632. Disse, i tillegg til noen samle- og adkomstveier, utgjør en del av planområdet.

Det er et eksisterende avløpsanlegg i planområdet. Avløpsforholdene er noe uoversiktlige, men består av private enkelt- og fellesutslipp i Nordfold øst, ett større kommunalt og noen mindre utslipp i midtsonen av Nordfold, og to kommunale utslipp og to-tre mindre private utslipp i den vestre delen av Nordfold.

2.4 Verneinteresser

Nordfold brygge er av verneverdig interesse og skal bevares. Ellers er det ingen kjente verneinteresser i planområdet.

2.5 Landskaps/grunnforhold og bebyggelse

Området består av vann/havn og kupert terreng med gran og lauvvegetasjon. Ellers er det deler med dyrket mark. Området byr på fin utsikt mot havet. Det renner også en bekk gjennom planområdet. Området har gode sol- og lysforhold.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Det er områder med boliger i vest. I tillegg finnes det noe bebyggelse i havna som i hovedsak består av brygge, butikk, verksted, driftsbygninger og sjøhus. Det finnes også en barnehage og skole i umiddelbar nærhet vest for planområdet.



2.6 Arealkategorier

Det legges opp til følgende reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Forretninger
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning: masseuttak
- Næringsvirksomhet: industri
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Bolig/forretninger
- Forretning/tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei
- Gangvei
- Kai
- Havnelager
- Parkeringsplasser (felles)
- Annen veggrunn

Grønnstruktur

- Friområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn

- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Sone med angitte særlige hensyn

- Bevaring kulturmiljø

Sikkerhetssone

- Andre sikringssoner: kommunal ledningstrasé
- Frisiktsone

3 Planens virkninger

3.1 Generelt

Regulering til boligformål vil tilfredsstillende behovet for flere tomter i Nordfold. Utviklingen av turist- og maritim næringsvirksomhet vil være positiv for kommunen. Det er regulert inn et område for masse uttak som senere skal brukes til utfylling

3.2 Støy

Utviklingen i området kan bidra til noe økt støy fra havneområdet og veiene.

3.3 Estetikk

Ny bebyggelse i boligfelt tilpasses eksisterende bebyggelse. Naust og strandpromenade i havna vil bidra til å forskjønne området. Estetikk vektlegges ved bygging av naust og fritidsbebyggelse.

3.4 Barn og unges interesser

Utbyggingen av boligfeltet regnes ikke å være så stor at behovet for barnehage- og skoleplasser samt lekeareal ikke kan dekkes av eksisterende tilbud. Skolegård til Nordfold skole og fotballbanen kan brukes som lekeareal etter skoletid. I tillegg kan friområdene innenfor boligfeltet benyttes til lek og rekreasjon. Utviklingen av området vil føre til minimal økning i trafikk i boligområdet.

3.5 Trafikkforhold og infrastruktur

I forbindelse med nytt boligfelt vil det bli regulert inn en adkomstvei til boliger. Veien er lagt etter terrenget for å minimere behovet for skjæringer og fyllinger. En ekstra adkomstvei med små stikkveier til tomter er tegnet inn i planen, men ikke regulert inn. Utviklingen av boligfeltet og industriområdet gir konsekvenser for VA. Det planlegges en forbedring av det kommunaltekniske anlegg i området. Før industri- og boligområdet bygges ut, skal tekniske ordninger som VA være tilfredsstillende.

I fremtiden kan det komme en gang- og sykkelvei på strekningen innen planområdet ved områdets sørlige grense mot boligfeltet langs fylkesveien, og at dette vil være gjenstand for ny regulering som skal ivareta de forskjellige interessene.

Det er ført en kommunal ledningstrasé gjennom boligfeltet. Området rundt denne er regulert til sikringssone.

3.6 Virkninger for miljø og natur

Planforslaget har ingen konsekvens for biologisk mangfold. Det er dyrket landbruksareal i området som er omgitt av boligbebyggelse på flere sider, og deler av arealene er nokså bratte. Det ikke registrert noen friluftaktivitet. En turløype befinner seg et stykke fra den vestre plangrensa, men den er altså utenfor planområdet.

4 Planens forhold til andre planer i området

Havneområdet inngår i reguleringsplanen "Nordfold havn" av 23.04.99. Områdene er regulert til forretning, forretning/bolig, naust, industri, kjørevei, bussholdeplass og parkeringsareal samt havneområde og trafikkområde i sjø. Ny plan vil erstatte gjeldene plan. De gjeldende bestemmelsene er tatt inn i det nye planforslaget, i den grad de framstår som fornuftig i dagens situasjon.

Boligområdet inngår i Kommunedelplan for Nordfold. Gjeldende områder er avsatt til boligformål, landbruks-, natur og friluftsområde samt kjørevei. Planen er stadfestet i 10.03.86. Ny plan vil delvis erstatte gjeldene plan. Endringer i ny plan i forhold til gjeldende plan (dette gjelder LNF-områdene) skyldes behovet for flere tomter.

5 Konsekvensutredning

Planforslaget utarbeides på detaljnivå, da det er klart på hva som skal etableres.

Detaljregulering av hytte- og boligområder, der planen avviker fra kommuneplan eller områdeplan, krever en vurdering etter §4 i PBL om en konsekvensutredning er nødvendig.

Planarbeidet i Nordfold havn er i henhold til eksisterende reguleringsplan. Planarbeidet i Nordfold boligfelt innebærer imidlertid avvik fra kommuneplanen der deler av området som i dag er satt av til LNF i arealdelen, vil bli regulert til boligformål. Etter nøye vurdering i samråd med konsulent har Steigen kommune kommet frem til at planarbeidet i Nordfold havn og boligfelt ikke utløser krav om konsekvensutredning. Planen er vurdert etter kriterier i §4 i forskrift om konsekvensutredninger, se vedlegg 11.

6 Planprosess og medvirkning

Oppstart

Medvirkning

I forbindelse med kunngjøring av oppstart av planarbeidet, er det avholdt informasjonsmøte i Steigen den 11. mars. Invitasjon og referat fra informasjonsmøte er vedlagt.

Kunngjøring

Planarbeidet ble kunngjort i Avisa Nordland 25. mars 2010, og i tillegg annonsert i Lokalavisa NordSalten sin nettutgave, samt på steigen.kommune.no.

Berørte parter ble varslet med brev datert 22.03.10. Frist for tilbakemeldinger/innspill ble satt til 22.04.10. Aktuelle offentlige instanser ble varslet med brev datert 28.04.10, med frist for innspill den 21.05.10.

Annonsetekst og varselbrev er vedlagt.

Endringer

På grunn av innspill og diverse vurderinger under prosessen, ble det planlagte planområdet noe redusert.

Innspill til planarbeidet

Det er mottatt til sammen elleve innspill:

Avsender	Merknader	Vår vurdering/kommentar
Mainor Nilsen Knedal (08.04.10)	Ønsker skikkelig utkjøringsrampe i betong for båt på henger. I dag finnes det kjøremuligheter, men det er mye løs sand.	Tas til etterretning under detaljprosjekteringsfasen.
Statens vegvesen (21.04.10)	Vegvesenets interesser knytter seg til fylkesvei 835 fra det gamle ferjeleiet og vestover, samt fylkesvei 632 som går fra krysset med FV832 og nordover. På sikt vil det gamle ferjeleiet bli revet. Imidlertid må reguleringsplanen forholde seg til eksisterende veistruktur.	Tas til etterretning.
	Viktig med tilstrekkelig parkeringsplasser innenfor de forskjellige reguleringsformålene.	Det er regulert inn 2 parkeringsområder i planforslaget.
	Nye boliger bør samlokaliseres med felles adkomstveier fra fylkesveiene.	Det er planlagt to adkomstveier fra fylkesveiene til de nye boligene.
	Alle adkomster fra fylkesveiene må utformes og dimensjoneres iht. vegnormalen 017 Veg- og gateutforming.	Tas til etterretning.
Nordfold Båtforening (06.05.10)	Det bes om at det blir tatt hensyn til flytting av gjestebryggen og at arealet avsatt til småbåthavn utvides slik at det tar hensyn til vedlagt skisse.	Tas til etterretning.
Universitetet i Tromsø (10.05.10)	Ingen merknader, men vil ha oversendt detaljopplysninger ang. omfang og beliggenhet av planlagte tiltak i sjø før uttalelse kan bli gitt.	Universitetet i Tromsø vil få detaljopplysninger i høringsfasen, og vil kunne da komme med en uttalelse.

Sametinget (11.05.10)	Ingen merknader, men ber om å få tilsendt et mer detaljert plankart med knyttete bestemmelser før endelig stilling tas til undersøkelsesplikten.	Sametinget vil få detaljopplysninger i høringsfasen, og vil kunne da komme med en uttalelse.
Nordland fylkes fiskarlag (19.05.10)	Ingen merknader, men forutsetter at Steigen Fiskarlag involveres i planarbeidet og at fiskerinæringens interesser ivaretas i planprosessen og i den ferdige plan.	Steigen Fiskarlag er blitt invitert til og deltatt i informasjonsmøtet. Aktuelle aktører innen fiskernæringen er blitt underrettet om prosessen ved planoppstart.
Fiskeridirektoratet region Nordland (19.05.10)	Fiskeridirektoratet ser positivt på at kommunen vil legge til rette for ny maritim næringsvirksomhet i havna. Det skal imidlertid tas hensyn til eksisterende næringsvirksomhet i havna, slik at den ikke får vanskeligere arbeidsvilkår.	Tas til etterretning.
	9 fiskebåter med lengde mellom 7,5m og 12,5m leverer fangsten ved Nordfold havn. Ca halvparten av disse har liggeplass i havna. Det ønskes derfor dialog med styret for mottaksstasjonen for å kartlegge fiskernes arealbehov i havna.	Styret for mottaksstasjonen har vært i dialog med både konsulent og Steigen kommune, og en har sammen kommet frem til en løsning på disponering av arealet som er tilfredsstillende for fiskerne.
	Mainstream AS har sin hovedbase i havna. Det forutsettes at den lokale havbruksnæringen får mulighet til å uttale seg i saken.	Mainstream AS er underrettet gjennom varselbrev, og en representant har deltatt under informasjonsmøtet, og har vært dialog med kommunen under prosessen.
Reindriftsforvaltningen i Nordland (19.05.10)	Distriktet har ikke kommet med merknader. Reindriftsforvaltningen har heller ingen merknader.	
Nordland Fylkeskommune (21.05.10)	<u>Planfaglig vurdering</u>	
	Utredningsplikt og plannivå ikke avklart. Det bes om at varsel sendes på nytt, og at det beskrives i detalj hva som planlegges.	Planprogram ble ikke sendt ut til høring ved varsling, noe som forutsetter en vurdering på at planen ikke utløser utredning, og er nærmere forklart i planens beskrivelse. Fordi konsekvensanalysen ikke blir utredet, vil ikke

		varslene sendes ut på nytt. Planlegging på detaljnivå var ennå uklar under oppstartsfasen.
	Det bes om at det tas hensyn til fylkesplan.	Planen tar hensyn til retningslinjer og mål gitt i fylkesplanens kap. 6 (arealpolitiske retningslinjer).
	Det skal planlegges med hensyn på universell utforming. Ny bebyggelse og rom mellom bebyggelse må vise hensyn til estetiske forhold.	Tas til etterretning.
	Berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen.	Berørte parter er blitt varslet og bedt om uttalelser. Det er blitt holdt informasjonsmøte med muligheter til innspill og påvirkning.
	Dagens bruk skal belyses i videre planarbeidet og barnas representant involveres.	Dagens bruk er belyst i planbeskrivelsen. Barnas representant er blitt underrettet om planarbeidet.
	<u>Kulturminnefaglig vurdering</u>	
	Brygga (gnr/bnr 105/2,245) har stor verdi og bevaringsreguleringen bør videreføres.	Brygga er regulert til sone med angitte særlige hensyn med tilhørende bestemmelser.
Fylkesmannen i Nordland (27.05.10)	Vil behandle saken nærmere når nærmere opplysninger om hvordan arealene planlegges brukt.	OK! Venter på uttalelse under høringsfasen.
	Det forutsettes at behovet for konsekvensutredning vurderes.	Behovet for konsekvensvurdering er vurdert, se punkt 5 og vedlegg 11.
	Gjør oppmerksom på at det er betydelige landbruksarealer innenfor planområdet. Kommunen må legge regjeringens skjerpede holdning til jordvern til grunn ved behandling av forslag til reguleringsplan.	Planområdet er blitt redusert, og omfatter ikke lenger så store landbruksarealer slik det var planlagt i oppstartsfasen.
Kystverket (09.06.10)	Ingen spesielle merknader i denne omgang, og vil komme tilbake til behandling av saken i forhold til havne- og farvannsloven når forslag til reguleringsplan foreligger.	OK!
	Kystverket må trekkes inn i arbeidet med planen dersom denne kommer til	Tas til etterretning.

	å innebære endringer som kan komme i konflikt med havnas status.	
	Grunn- eller andre undersøkelser bør gjennomføres før utbygging som innebærer faste installasjoner som skal anlegges på sjøgrunn.	Dette er tatt med i planbestemmelsene.

Plan-Evo AS, 11.06.10, revidert 21.06.10. 28.06.10 17.12.10 06.04.2011