



DETALJREGULRINGSPLAN FOR LANGNESVIKA NÆRINGSOMRÅDE

Steigen kommune - PlanID 18482015002



Planbeskrivelse og bestemmelser

Planforslag til høring og offentlig ettersyn i perioden 19.6-21.8.15

Plan- og ressursutvalget sak 44/15 den 16.6.15

DETALJREGULERINGSPLAN FOR LANGNESVIKA NÆRINGSOMRÅDE

PLANBESKRIVELSE OG BESTEMMELSER

Oppdragsgiver: Bøteriet AS v/Knut Andersen

Revisjon	002
Dato utarbeidet	21.5.2015
Utarbeidet av	Leif Conradi Skorem
Oppdragsleder/Kontroll	Sissel Enodd

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
001	2.6.15	Avkjørsel fv. endret
002	9.6.15	Utforming av industriområde endret mot sjø
003		
004		

Politisk behandling:

Sak nr	Dato	Behandling
44/15	16.6.15	Plan- og ressursutvalget - planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn

Innhold

1	BAKGRUNN.....	4
2	PLANPROSESSEN.....	5
2.1	Oppstart av planarbeid	5
2.2	Medvirkning	5
2.3	Høring og offentlig ettersyn.....	5
3	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	5
3.1	Forskrift om konsekvensutredninger.....	5
3.2	Regionale planer.....	5
3.3	Kommuneplanens arealdel 2004 - 2014	6
3.4	Bebyggelsesplan for Langnesvika.....	6
4	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	7
5	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	11
5.1	Arealoppgave	11
6.2	Plankart.....	11
5.3	Områder for bebyggelse og anlegg	13
5.4	Samferdsel og teknisk infrastruktur.....	14
6.7	Sikringszone Frisikt (H140).....	16
6.8	Byggegrenser.....	16
6	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	17
6.1	Barn og unges interesser	17
6.2	Folkehelse og universell utforming	17
6.3	Friluftsliv	17
6.4	Landskap	17
6.5	Landbruk	18
6.6	Fiskeri og havbruk.....	18
6.7	Samisk natur- og kulturgrunnlag.....	19
6.8	Naturmangfold.....	19
6.9	Strandsone.....	20
6.10	Kulturvern	20
6.11	Forurensning.....	20
6.12	Støy.....	21
6.13	Alternative energikilder	21
6.14	Samferdsel og trafiksikkerhet.....	21
6.15	Risiko, sårbarhet og klimaendringer.....	21
7	INNKOMNE INNSPILL	25
7.1	Innspill fra sektormyndigheter	25
7.2	Innspill fra private.....	30
	BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN	31

1 BAKGRUNN

Bøteriet AS har behov for større næringsarealer i Langnesvika i Steigen kommune, i forbindelse med en planlagt utvidelse av virksomheten. Planlagt utbygging omfatter blant annet omlegging av adkomstvei, nye produksjonsbygninger og renseanlegg som legger opp til null-utslipp.

Steigen kommune ønsker å bidra til næringsutvikling i området, gjennom å gjøre større arealer tilgjengelig for industri. Dette planlegges gjennomført gjennom sprengning av en haug sørvest for Bøteriets eksisterende anlegg, og utfylling i sjø. De nye industriarealene vil delvis bli leid ut til Bøteriet for å muliggjøre deres planlagte utvidelser, og delvis bli gjort tilgjengelige for andre etableringer i området. Detaljreguleringsplanen er utarbeidet slik at den legger til rette for både Bøteriets og kommunens planer. Plankontoret er forslagsstiller på vegne av tiltakshaver Bøteriet AS.

Planområdet ligger på Follstranda i Steigen kommune, ved fylkesveg 631 som går fra Nordfoldleira til Laukvika.



2 PLANPROSESSEN

2.1 Oppstart av planarbeid

Det ble avholdt oppstartsmøte mellom Steigen kommune, Bøteriet AS og Plankontoret den 10.3.15. I møtet gikk partene gjennom krav til private reguleringsplaner som sendes til behandling, temaer som må beskrives og vurderes i planarbeidet, medvirkningsopplegg og videre framdrift for planarbeidet.

Oppstart av planarbeidet ble annonsert den 20.2.15 i Lokalavisa Nord-Salten og på kommunens nettsider. Sektormyndigheter, berørte grunneiere og naboer ble tilskrevet den 18.2.15. Frist for å komme med innspill til planarbeidet ble satt til den 13.3.15.

2.2 Medvirkning

Det ble avholdt et informasjonsmøte i grendehuset i Stamsvika den 16.4.15, der om lag 25 personer møtte opp. I møtet ble formålet med planarbeidet presentert, og møtet fikk komme med innspill. De fleste av de frammøtte var positive til planarbeidet ut fra at det legger til rette for flere arbeidsplasser i området, og at det vil kunne bidra til mer ryddige forhold rundt næringsbebyggelsen i Langnesvika.

2.3 Høring og offentlig ettersyn

Plan- og ressursutvalget vedtok i sak 44/15 den 16.6.15. at forslag til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Høring og offentlig ettersyn er kunngjort i lokalavisa Nord-Salten og på kommunens nettside den 19.6.15. Sektormyndigheter og berørte parter er tilskrevet. Høringsfrist er satt til den 21.8.15.

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Forskrift om konsekvensutredninger

Fylkesmannen i Nordland uttaler til oppstartsvarsel for planen at det vil være krav til planprogram og konsekvensutredning i henhold til Forskrift om konsekvensutredning dersom utvidelsen av areal regulert til industriformål overskrider 15 daa. Om lag 5,5 daa er regulert til industriformål i bebyggelsesplan for Langnesvika (se pkt. 3.4). Utvidelsen av areal regulert til industri i planforslaget utgjør om lag 13 daa, slik at det totalt utgjør om lag 18,5 daa. Det vurderes derfor at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

3.2 Regionale planer

Reguleringsplanen vurderes å være i tråd med arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan Nordland 2013 - 2025.

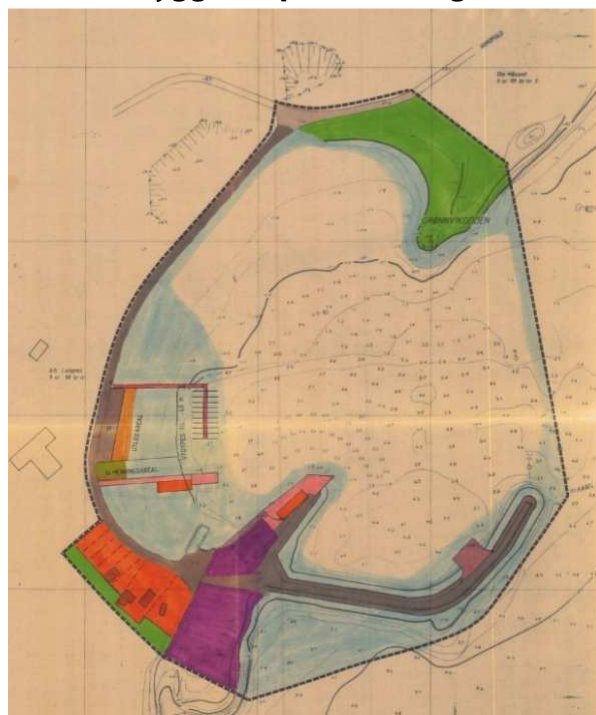
3.3 Kommuneplanens arealdel 2004 - 2014



Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2004 avsatt til LNF 3-område (BEH 8 Stamsvik), der det kan tillates spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse.

Mesteparten av det gamle arealet til Bøteriet er avsatt til erverv i den gamle kommuneplanen.

3.4 Bebyggelsesplan for Langnesvika



Deler av planområdet inngår i bebyggelsesplan for Langnesvika vedtatt 19.8.93, gjengitt med utsnitt til venstre. Den nye reguleringsplanen medfører endring i formål fra bebyggelsesplanen i område for naust, kaier og LNF-område.

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET



Planområdet omfatter eiendommene Planområdet omfatter hele eller deler av følgende eiendommer: 98/1, 98/2, 98/3, 98/4, 98/18, 98/21, 98/40, 98/41, 98/45, 98/46, 98/42, 98/47, 99/3.

I planområdet inngår dagens næringsarealer, et naustområde, ei statlig sikra fiskerihavn, noe dyrka mark, samt en skogkledd kolle i sjøkanten. I tillegg reguleres noe areal i sjø med tanke på fylling, samt nødvendig areal for atkomstveg og avkjørsel.



Oversiktsbilde over planområdet som er tatt fra nordsiden av fylkevegen. Bildet viser bebyggelse på gnr/bnr 98/4 til venstre, bebyggelse som tilhører Bøteriet og molo midt på bildet.



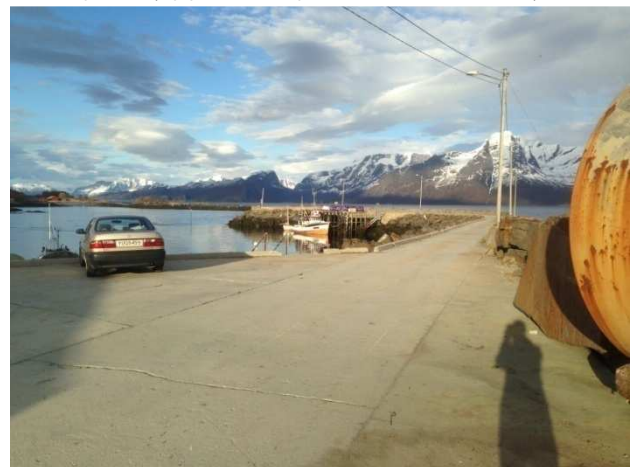
Driftsbygning på gnr/bnr 98/4 til venstre og naust på gnr/bnr 98/21 til høyre på bildet.



Naust på gnr/bnr 98/21 til venstre på bildet og næringsbebyggelse på gnr/bnr 98/41 til høyre.



Næringsbebyggelse på gnr/bnr 98/41.



Fiskerihavn og molo.



Fasade mot øst for hall på gnr/bnr 98/40.



Del av fasade mot øst for hall på gnr/bnr 98/40 og utelagring av notposer.



Del av fasade mot øst for hall på gnr/bnr 98/40. og sjøfront.



Del av fasade mot vest for hall på gnr/bnr 98/40, eksisterende fylling og sjøfront. Molo til høyre.



Haug vest for hall på gnr/bnr 98/40 og 45 som skal fjernes for å utvide næringsareal.



Vestre deler av haugen vest for hallen på gnr/bnr 98/40 og 45. Haugen skal fjernes for å utvide næringsareal.



Sjøfronten på sørsida av haugen som skal fjernes for å klargjøre nytt næringsareal. Massene som tas ut fra haugen skal fylles ut sjøen.



Eksisterende atkomstveg og påkjøring til fylkesvegen.

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

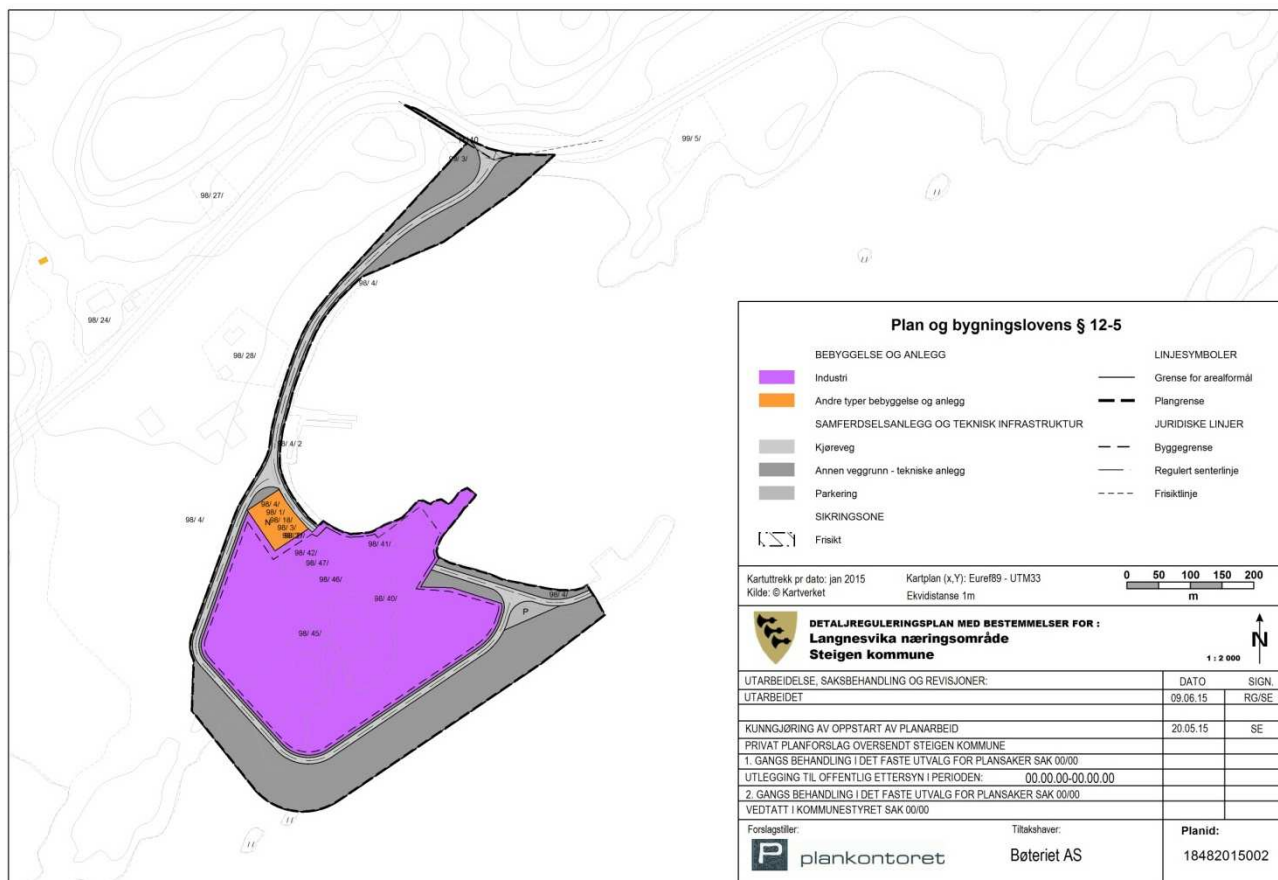
Reguleringsplanen består av plankart og bestemmelser som er juridisk bindende. Plankartet er vist under punkt 5.2 og bestemmelsene finnes i slutten av dette dokumentet.

5.1 Arealoppgave

Planområdet omfatter ca 36,3 daa. Tabellen under viser arealformål og omfang:

Kode	Reguleringsformål	Areal m ²
1340	Industri	18519
1500	Andre typer bebyggelse og anlegg	742
2011	Kjøreveg	3598
2018	Annen veggrunn - teknisk anlegg	13207
2080	Parkering	263
	SUM	36328

6.2 Plankart



Over vises plankart med tegnforklaring (ikke i riktig målestokk).



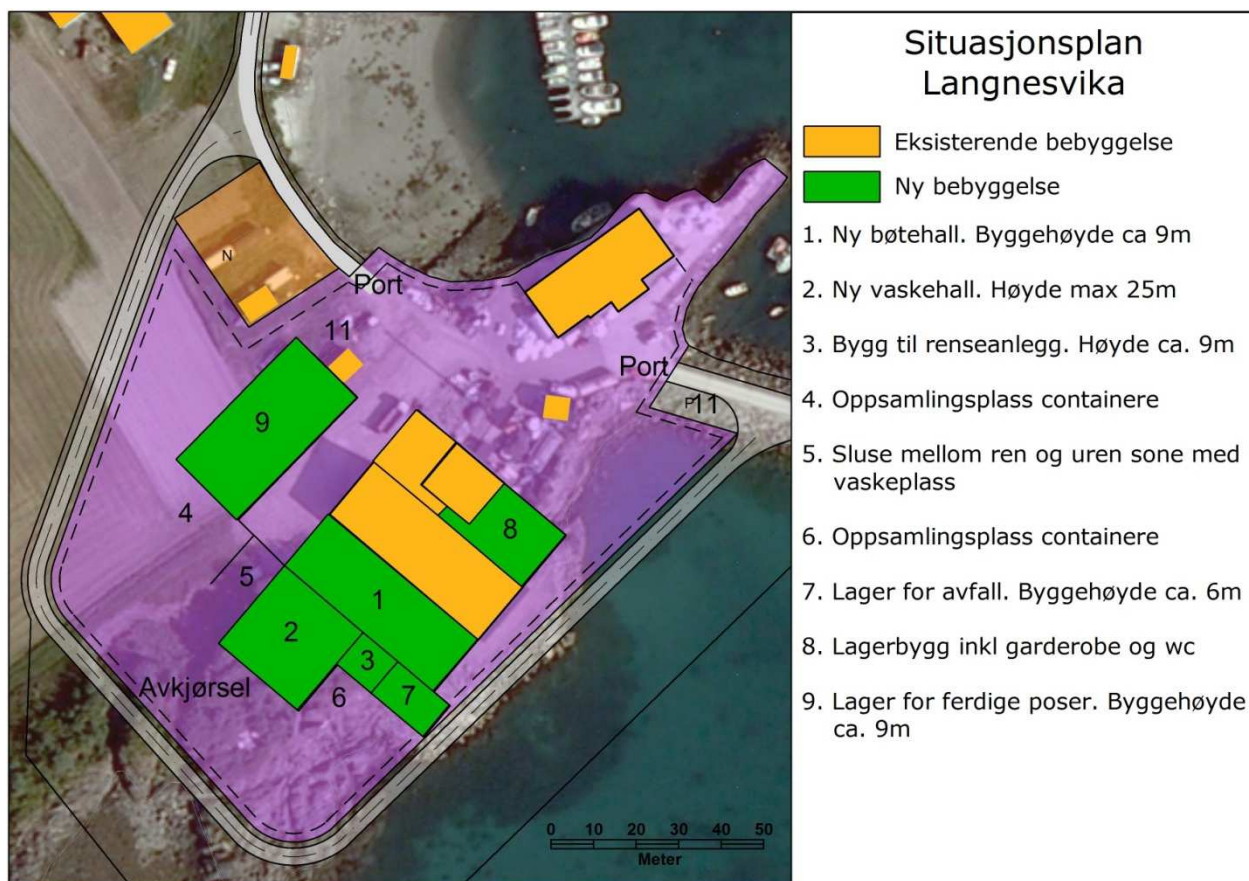
Over vises plankart på ortofoto (ikke i riktig målestokk).

5.3 Områder for bebyggelse og anlegg

5.3.1 Industri

Et areal på 18,5 daa reguleres til Industriformål. Innenfor formålet tillates det etablert industribebyggelse med gesimshøyde inntil 12 meter. Det tillates likevel bebyggelse med gesimshøyde inntil 25 meter på inntil 10 % av arealet regulert til industriformål. Maksimal utnyttingsgrad er satt til 50 % BYA. Interne trafikkarealer inngår i formålet. Det forutsettes flere avkjørsler til industriarealet fra en kommunale atkomstvegen. Nødvendige parkeringsplasser inngår i beregning av BYA med 18 m² pr. plass.

Hovedaktiviteten til Bøteriet er reparasjon, service og sertifisering av not. Situasjonsplanen under viser hvordan Bøteriet AS ser for seg å bygge ut planområdet. Det understrekes at tiltakene ikke er prosjektert, slik at for eksempel plassering av bygninger og høyde kan bli endret. Byggegrenser i plankartet og byggehøyder fastsatt i bestemmelsene setter rammer for hvordan området kan bygges ut.



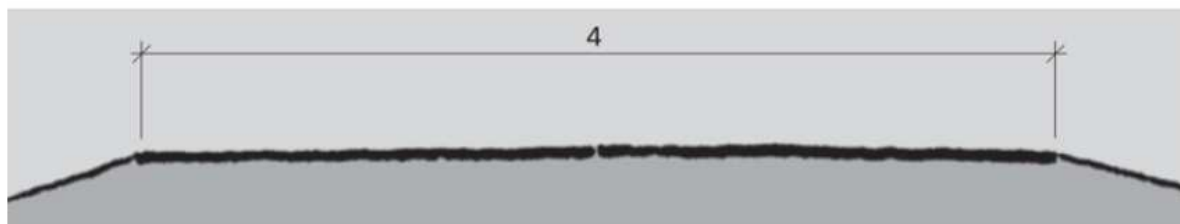
5.3.2 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg - naust

Et areal bestående av 5 små eiendommer, hvorav to er bebygde med naust, er regulert til annen særskilt bebyggelse og anlegg - naust. Bruksareal for hvert enkelt naust skal ikke overstige 40 m² BYA. Maksimal mønehøyde settes til 4,0 meter. Naust tillates ikke innredet for beboelse.

5.4 Samferdsel og teknisk infrastruktur

5.4.1 Kjøreveg

Atkomstvegen fra fylkesvegen til industriarealene og fiskerihavna reguleres til kjøreveg. Veggen er regulert med utgangspunkt i dimensjoneringsklasse A3 i Håndbok N100, atkomstveger i spredt bebyggelse, fartsgrense 50 km/t (ÅDT < 300). Atkomstvegen vil være en kommunal veg.



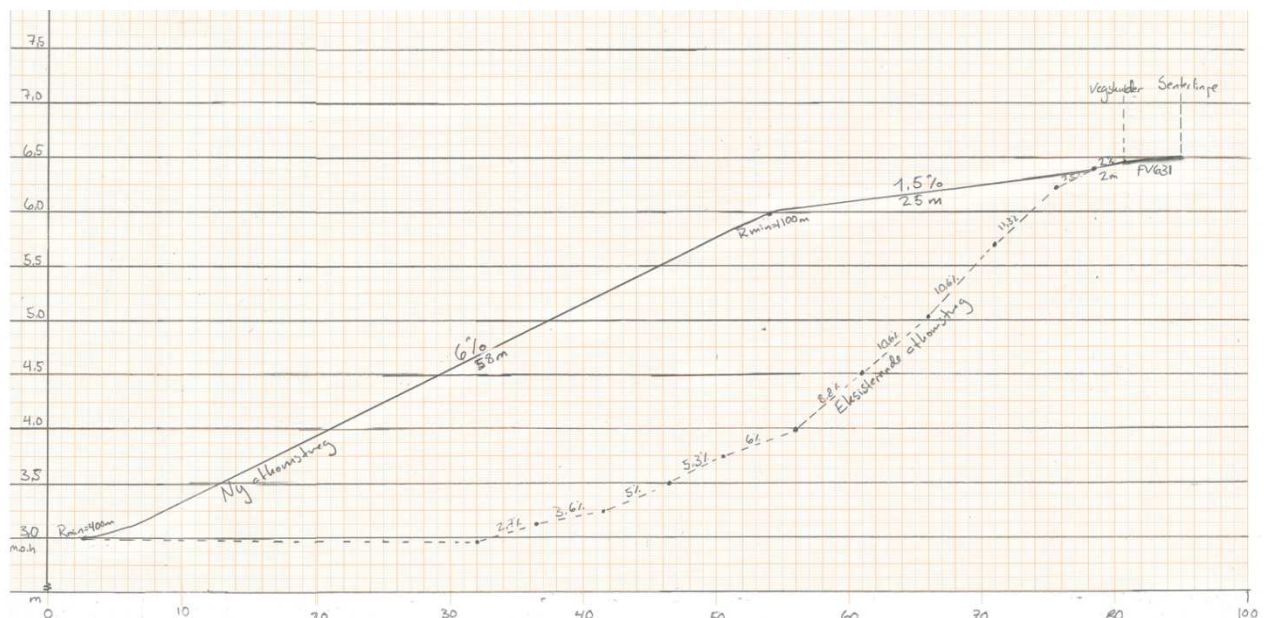
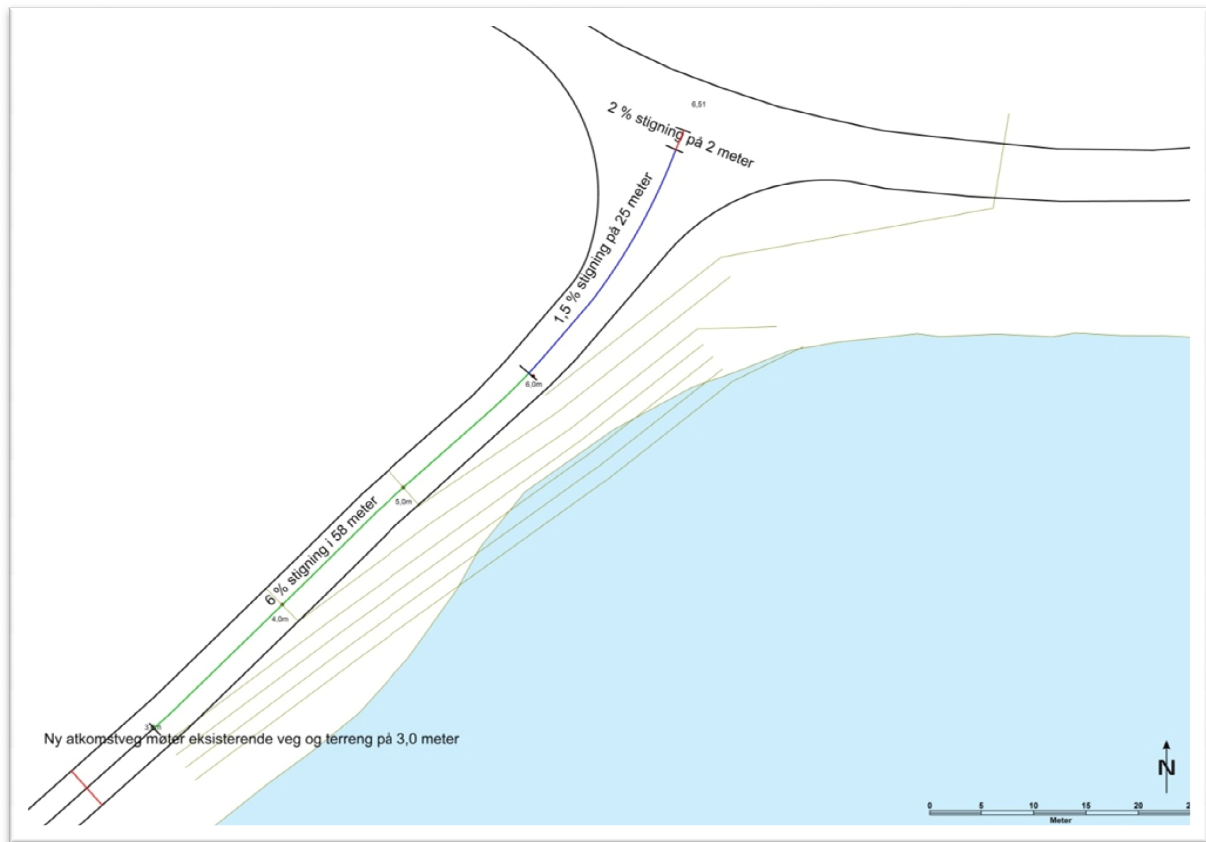
Figur C.23: Tverrprofil A3, 4 m vegbredde (mål i m)

Av hensyn til vogntog, som skal kunne trafikkere atkomstvegen, legges det opp til maksimal stigning på 6 % i stedet for 8 %, som er kravet til den aktuelle vegklassen.

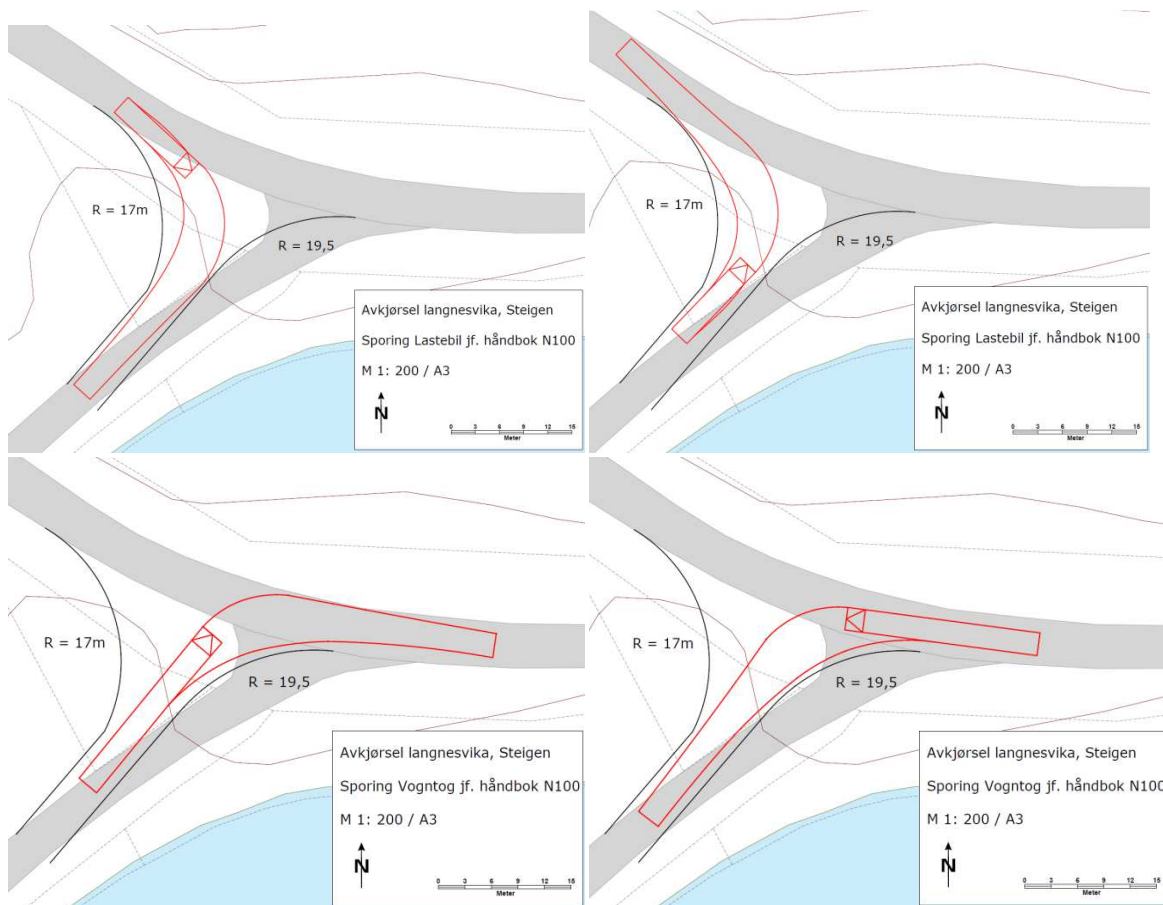


Flyfoto av dagens avkjørsel fra fylkesveg 631

Avkjørsla til fylkesvegen forutsettes gjennom en rekkefølgebestemmelse utbedret i tråd med vegnormalens krav. I plankartet er avkjørsla derfor flyttet noe mot nordvest, slik at den møter fylkesvegen tilnærmet rettvinklet. Radier i avkjørsla er satt for å muliggjøre kjøring med vogntog i svingebevegelser i retning Nordfold, og for lastebil i svingebevegelser retning Laukvika. Avkjørsla heves noe, slik at et vogntog kan stå tilnærmet flatt inn mot fylkesvegen, jf. illustrasjonene under.



Prinsippkisser som viser atkomstveg og avkjørsel i vertikalplanet. Atkomstvegen og avkjørsla er heva med om lag 2 meter på det høyeste for å bedre påkjøringsforholdene for tyngre kjøretøy.



Sporkurver for lastebil til og fra Laukvika (øverst) og vogntog til og fra Nordfold (nederst).

6.4.2 Annen veggrunn

Arealer mellom kjøreveg og utbyggingsformål (vegkanter), samt nødvendige arealer til terrenginngrep og siktutbedring reguleres til annen veggrunn - tekniske anlegg. Mot sjøen, vest og sør for industriområdet og den nye atkomstvegen er det vist et forholdsvis bredt areal til annen veggrunn med tanke på å kunne bygge en voll eller mur dersom det viser seg å være behov for å bygge vern mot sjøen.

6.4.3 Parkering

I tilknytning til fiskerihavna lengst øst i planområdet er det regulert areal til minst 5 parkeringsplasser.

6.7 Sikringszone Frisikt (H140)

Mot fylkesvegen er det vist sikringssoner for frisikt jf. krav i Statens vegvesens håndbok N100 (stoppesikt 70 m). Det er gitt bestemmelse som sikrer hjemmel til å rydde i frisiktsonen. *Sikktrekanter ved stoppesikt 70 meter.*

6.8 Byggegrenser

Det er vist byggegrenser mot formåls- og eiendomsgrenser i området regulert til industriformål.

6 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1 Barn og unges interesser

Planforslaget innebærer ikke omdisponering av uregulerte områder som er egnet for eller brukes til lek/friluftsliv, eller omdisponering av områder regulert til friområder/fellesområder i eksisterende plan.

6.2 Folkehelse og universell utforming

Planen påvirker ikke viktige miljømessige områder omfattet av Forskrift for miljørettet helsevern eller forskrift om miljørettet helsevern for barnehager og skoler.

Planen bidrar ikke direkte til å fremme en aktiv livsstil i befolkningen, men i og med at det legges opp til videreutvikling av en virksomhet som finnes på stedet fra før, vurderes den heller ikke å bidra negativt til arbeidstakeres mulighet til å ta seg til og fra jobb til fots eller på sykkel.

Planen legger ikke til rette for publikumsrettede arealer og bygninger, og bestemmelser med krav til universell utforming synes ikke å være relevant.

6.3 Friluftsliv

Det aktuelle området er ikke registrert som viktig friluftsområde i friluftskartlegginga til Steigen kommune, og planen vurderes ikke å ha negative konsekvenser for friluftsjnteresser.

6.4 Landskap

Langnesvika er ikke registrert som verdifullt landskap verken i naturbasen eller Steigen kommunes kjerneområder for kulturlandskap. Langnesvika er et avgrenset landskapsrom og de planlagte tiltakene vil være synlig for de som kjører på fylkesvegen og sjøen, og fra eksisterende bebyggelse i Langnesvika. På den andre siden av fjorden er det ingen bebyggelse.



Planen legger opp til en utnyttingsgrad på maksimalt 50 % BYA og åpner for bebyggelse med gesimshøyde inntil 12 meter, og i tillegg opp til 25 meter på inntil 10 % av arealet regulert til industriformål. Byggehøyden i området er gitt ut fra behovene til høyde for maskiner og innretninger inne i industribygningene. Nye bygninger med inntil 12 og 25 meter høyde vil bli vesentlig høyere enn dagens bebyggelse som har ca 7-8 høyde. Tiltakene skjer i et allerede bebygde område. Tiltakene vil bli godt synlige fra eksisterende bebyggelse, men absolutt i sperre utsikt eller fjerne en vesentlig del av utsikten.

Planen legger opp til mindre fylling i sjøen i Langnesvika. Masser forutsettes tatt ut fra haugen som ligger i sørvestre hjørne av planområdet. Dette området er preget av inngrep fra før med molo og eksisterende næringsbebyggelse.

Ut fra at landskapet i Langnesvika ikke er kartlagt til å være spesielt verdifullt, tiltak skjer i et allerede bebygde område og at de ikke sperrer utsikt fra eksisterende bebyggelse vurderes konsekvensene for landskapet ikke å være av vesentlig negativ karakter.

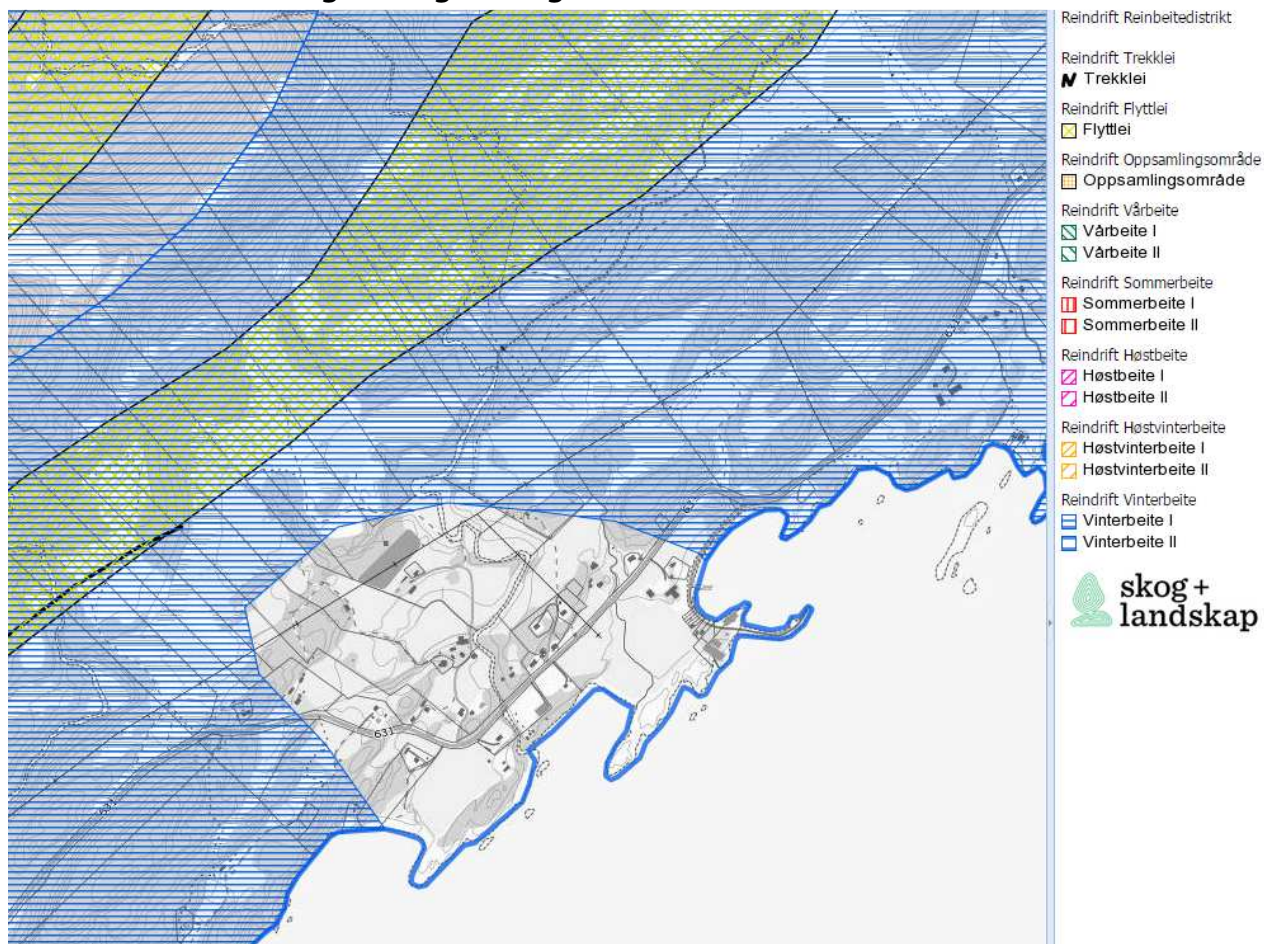
6.5 Landbruk

Tiltakene planen legger til rette for medfører omdisponering av om lag 2,7 daa fulldyrka jord. Det er ikke gårdsbruk i drift i området og jorda drives som leiejord. Denne delen av kommunen er ikke vurdert som viktig landbruksområde i kommunens vurdering av kjerneområder for landbruk. Det finnes jord som ikke er i drift i området og omdisponering vurderes ikke å medføre store negative konsekvenser for landbruket i hverken grenda eller kommunen.

6.6 Fiskeri og havbruk

Langnesvika har status som statlig fiskerihavn, og Kystverket har rettigheter i henhold til tinglyst grunneiererklæring, blant annet når det gjelder atkomst og parkering ved fiskerihavna. For å muliggjøre utvidelse av næringsbebyggelse, og samtidig opprettholde atkomst til parkeringsplasser på vestsida av næringsområdet, foreslås atkomstvegen omlagt, slik at den går rundt arealet regulert til industriformål. Det reguleres areal til fem parkeringsplasser vest for og inntil næringsområdet. Planforslaget forutsetter omlegging av atkomstvegen til fiskerihavna, noe som vil gi en atkomstveg som er om lag 250 meter lengre enn dagens atkomst.

6.7 Samisk natur- og kulturgrunnlag



Illustrasjon: utsnitt fra reindriftskart (Skog og landskap).

Reindriften er viktig for å ivareta samisk natur- og kulturgrunnlag. I Skog og landskaps reindriftskart, er bare den østre delen av planområdet ved avkjørsla fra fylkesvegen avmerket som interesseområde for reindriften (vinterbeite). Tiltaket vil ikke gi økt ferdsel i vinterbeiteområdet og ut fra beliggenheten, vurderes det at tiltaket ikke vil ha negativ innvirkning for reindriften.

6.8 Naturmangfold

Temaet er utredet ut fra de fem prinsippene i NML §§ 8-12. Planen vurderes ikke å gi vesentlige negative konsekvenser for naturmangfoldet eller befolkningens mulighet til å utøve friluftsliv.

Det er ingen kartlagte naturtyper eller prioriterte/truede arter i planområdet. Informasjonen er hentet fra kartløsningen Miljøstatus.no og Miljødirektoratets naturbase.

Kommunen har god kjennskap til området. Det er liten sannsynlighet for at det finnes forekomster av sjeldne arter eller viktige naturtyper på området som ikke er registrerte.

Det er planlagt en forholdsvis høy utnyttelse av deler av planområdet, men innenfor grensene av hva naturmiljøet vil kunne tåle. Tiltakets samlede ulemper i forhold til miljø vurderes til å være mindre enn de samfunnsmessige fordelene som oppnås ved å legge til rette for videreutvikling av eksisterende næringsvirksomhet i Langnesvika.

6.9 Strandsone

Planen medfører videreutvikling av næringsvirksomhet som ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, men i en sjønær landskapsform som finnes mange steder i området. Næringsvirksomheten som utøves i Langnesvika har naturlig tilknytning til havbruk, og er naturlig hjemmehørende ved sjøen.

Allmenneta er sikra atkomst til fiskerihavna på utsida av industriområdet, og muligheten til å ferdes til fots forbi området vil fortsatt være til stede etter gjennomføring av tiltaket.

6.10 Kulturvern

Det er i følge Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden ikke registrert kulturmiljøer eller automatisk fredede kulturminner i planområdet. Tromsø museum, som forvalter kulturminner under vann, vurderer sannsynligheten for konflikt med eventuelle kulturminner under vann som liten. Planene er heller ikke, så vidt Fylkeskommunen og Sametinget, kjenner til, i konflikt med verneverdige kulturminner som de har forvaltningsansvar for. Det vurderes derfor at det er liten sannsynlighet for at planen vil gi vesentlige negative konsekvenser for kulturminner eller -miljø.

Det er tatt inn en bestemmelse som gjelder eventuelle funn av automatisk fredede kulturminner.

6.11 Forurensning

Planforslaget berører ikke eksisterende drikkevannsforsyning eller nedslagsfelt for slike. Det er ikke markert gruvepåvirkede vassdrag eller kilder til fosfor- eller nitrogentilførsel innenfor eller i nærheten av planområdet. Bøteriet har utslippstillatelse for 2 kg kobber pr. år. Ut fra kjennskap til tidligere aktivitet i planområdet, er det grunn til å anta at det kan finnes forurenset grunn/sjøbunn i planområdet. Det er gitt en rekkefølgebestemmelse som krever at det skal gjennomføres en miljørisikovurdering og eventuelt utarbeides en tiltaksplan før det kan gis igangsettingstillatelse. Vurderingen må gjøre rede for hvilke aktiviteter det har vært i området tidligere, mulige forureningskilder, bunnforhold, kornstørrelse etc.

Den planlagte utbyggingen til Bøteriet omfatter et renseanlegg som legger opp til null-utslipp. For å unngå fremtidig forurensning er det gitt bestemmelse om at det i byggesøknaden skal redegjøres for hvilken virksomhet som skal etableres. Det skal ikke gis tillatelse til virksomhet som kan medføre forurensninger, før det er søkt om og gitt tillatelse etter Forurensningsloven.

6.12 Støy

Utbyggingen antas å gi noe mer trafikk over tid, anslagsvis 2 kjøretøy per dag. Ut fra trafikkmengden på fylkesvegen på strekningen forbi planområdet (ÅDT 200 i 2014), vurderes området ikke å være nevneverdig utsatt for støy fra vegtrafikk. Virksomheten vurderes ikke å medføre trafikk av et omfang som gir dimensjonerende trafikkstøy.

Utbyggingen vil legge opp til at det meste av virksomheten på stedet vil foregå innendørs. Støy fra vaskemaskin reduseres ved at den flyttes inn, og støy fra mobilkran elimineres.

Det vurderes ikke å være behov for å gjennomføre støykartlegging av planområdet. Det er imidlertid gitt bestemmelse om at det skal gjøres en støyvurdering iht. Forurensningsforskriften kap 30, og at eventuelle avbøtende tiltak skal være gjennomført før virksomheten kan starte opp ved etablering av støyende virksomheter.

6.13 Alternative energikilder

Det eksisterende anlegget til Bøteriet AS har to tørker for nøter, hvorav den ene er dieseldrevet mens den andre er drevet av en luft til luft varmepumpe. I det nye anlegget, som denne planen legger til rette for etablering av, er det planlagt at begge tørkene skal drives av varmepumper. Det forutsettes også brukt luft til luft varmepumper for oppvarming av bygningsmassen.

6.14 Samferdsel og trafikksikkerhet

Utvikling av planområdet i tråd med planforslaget ventes å medføre en økning av trafikk til og fra planområdet tilsvarende om lag 2 kjøretøy pr. dag.

Dagens atkomst, via avkjørsel fra fylkesvegen i østre del av planområdet er videreført. Avkjørsla ligger mellom to svinger på fylkesvegen. Avkjørselen har tilfredsstillende siktforhold jf. Håndbok N100, 70 meter fra et punkt 6 meter inn i avkjørsla fra vegkant. Planforslaget legger opp til utbedring av stigningsforholdene i avkjørsla, spesielt med tanke på større kjøretøyer.

Det er gitt en bestemmelse som sikrer at veg og avkjørsla til fylkesveg 631 utformes etter krav i Statens vegvesens håndbok N100.

6.15 Risiko, sårbarhet og klimaendringer

I følge plan og bygningslovens § 4-3 skal myndighetene ved utarbeidelse av planer for utbygging påse at risiko og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Emne		Er det knytt uakseptabel risiko til følgende forhold?	Nei	Ja
Naturgitte forhold	a	Er området utsett for snø- eller steinskred eller større fjellskred?	X	
	b	Er det fare for flodbølger som følge av fjellskred i vatn/sjø?	X	
	c	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?		X*
	d	Er området utsett for flaum/flaumskred?	X	
	e	Er det registrert radon i grunnen?	X	
	f	Vil skogbrann/lyngbrann i området vere ein fare for bustader/hus?	X	
	g	Er området sårbart for ekstremvær/stormflo?		X**
	h	Anna (spesifiser)?	X	
Omgivnad	a	Regulerte vassmagasin i nærleiken, med spesiell fare for usikker is?	X	
	b	Naturlege terrengformasjonar som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	X	
	c	Vil drenering kunne føre til oversymjing i lågareliggende område?	X	
	d	Anna(spesifiser)?	X	
Verksemdsrisiko	a	Omfattar området spesielt farlege anlegg?	X	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe i nærliggande verksemdar (industriføretak etc.), utgjere ein risiko for området?	X	
Brann-/ulykkesberedskap	a	Har området tilstrekkelig sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?	X	
	b	Har området gode tilkomstruter for utrykkingskjøretøy?		X
Infrastruktur	a	Er det kjente ulykkespunkt på transportnettet i området?	X	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere ein risiko for området:	X	
	c	Er det spesiell risiko knytt til bruk av transportnett i området: til skole/barnehage? til nærmiljøanlegg (idrett etc.)?	X	
	d	Er det transport av farleg gods til/gjennom området?		X
Kraftforsyning	a	Er området påverka av magnetfelt frå høgspentliner?	X	
	b	Er det spesiell klatrefare i høgspentmaster?	X	
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?	X	
Sårbare objekt	a	Medfører bortfall av følgende tenester spesielle ulemper for området: -elektrisitet? -teletenester? -vassforsyning? -renovasjon/spillvatn?	X	
	b	Er det vassforsyning/drikkevatt i området	X	
	c	Er det spesielle brannobjekt i området?	X	
	d	Er det omsorgs- og oppvekstinstitusjonar i området?	X	



Fjell i dagen mot sjøen og marin strandavsetning med leirjord på det dyrka.

6.15.2 Sikkerhet mot stormflo

Planområdet ligger etter det en erfarer utsatt til for stormflo. Jf. NOU 2010:10, Tilpasning til et klima i endring, der det er gitt en anbefaling av hvilken havnivåstigning som bør legges til grunn for de neste hundre år. I henhold til TEK10, skal det tas utgangspunkt i 200-årsflo industribygg (sikkerhetsklasse 2). I Steigen kommune medfører dette en minimumskote på + 3,72 for hvor bygg kan etableres.

På bakgrunn av dette er det tatt inn en bestemmelse som krever at alle eventuelle bygningsdeler under kote + 3,72 i industriområdet skal kunne tåle påvirkning fra sjøvann. Utfylling og oppretting av sjøfronten i bukta ventes å gjøre arealene noe mindre værutsatte. Sjøfronten er utformet slik at bølger skal gå forbi lettest mulig.

7 INNKOMNE INNSPILL

Tabellen under gjengir innspill som kom inn da det ble meldt oppstart for planarbeidet og med forslagsstiller vurdering.

7.1 Innspill fra sektormyndigheter

Innspill	Forslagsstillerens vurdering:
<p>Direktoratet for mineralforvaltning, brev 25.2.15</p> <p>Kan ikke se at det planområdet kommer i konflikt med kjente mineralressurser, og har derfor ingen merknader til planarbeidet på dette stadiet.</p>	<p>Tas til etterretning.</p>
<p>Statens vegvesen, brev 10.3.15</p> <p>Viser til eksisterende atkomst fra fylkesveg 631, og påpeker at denne har dårlig utforming og begrenset frisikt. Planområdet må gis en annen atkomst fra fylkesvegen, og denne må oppfylle krav til geometrisk utforming og frisikt i N100. Mener at det beste er å lage en ny atkomst fra fylkesvegen lengre mot sørvest, og å stenge den gamle. Ny plassering må imidlertid avklares og godkjennes av Statens vegvesen før planen sendes på høring.</p> <p>I planarbeidet må det klargjøres hvilke typer kjøretøy som skal nytte atkomstvegen, og om den skal være kommunal eller privat.</p> <p>Ber om å få reguleringsplanen på forhåndshøring før planen sendes ut på høring.</p>	<p>Det vises til vurdering i kapittel 7, virkninger av planforslaget. Planforslaget legger opp til å oppgradere eksisterende avkjørsel, slik at denne tilfredsstillende krav i Håndbok 100 til geometrisk utforming og sikt.</p> <p>Atkomstvegen vil trafikkeres av både personbiler og større kjøretøyer, og er dimensjonert for vogntog. Atkomst til fiskerihavna i Langnesvika skal være åpen for offentligheten, og man forutsetter ut fra dette at veggen skal være kommunal.</p> <p>Forslagsstiller har vært i kontakt med Statens vegvesen om forholdene som er behandlet i uttalelsen før planen ble sendt ut på høring.</p>

<p>Kystverket, brev 11.3.15</p> <p>Orienterer om at Langnesvika er ei statlig fiskerihavn, hvor Kystverket Nordland har forvaltningsmyndighet etter Havne- og farvannsloven. Statens havnevesen (Kystverket) ferdigstilte havneanlegget i Langnesvika, og har rettigheter i henhold til tinglyst grunneiererklæring.</p> <p>De foreslåtte tiltakene, med utfylling i sjø og økt utnyttelse tilgrensende moloen, skal behandles av Kystverket Nordland etter havne- og farvannsloven.</p> <p>Kystverket gjør oppmerksom på at det må foreligge geotekniske undersøkelser om grunnforhold, med hensyn på tilleggsbelastningen ved utfylling, og eventuell risiko for grunnbrudd. Tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger tillatelse etter havne- og farvannsloven og plan- og bygningsloven.</p>	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>Det vises til vurdering av grunnforholdene i kap. 6 "Virkninger av planforslaget".</p>
<p>Nordland fylkeskommune, brev 12.3.15</p> <p>Viser til at det opplyses om at det ikke vil bli utarbeidet konsekvensutredning for planen, og ber om at kommunens vurdering og begrunnelse framkommer med at saken legges ut på høring.</p> <p>Fylkesplan for Nordland har klare mål for arealpolitikken i perioden (kapittel 8). Ber om at disse tas hensyn til i planarbeidet så langt dette er hensiktsmessig. Kommer med følgende bemerkninger:</p> <ul style="list-style-type: none"> Det bør tas hensyn til framtidige klimaendringer i planlegging og utbygging. Sårbarhet for klimaendring skal vektlegges i kommunens ROS-analyser. Nasjonal politikk pålegger kommunen å planlegge med tanke på utforming for alle grupper. Hensynet til barn og unge må vektlegges i arbeidet (f.eks. sikker skoleveg, god tilgang til lekearealer, sikring av områder der barn og unge ferdes og oppholder seg). Viser til lovens krav om medvirkning. Berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen. Viser til Naturmangfoldlovens § 7. Alternative energikilder bør alltid vurderes. Nordland fylkeskommune er vannregionmyndighet i Nordland. Kommunen bes om å legge opp til en 	<p>Forslagsstiller forutsetter at denne vurderinga vil framgå av rådmannens saksframlegg til førstegangsbehandling av planen.</p> <p>Tas til orientering.</p>

<p>arealforvaltning som bidrar til å sikre god vannkvalitet i sjøer, elver, grunnvann og kystvann.</p> <p>Planene er, så vidt fylkeskommunen kjenner til, ikke i konflikt med verneverdige kulturminner som de har forvaltningsansvar for. Dersom planene innebærer utfylling eller andre tiltak i sjø, må oppstartsmeldingen sendes til Tromsø museum, som er sjøfartsmuseum for Nord-Norge, for marinarkeologisk vurdering.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>Fylkesmannen i Nordland, brev 11.3.15</p> <p>Viser til det oppgitte omfanget av utvidelsen av industriareal i planarbeidet, og gjør oppmerksom på at ny forskrift om konsekvensutredninger krever at regulering av mer enn 15 daa til nye utbyggingsformål alltid skal behandles etter forskrifta.</p> <p>Viser til rundskriv T-3/12, og orienterer om regelverk/myndighet for utfyllingstiltak og mudring fra skip og/eller land. For å sikre at disse forholdene ivaretas tidlig nok i prosjektet, og at nødvendige tillatelser foreligger før utfylling og eventuell mudring starter opp, bør planbestemmelsene kreve at det skal gjennomføres en miljørisikovurdering. Forhold som må vurderes er f.eks. hvilke aktiviteter det har vært i området tidligere, mulige forurensningskilder, bunnforhold, kornstørrelse m.v. i utfyllingsområdet.</p> <p>Resultatet av risikovurderinger og miljøundersøkelser vil være en viktig planleggingspremiss, og kan som nevnt også medføre at utfyllingsarbeider fra land må ha tillatelse etter forurensningsloven.</p> <p>Viser også til Forurensningslovens kap. 2, Oppryddning i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider. Det bør settes en rekkefølgebestemmelse som sikrer at det er gjennomført undersøkelser og utarbeidet tiltaksplan før det kan gis igangsettingstillatelse.</p> <p>Konstaterer at utvidelse av næringsområdet og atkomstveg vil innebære omdisponering av jordbruksarealer. Ber om at planforslag til offentlig ettersyn beskriver følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Antall daa som foreslås omdisponert • Hvordan arealene drives i dag, og konsekvenser for drifta 	<p>Planforslaget omfatter 9,2 daa til nye utbyggingsformål, og faller derfor ikke inn under forskriftens krav.</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>Tas til etterretning.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Tilgang på, og etterspørsel etter dyrka jord i denne delen av kommunen. • Kvalitet på jorda, dersom denne kunnskapen er tilgjengelig. <p>Anbefaler sterkt at det tas sikte på å omdisponere minst mulig av jordbruksarealet innenfor planområdet. Ber videre om at atkomstvegen blir tilpasset slik at det ikke unødvendig gir dårligere arrondering av gjenværende jordbruksareal. Foretrekker at ny atkomstveg legges fra nordøst i nærheten av eksisterende veg, og ikke over dyrka jord i sørvest.</p> <p>Viser til pågående forsøk om samordning av statlige innsigelser og kvalitetssikring/synliggjøring av planer i Nordlandsatlas.</p> <p>Anmoder om at sosifil, kart som pdf og lenke til plandokumentet blir sendt til plannordland@kartverket.no</p>	<p>Dagens plassering av avkjørsel og atkomstveg er videreført i planforslaget, med noen mindre endringer for å bedre sikt og geometrisk utforming.</p>
<p>Sametinget, brev 16.3.2015</p> <p>Kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda kulturminner i planområdet, og har ingen kulturminnefaglige merknader til planforslaget.</p> <p>Minner om den generelle aktsomhetsplikta, og mener at det denne bør framgå av reguleringsbestemmelsene til planen. Foreslår følgende tekst:</p> <p>"Kulturminner og aktsomhetsplikten. Skulle det likevel under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanset og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1970 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken".</p> <p>Minner forøvrig om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredete i følge kulturminneloven. Samiske kulturminner kan for eksempel være bygninger, hustuffer, gammetuffer, teltboplasser, ulike typer anlegg brukt til jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller andre steder det knytter seg sagn til. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme fredet kulturminne, eller sikringssona på 5 meter rundt minnet.</p>	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Tas til etterretning, ved at den foreslåtte bestemmelsen er tatt inn i planforslaget.</p> <p>Tas til orientering.</p>

<p>Tromsø museum - universitetsmuseet, brev 8.4.15</p> <p>Slår fast tiltaket med utfylling vil være begrenset i omfang, og at området ikke er kjent for utbredt eldre maritim bruk. Sjøbunnen består hovedsaklig av fast fjell, og sannsynligheten for konflikt med eventuelle kulturminner under vann vurderes som liten. Har ingen merknader til planforslaget, men minner tiltakshaver om at dersom en skulle komme over automatisk vernet kulturminner eller andre funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeid stanses og Tromsø Museum varsles jfr. kulturminneloven § 8, 2. ledd.</p>	<p>Tas til orientering. Det er tatt inn en bestemmelse angående eventuelle funn av automatisk fredede kulturminner.</p>
<p>NVE, brev 16.4.15</p> <p>Viser til NGUs løsmassekart, som viser at planområdet består av marine strandavsetninger. Dersom det planlegges ny bebyggelse eller utfylling på arealer med marin leire må det gjøres en vurdering av om grunn- og terrengforholdene er slik at det kan være fare for kvikkleireskred. I områder med marin leire med terrenghelning større enn 1:15 eller raviner/søkk i terrenget, er det spesiell grunn til å vurdere fare for kvikkleireskred. Fremgangsmåte for slike vurderinger er beskrevet i NVEs veileder <i>Sikkerhet mot kvikkleireskred</i>. Plandokumentene skal på en tydelig måte vise hvordan fare for kvikkleireskred er vurdert og tatt hensyn til, også for tilgrensede områder. Krav om eventuelle avbøtende tiltak må ivaretas i bestemmelsene til planen.</p> <p>Slår fast at klimautviklingen gir et stigende havnivå. Viser til NOU 2010:10, Tilpassing til eit klima i endring, der det er gitt en anbefaling hvilken stigning som bør legges til grunn for de neste hundre år. NVE anbefaler at ny utbygging bør ta hensyn til beregnede stormflohøyder ved det havnivået en vil ha om 100 år. I henhold til TEK10 (byggteknisk forskrift) skal det tas utgangspunkt i 200-års flo for bygg i sikkerhetsklasse 2 og 1000-års flo for bygg i sikkerhetsklasse 3. For Steigen kommune vil det si en minimumskote på henholdsvis 3,72 og 3,97 meter hvor bygg i sikkerhetsklasse 2 og 3 kan etableres.</p>	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Det er tatt inn en bestemmelse om at alle eventuelle bygningsdeler under kote +3,72 skal kunne tåle påvirkning fra sjøvann.</p>

7.2 Innspill fra private

Innspill	Forslagstillers vurdering:
<p>Jan Lillejord, e-post 21.2.2015 Spør om hvorfor man ønsker å bygge ut til industriformål et sted på strekninga Korsveien - Laukvik, som har mest bebyggelse.</p> <p>Mener å ha opplevd stor forurensning fra anlegget som er satt i drift (støy, lukt, fluer).</p> <p>Håper kommunen kommer til Stamsvika og informerer om framtidige planer for Langnesvika i et folkemøte.</p>	<p>Planforslaget legger opp til utvidelse av en virksomhet som allerede er etablert på stedet, noe som vurderes å være mer rasjonelt enn å flytte virksomheten.</p> <p>Når det gjelder forurensning, ventes det noe forbedring av forholdene ved gjennomføring av planen ved at virksomhet og lagring kan flyttes inn.</p> <p>Det er avholdt et eget folkemøte den 16.4.15.</p>
<p>Arild Breive, e-post 16.2.2015 Er som grunneier overrasket over at Bøteriet AS ønsket detaljregulering av det meste av hans eiendom, og var ikke kjent med at det var ønskelig med ny veg til havna. Protesterer mot at planarbeidet skal omfatte de store arealene som framgår av varselet.</p> <p>Ønsker å ivareta sine interesser for å kunne utnytte eiendommen sin, og viser til tidligere innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel.</p> <p>Forventer kun regulering av arealer vestover fra den delen av Langnesvika havn, fra de arealene bedriften nå eier og videre vestover. Er positiv til at Bøteriet kan få større areal enn det de i dag har behov for på denne delen av eiendommen.</p> <p>Vil kunne være positiv til en ny veg til bedriften på den vestre delen av eiendommen, avhengig av trasévalg. Ønsker generelt å bidra til at den aktuelle bedriften og andre bedrifter får best mulig arbeidsbetingelser i området.</p> <p>Viser til korrespondanse med Bøteriet AS, der det framgår at de vil gå bort fra regulering av hele området og forholde seg til det som tidligere er avtalt med han.</p>	<p>I arbeidet med planforslaget, er det gjennomført en fortløpende dialog med Breive som berørt grunneier.</p> <p>Planforslaget som sendes til offentlig ettersyn omfatter et mindre område enn det som inngikk i oppstartsvarselet. Ved oppstart ble planavgrensninga satt større for å kunne vurdere flere aktuelle atkomster.</p>

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN

LANGNESVIKA NÆRINGSOMRÅDE

Plannavn: Langnesvika næringsområde
PlanID: 18482015002
Arkivsak nr:
Dato: Privat planforslag den dd.mm.aa

Området er regulert til følgende formål etter plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6:

§ 12-5 nr 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Industri (1340)

Andre typer bebyggelse og anlegg - naust (1500)

§12-5 nr 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (2010)

Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)

Parkering (2080)

§12-5 nr 5 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

Landbruks-, natur og friluftsmål (5100)

§§ 16-6 og 11-8 a SIKRINGSSONE

Frisiktsone H140

Formål med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for videreutvikling av eksisterende næringsvirksomhet i Langnesvika, samt å tilrettelegge for nyetableringer i samarbeid med Steigen kommune.

Avgrensing

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 1 Kulturminner og aktsomhetsplikten

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanset og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1970 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

§ 2 Industri

2.1 Utnytting

Innenfor området tillates det bebyggelse til industriformål.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene.

Maksimal gesimshøyde settes til 12 meter. Det tillates likevel oppført bebyggelse med gesimshøyde inntil 25 meter på inntil 10 % av arealet som er regulert til industriformål.

Maksimal utnyttingsgrad settes til BYA 50 %. Nødvendige parkeringsplasser inngår i beregning av BYA med 18 m² pr. plass.

2.2 Krav til sikkerhet mot stormflo

Alle eventuelle bygningsdeler under kote + 3,72 skal kunne tåle påvirkning fra sjøvann.

2.3 Krav til infrastruktur

Avkjørsel fra Fylkesveg 631 skal være utbedret slik at den tilfredsstillt krav i Statens vegvesen håndbok N100 til sikt og geometri for atkomstveg klasse A3 før det kan gis tillatelser til tiltak i industriområdet.

2.4 Miljørisikovurdering

Miljørisikovurdering, inkludert eventuell tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse som innebærer fylling i sjø ved areal regulert til industriformål.

Vurderinga skal godkjennes av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

2.5 Støy

Ved etablering av støyende virksomheter skal det gjøres en støyvurdering iht. Forurensningsforskriften kap 30, og eventuelle avbøtende tiltak skal være gjennomført før virksomheten kan starte opp.

2.6 Forurensning

Byggesøknaden skal redegjøre for hvilken virksomhet som skal etableres. Det skal ikke gis tillatelse til virksomhet som etter sin art kan medføre forurensninger, før det er søkt om og gitt tillatelse etter Forurensningsloven § 11, og hvor avbøtende tiltak er skissert og godkjent av forurensningsmyndighet.

All virksomhet som kan medføre forurensning eller fare skal etablere et internkontrollsystem med driftsplan evt. beredskapsplan. Nødvendige tiltak skal etableres før virksomheten igangsettes.

§ 3 Andre typer bebyggelse og anlegg - naust

Innenfor området tillates det oppført naust. Det tillates ikke å innrede naust for beboelse.

Naust skal ikke overstige maksimum bebygd areal på 40 m² og mønehøyde settes til maksimum 4,0 meter.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Krav til vegstandard

Veg skal opparbeides med minimum standard atkomstveg klasse A3, jf. Statens vegvesen håndbok N100.

4.2 Annen veggrunn - tekniske anlegg

I arealene tillates fyllinger, skjæringer, grøfter og oppsetting av trafikkutstyr og vegrekkverk.

§ 5 Sikringszone frisikt

I frisiktsonene skal det være fri sikt langs veg og kryss over 0,5 m over terreng. Busker, trær, støyskjerm og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt.

Oppstammede tre, stolper og lignende kan stå i sikttrekanten, men krav til sikkerhetssoner i håndbok 231 Rekkverk må være tilfredsstilt.