



plankontoret

PLANPROGRAM TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR BOGØY NÆRINGSOMRÅDE

PlanID 18482015001

Fastsatt av plan- og ressursutvalget 7.5.15



Steigen kommune
-kyst som gir lyst

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR BOGØYNÆRINGSOMRÅDE, PLANPROGRAM

Oppdragsnavn: Områdereguleringsplan for Bogøy næringsområde
Oppdragsgiver: Steigen kommune, v/ Tordis Sofie Langseth

Dato utarbeidet	13.02.15
Utarbeidet av	Sissel Enodd
Kontrollert av	Grete Bakken Hoem

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
001	21.4.15	Rådmannens forslag etter høring

Behandling

Utvalg, sak, dato	Vedtak
Plan- og ressursutvalget, sak 26/15 den 7.5.15	I medhold av plan-og bygningslovens § 4-1 fastsettes planprogram for områderegulering Bogøy næringsområde slik som forslag revidert 21.4.15. Det sendes ut varsel om endring i planområdet for området øst for Nordodden samtidig som det kunngjøres at planprogram er fastsatt. Planprogrammet legges til grunn for videre arbeid der mottatte innspill tas med for vurdering og avklaring i planprosessen.

INNHOLD

1	INNLEDNING	4
1.1	Formål.....	4
1.2	Om planprogram.....	4
1.3	Om reguleringsplan	4
2	PLANOMRÅDET.....	5
2.1	Beliggenhetg avgrensning	5
2.2	Bebyggelse og landskap.....	6
3	OVERORDNEDE RAMMER OG GJELDENDE PLANER	9
3.1	Statlige planretningslinjer.....	9
3.2	Regionale planer.....	9
3.3	Kommuneplanens arealdel.....	9
3.4	Reguleringsplaner.....	10
4	PLANINNHOLD.....	11
4.1	Bygge- og anleggsformål	12
4.2	Samferdsel og teknisk infrastruktur.....	13
4.3	Bruk og vern av sjø og vassdrag.....	13
5	KONSEKVENsutredning.....	15
6	PLANPROSESS, MEDVIRKNING OG FREMDRIFT	18
6.1	Organisering av planarbeidet.....	18
6.2	Politisk behandling	18
6.3	Medvirkning	19
6.4	Fremdrift.....	19

1 INNLEDNING

1.1 Formål

Steigen kommune ønsker å klargjøre næringsareal i Bogøy for å kunne ta i mot større etableringer, f.eks. lakseslakteri med tilknyttet virksomhet. Kommunen har bevilget investeringsmidler til planarbeidet for Bogøy næringsområde i budsjettet for 2015. Planarbeidet er en endring og revisjon av reguleringsplan for Storskjæret fra 2000 samt en utvidelse og nyregulering for store deler av området.

1.2 Om planprogram

Planprogrammet er utarbeidet for å klarlegge innhold og viktige spørsmål i planarbeidet, avklare planområde, eventuell alternativvurdering, organisering av planleggingen, opplegg for medvirkning og fremdrift samt avklare behov for utredninger. Planprogram er hjemlet i plan- og bygningsloven §§4-1 og 12-9.

Rådmannen sender ut forslag til planprogram til offentlig ettersyn. Plan- og ressursutvalget tar etter høringen stilling til merknader og Kommunestyret fastsetter planprogrammet. Fastsatt planprogram vil være grunnlag for hvordan planprosessen skal gjennomføres og hva som skal utredes.

1.3 Om reguleringsplan

Reguleringsplan er hjemlet i plan- og bygningsloven. Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

En reguleringsplan består av et detaljert plankart med planbestemmelser og planbeskrivelse/konsekvensutredning. Reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i pbl § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom det ikke hefter innsigelse til planen.

2 PLANOMRÅDET

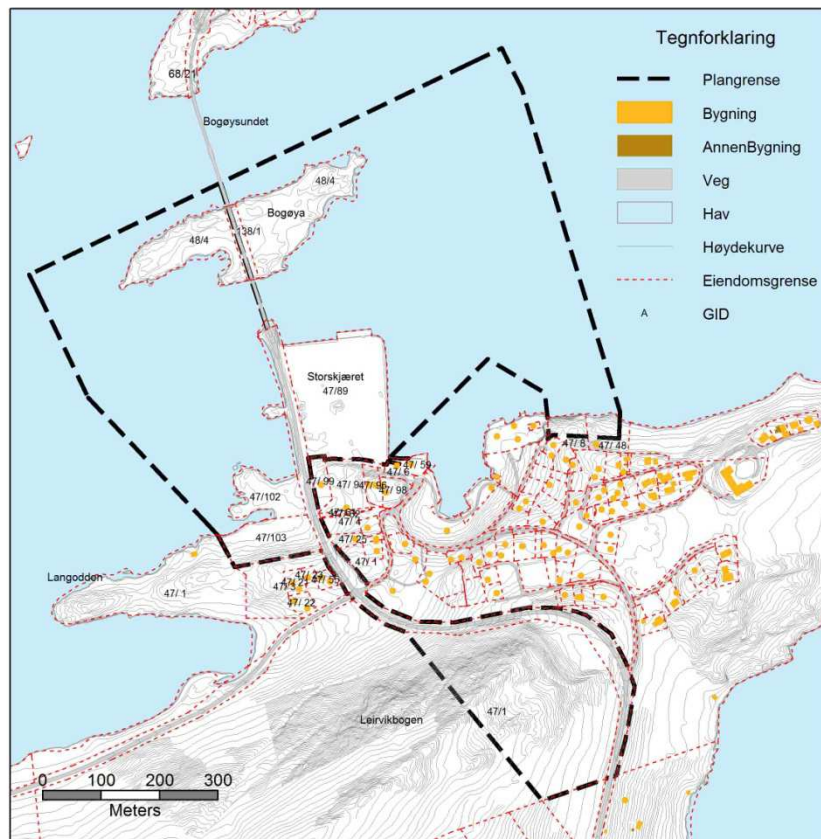
2.1 Beliggenhetg avgrensning

Planområdet ligger i Leirvikbogen i Bogøy, Steigen kommune. 2.2 Av Kartutsnittet over viser forslag til avgrensning av planområde, eiendommer, bebyggelse og vegger.



Planområdet omfatter ca 457 daa. Kartutsnittet til høyre viser avgrensning.

Hele, eller deler av eiendommene gnr/bnr 47/1, 47/89, 47/102, 47/103, 48/4, 47/48 og 138/1 ligger innenfor planområdet.



2.2 Bebyggelse og landskap

Under vises ortofoto der planområdet er avgrenset med hvit, stiplet linje.





Fv. 835 og Engeløybrua går gjennom planområdet. Bogøya er midt på bildet.



Engeløybrua og Bogøya sett fra Storskjæret.



Bilde tatt mot Bogen fra Engeløybrua, og viser østsida av Bogøya.



Bilde tatt mot Bogen fra Engeløybrua, og viser vest av Bogøya.



Fra Hurtigbåtkaia mot Storskjæret.



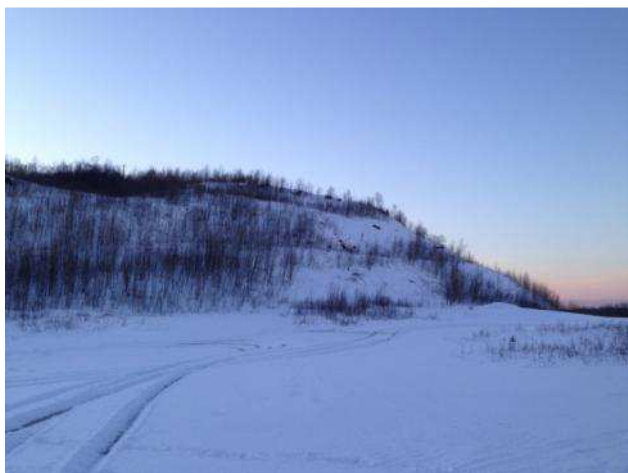
Storskjæret, fv 835 til høyre på bildet.



Planområdet vest for Storskjæret og fv. 835.



Planområdet vest for Storskjæret og fv. 835.



Område hvor det har vært masseuttak, og hvor det vurderes videre masseuttak/steinbrudd.



Areal for utvidelse av forretningsareal på Nordodden.



Deler av eksisterende forretningsareal på Nordodden.

3 OVERORDNEDE RAMMER OG GJELDENE PLANER

3.1 Statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer (§ 6-2) brukes for å konkretisere de nasjonale forventningene til planleggingen og markere nasjonal politikk på viktige områder i planleggingen. Aktuelle statlige planretningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- T-1442 Behandling av støy i arealplanleggingen

3.2 Regionale planer

I Fylkesplan for Nordland 2013-2025 er det et mål at Nordland skal ha et konkurransedyktig, innovativt og bærekraftig arbeids- og næringsliv. Strategier er blant annet å jobbe for å skape en bærekraftig samfunns- og næringsutvikling med god balanse mellom bruk og vern og å foredle mest mulig av råvarene nærmest mulig der ressursene finnes. Arealpolitiske retningslinjer i planen uttrykker en strategi for næringsutvikling der arealforvaltningen 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. Arealpolitiske retningslinjer knyttet til kystsonen (kapittel 8.5.) og klima og klimatilpasning (kapittel 8.6.) og Regional plan – Klimautfordringene i Nordland for 2011 – 2020 legges til grunn for det videre planarbeidet.

3.3 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel for Steigen er under revisjon. Gjeldende arealdel ble vedtatt 27.4.05. Her er sjøarealene i planområdet vist til AFF5 Bogøya; akvakultur, fiske og ferdselsområde. Retningslinje til området sier at det er planlagt lakseslakteri og at området bør forbeholdes eventuelle ventemerder. Bogøya er vist til LNF1-område, landarealene i Bogen er vist til annet byggeområde og område der reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Området hvor det er aktuelt med massetak er vist til LNF-2; område der spredt bolig- og ervervsbebyggelse kan tillates.

Kommunedelplan for Bogen og Leirvik vedtatt 28.6.89 gjelder innenfor skravert område i kommuneplanen. Utsnitt av plankartet er vist til høyre.



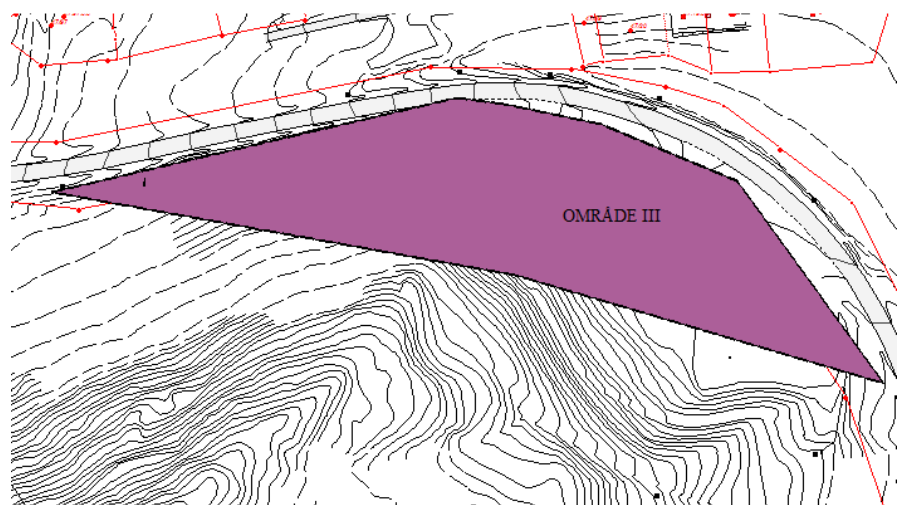
3.4 Reguleringsplaner

Deler av planområdet inngår i reguleringsplan for Storskjæret industriområde, vedtatt 13.09.00. Her er område I1 regulert til sjørettet industri og I2 er regulert til håndverksbedrifter, lager eller sjørettet industri. Tomteutnytting er 60 %, maks byggehøyde er 12 m og byggegrense mot fylkesvegen er 20 m. Områdene langs sjøen er regulert til havn og sjøarealene er regulert til trafikkområde. Området forøvrig er ikke regulert tidligere.



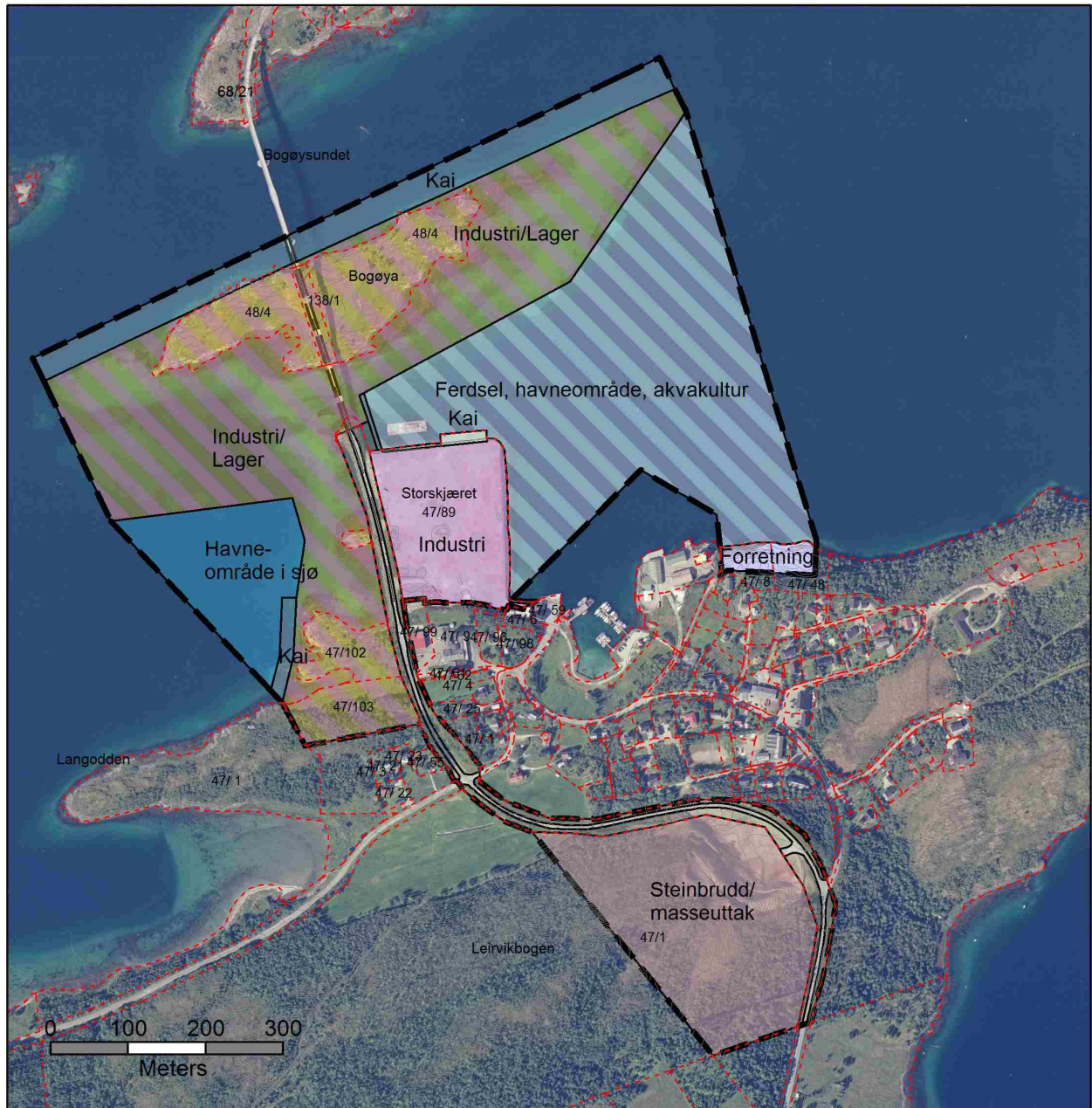
Plankart til reguleringsplan for Storskjæret industriområde, vedtatt 13.9.00.

Området dedet har vært masseuttak inngår delvis i en eldre reguleringsplan, som vist på kartutsnitt til høyre.



4 PLANINNHOLD

Bildet under illustrerer arealformål og mulig utviklig som vil bli vurdert i planarbeidet.



4.1 Bygge- og anleggsformål

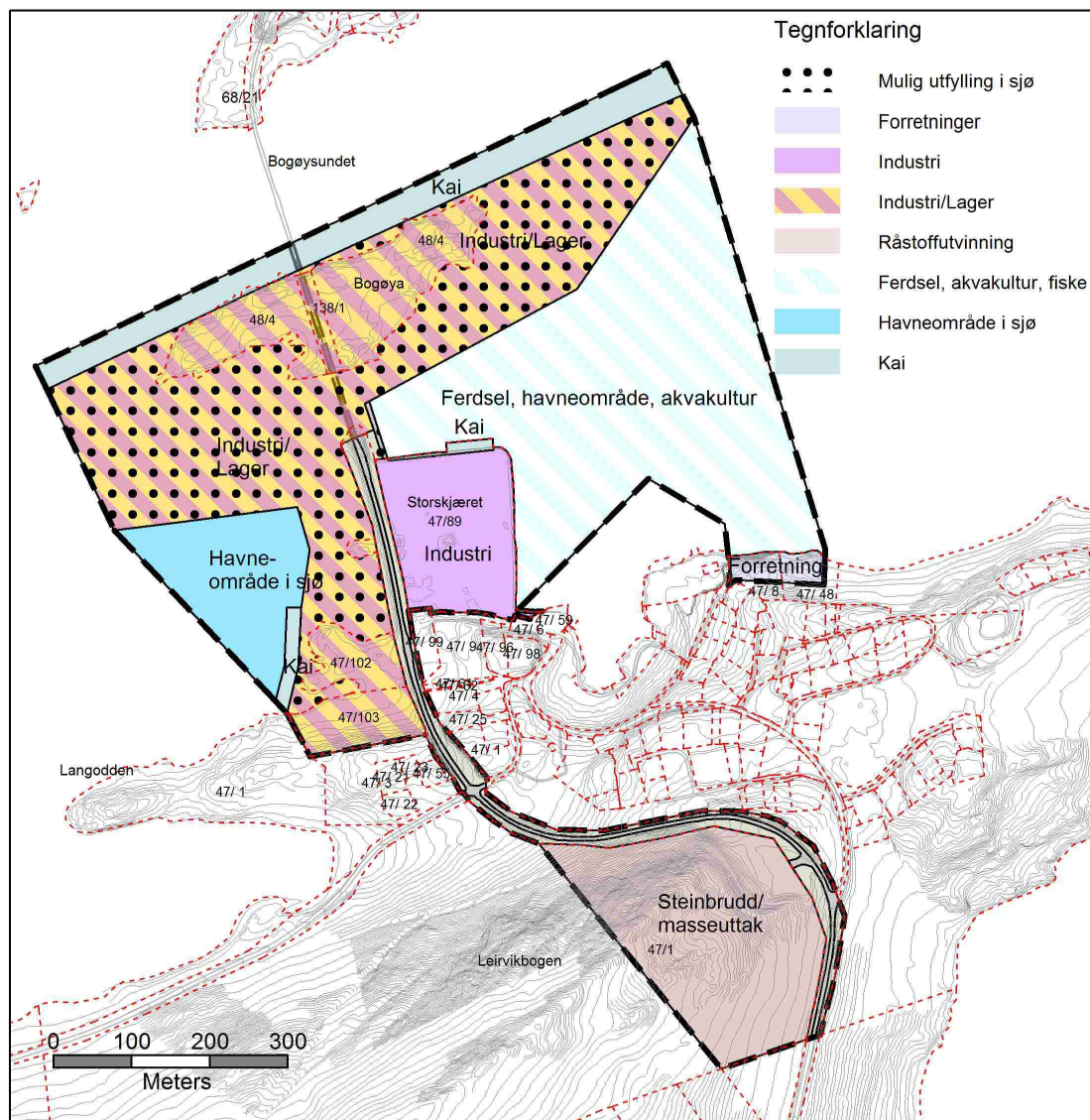
Industri

Storskjæret (ca 30 daa) vil bli videreført som industriformål for sjøretta virksomhet. Her er blant annet lakselakteri sannsynlig etablering, slik det fremgår av gjeldende reguleringsplan.

Industri/Lager

I tillegg vil planen legge opp til ca 205 daa nytt areal for industri/lager. Hensikten er å legge til rette for annen industri samt tilknytt virksomhet til lakselakteri som f.eks. venteplass for trailere.

Tiltaket vil kreve utfylling i sjø. Landarealet vest for fv. 835 er i dag ca 19 daa og landarealet på Bogøya er i dag ca 40 daa. Det legges opp til utfylling i sjø med ca 146 daa. Det kan være aktuelt å ta ut masser på eiendommene gnr/bnr 47/48, 47/103, for å bruke til oppfylling. Arealer hvor det er aktuelt med utfylling i sjø er illustrert under.



Eksisterende reguleringsplan for Storskjæret åpner for at området kan bebygges med inntil 12 m høge bygninger. I forhold til høyden på Engeløybrua vil det bli vurdert om det kan åpnes for å bygge med inntil 22 m mønehøyde på Bogøya.

Forretning

På Nordodden er det aktuelt å regulere for utvidelse av arealet til eksisterende forretning videre østover på deler av gnr/bnr 47/1 og 47/48, i tråd med gjeldende kommunedelplan fra 1989. Det er aktuelt å sprengte ut fjell og å bruke massene til utfylling av næringsområde.

Steinbrudd/masseuttak eller midlertidig anleggsområde

Sør for bebyggelsen i Bogen og sør/vest for fv 835, på eiendommen gnr/bnr 47/1, kan det være aktuelt å ta ut steinmasser for å fylle ut i sjøen for å etablere næringsarealer. Deler av området er regulert til masseuttak i en eldre reguleringsplan og det ble tatt ut steinmasser her da næringsarealet på Storskjæret ble fylt ut og anlagt. Steinbruddet er nå avsluttet og satt i stand, men det kan være aktuelt å åpne bruddet igjen. Det vil bli vurdert å regulere området til steinbrudd/masseuttak eller som midlertidig anleggsområde og LNF-område med bestemmelser om at masser kan tas ut i en periode, eventuelt fremtidig næringsområde etter avsluttet masseuttak.

4.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Fylkesveg

Dagens situasjon er utgangspunktet for regulering av fylkesveg 835. Vegen vil bli regulert til kjøreveg og tilhørende vegareal som annen veggrunn. To avkjøringer til Storskjæret vil bli viderført og kommunen vil sannsynligvis også foreslå to nye avkjøringer til nytt areal vest for fylkesvegen og Storskjæret. Byggegrense til fylkesvegen må avklares i planarbeidet. Byggegrense i eksisterende reguleringsplan for Storskjæret på 20 m fra vegmidte vil bli vurdert videreført også for nye byggeområder.

Atkomstveger

Reguleringsplanen vil i nødvendig grad vise interne atkomstveger innefor næringsarealene.

Kai

I dag er det en kommunal kai nordøst på Storskjæret som brukes til arealkrevende lasting og lossing. Ved eventuell etablering av slakteri vil tilgang til kaia bli forsøkt videreført. Dybdeforholdene i sjø, og avstand til brupilar/farled tilsier at det kan være mulig å tilrettelegge for havn på nordsida av Bogøya og Bogøya og vest for 47/102. Andre kailøsninger vil også bli vurdert.

4.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Farled

Med farleder menes i denne sammenheng blant annet nærmere angitte seilingsleder (transportårer) for vann/sjøtransport og inn- og utseilingsleder for havner. Planarbeidet må avklare forholdet mellom næringsareal og farled nord for Bogøya, samt farled inn til Bogen kai/småbåthavn.

Havneområde i sjø

Havneområde i sjø kan være aktuelle formål for sjøarealene i tilknytning til næringsområdene sør for Bogøya.




Akvakultur

Øst for Storskjæret er det aktuelt å etablere ventemerder. Forholdet mellom areal for ventemerder og ferdsel for hurtigbåt/annen båttrafikk må avklares.

5 KONSEKVENsutREDNING

For regulering som innebærer vesentlige endringer av vedtatt kommuneplan eller reguleringsplan, og som innebærer vesentlige virkninger for miljø og samfunn, er det iht pbl § 4-2 krav om konsekvensutredning. Jf. forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven, FOR 2014-12-19-1726 er planen omfattet av kravet " som alltid skal behandles etter forskriften" § 2 pkt. d) Områdereguleringer og detaljreguleringer på mer enn 15 dekar, som omfatter nye områder til utbyggingsformål og §3 pkt. c) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, herunder pkt. 7 f) næringsmiddelindustri i form av slakteri.

For nye byggeområder vil det bli utarbeidet konsekvensutredning der det vil bli benyttet en tredelt skala for å rangere konsekvenser:

	Ingen negative konsekvenser
	Middels negative konsekvenser
	Store negative konsekvenser

Metodikken for å vurdere konsekvensene av de enkelte utbyggingsforslagene vil følge en generell trinnvis fremgangsmåte:

1. Avgrensning av utredningsområdet og eventuelt influensområde, avhengig av utbyggingsformål og hvilket utredningstema som studeres. Eventuell inndeling av området i hensiktsmessige delområder, avhengig av tema, kompleksitet og det aktuelle området.
2. Områdets verdi vurderes på bakgrunn av innsamlet data og inndelingen i delområder. Materialet skal viser hvordan verdivurderingen er foretatt, og hvilke kriterier som har ligget til grunn for vurderingen, slik at verdisettingen blir etterprøvbare. For de tema der det finnes omforente verdikriterier benyttes disse.
3. Omfanget (påvirkningen) av det som planlegges å skje i området vurderes i forhold til 0-alternativet, som tilsvarer sannsynlig utvikling av området uten utbyggingen. Utredningen skal beskrive både de virkninger som følger av selve arealbeslaget og de virkninger utbyggingen har for influensområdet.
4. Konsekvensene av den foreslåtte utbyggingen for et gitt tema kommer fram ved å sammenstille vurderingene av områdets verdi med utbyggingens omfang. Det viktige her er i hvor stor grad de definerte verdiene for det aktuelle temaet blir påvirket av utbyggingen.
5. Samlet vurdering av konsekvens for utbyggingen baseres på resultatene av vurdering av konsekvens for de enkelte tema supplert med forhold som faglig skjønn, lokalkunnskap og eventuelle spesielle forhold ved den aktuelle utbyggingen. Det skal redegjøres for hvilke vurderinger som ligger til grunn og er vektlagt i den samlede avveiningen. Vektingen begrunnes slik at grunnlaget for vurderingene er etterprøvbare. Områder av nasjonal verdi eller stor regional verdi vektlegges ved sammenstillingen av konsekvenser. Forslagene til vurderes opp mot målene i kommunens strategi for fremtidig arealbruk, og synliggjøre om forslagene avviker med føringene som gis der.

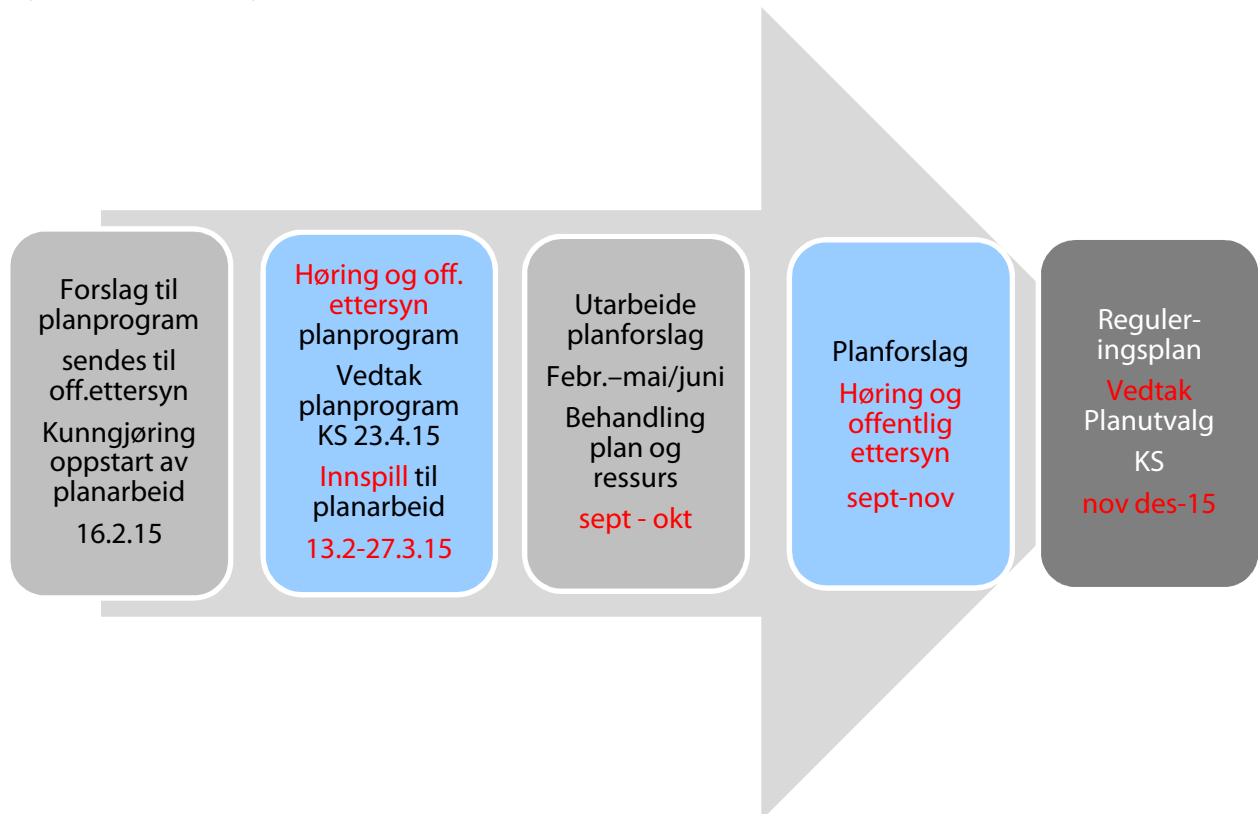
Tabellen under viser hvilke tema som vil bli utredet, kunnskapsgrunnlag og metode.

Utredningstema miljø	Kunnskapsgrunnlag	Metode
Kulturminner og kulturmiljø	Kulturminnedatabasen Askeladden	Planforslaget vil gjøre rede for kulturminner registrert i Askeladden og hvordan planforslaget påvirker kulturminner og kulturmiljø.
Naturmangfold	Naturbasen, Artsdatabanken og kommunale registreringer. Firskeridirektorates kartløsning Evt. ny naturtype-kartlegging i masseuttak	Redegjøre for i hvilken grad planforslaget påvirker regionale- og nasjonalt viktige naturtyper og artsforekomster. Vurderinger med utgangspunkt i prinsippene i naturmangfoldloven gjøres ut fra kjent kunnskap i naturbasen og artsdatabanken. Behov for eventuell naturtypekartlegging vurderes ut fra lokalisering og omfang av masseuttak.
Friluftsliv	Kartlegging og verdisetting av friluftsområder i Steigen	Hvordan tiltaket påvirker verdifulle friluftsområder.
Landskap	Naturbasen, NFK prosjektet Landskapskartlegging av Nordland (hvis den blir ferdig)	Vurdere konsekvenser for særlige verdifulle landskap, store sammenhengende naturområder med urørt preg eller vernede vassdrag. Illustrere utfyllinger og høyder. Forholdet mellom ny bebyggelse og Engeløybrua må beskrives og vurderes med tanke på byggehøyder.
Forurensning	Kjent kunnskap fra klif, Fylkesmannen og eventuelle kommunale registreringer om forurensningskilder som påvirker planområdet.	Redegjøring av hvordan kjente forurensningskilder påvirker tiltak innenfor planområdet. Utredningen skal om mulig identifisere tiltak for å minske skadevirkninger. Vurdere om tiltak vil gi vesentlig økt belastning av luftforurensning, støy eller lukt, eller vesentlig forurensning til vann, grunn eller sedimenter eller vesentlig stråling. Støyutredningen vil omhandle hvilke krav som skal settes ved eventuelle etableringer av støyende virksomheter for å minimere samlet støyplage i influensområdet samt fastsette støygrenser.
Sikring av jordressurser (jordvern)	AR5	Omfang av dyrka og dyrkbar jord som omdisponeres.

Utredningstema miljø	Kunnskapsgrunnlag	Metode
Samisk natur- og kulturgrunnlag	Reindriftskart Reinbeitedistriktet	Vurdere konsekvenser for utøvelsen av samiske utmarksnæringer, eller om planen er lokalisert i reindriftens særverdiområder eller minimumsbeiter og vil kunne komme i konflikt med reindriftsinteresser
Utredningstema samfunn	Kunnskapsgrunnlag	Metode
Folkehelse		I hvilken grad planforslaget påvirker muligheter for friluftsliv og rekreasjon i nærområdet og direkte fra bolig. Trafikksikkerhet og i hvilken grad nye tiltak ivaretar folks mulighet til å gå eller sykle til jobb.
Barn og unges oppvekstvilkår		Hvordan planforslaget påvirker barn og unges tilgang til tilgang til trygge utendørs leke- og oppholdsarealer.
Samferdsel/trafikk på land	Norsk vegdatabank Statens vegvesen håndbok 100	Fv. har ÅDT ca 300-500. Byggegrense og avkjørsler til fylkesveg må fastsettes. Det kan være ønskelig med 2 nye avkjørsler på vestsida av fylkesvegen samt å opprettholde de to avkjørslene til Storskjæret.
Samferdsel/trafikk i sjø	Kystverkets kartkatalog	Avklare areal til skipslei i Bogøysundet og for Hurtigbåt til hurtiggåtaia i samarbeid med Kystverket.
Samfunns-sikkerhet, risiko og sårbarhet	www.skrednett.no, Grunnundersøkelser i området utført ved Storskjæret og ved vegtiltak. DSBs kartprogram	Risiko for alvorlige ulykker, ras, skred eller flom. Mulige trusler som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred. Høyde fyllinger for sikkerhet mot stormflo må avklares. Berggrunn, løsmasser, eventuelle aktsomhetsområder for skred og eksisterende grunnundersøkelser i området beskrives. Dette gir grunnlag for å vurdere behov og krav til ytterligere undersøkelser og dokumentasjon som skal kreves ved søknader og tiltak.

6 PLANPROSESS, MEDVIRKNING OG FREMDRIFT

Figuren under viser grovskisse til planprosess:



6.1 Organisering av planarbeidet

- Rådmannen sender ut forslag til planprogram til høring og offentlig ettersyn, fremmer forslag til reguleringsplan, saksbehandler og innstiller til politisk behandling
- Plankontoret er innleid for å gjennomføre planarbeidet og å utarbeide plandokumenter

6.2 Politisk behandling

- Planutvalget behandler merknader til planprogrammet som kommer i høring og offentlig ettersyn, og fastsetter programmet
- Planutvalget legger ut forslag til reguleringsplan til høring og offentlig ettersyn, behandler merknader til planforslaget som kommer i høring og offentlig ettersyn, og innstiller til kommunestyret
- Kommunestyret vedtar og egengodkjenner reguleringsplanen

6.3 Medvirkning

Plandokumenter og informasjon om planarbeidet vil bli lagt ut på kommunens internettsider.

Oppstart av planarbeid blir annonsert samtidig med høring av planprogram. Det settes en frist på 6 uker for å komme med merknader til planprogrammet eller innspill til planarbeidet. Berørte grunneiere og sektormyndigheter tilskrives. Dersom fastsatt planprogram viser endringer i planområdet, varsles berørte parter om oppstart av planarbeidet for områder som ikke er varslet tidligere med 3 uker frist for å komme med innspill.

Forslag til reguleringsplan blir sendt på høring med tilsvarende annonsering og tilskrivning av berørte grunneiere og sektormyndigheter som for planprogrammet. Det blir satt en frist på 6 uker til å komme med merknader. Det vil bli invitert til åpne møter i Bogen i høringsperioden for planprogrammet og reguleringsplanforslaget.

6.4 Fremdrift

<i>Aktivitet</i>	<i>Hvem</i>	<i>Når</i>
Planprogram legges ut til høring	Rådmannen	16.2.15
Oppstart av planarbeid og høring av planprogram annonseres. Sektormyndigheter og berørte grunneiere tilskrives.	Rådmannen	16.2.15
Åpent møte i Bogen		11.3.15
Frist for å komme med merknader til planprogram og innspill til planarbeidet		27.3.15
Behandling av merknader til planprogram fastsetting av planprogram	Plan og ressurs	7.5.15
Utending av revidert oppstartsvarsel	Plankontoret	12.5.15
Frist for innspill til revidert oppstartsvarsel		2.6.15
Planforslag utformes	Rådmannen/ Plankontoret	Febr. –1.juni 15
Planforslag legges ut til offentlig ettersyn og høring	Plan og ressurs	Sept -okt 15
Planforslag sendes til høring og offentlig ettersyn i 6 uker. Høringen annonseres, sektormyndigheter, berørte grunneiere tilskrives.	Rådmannen	Okt-nov 15
Frist for å komme med merknader til planforslaget		Nov 15
Sammenstille og vurdere merknader, evt å bearbeide planforslaget	Rådmannen	Nov-des 15
Merknadsbehandling/ 2. gangs behandling	Plan og ressurs	Nov-des 15
Sluttbehandling og egengodkjenning	Kommunestyret	Des 15

Fremdriftsplanen forutsetter at eventuelle innsigelser blir tidlig avklart og at mekling ikke er nødvendig.