

MELDING OM VEDTAK

Steigen kommunestyre

Arkivsak: 14/1119

OMRÅDEREGULERINGSPLAN - BOGØY NÆRINGSOMRÅDE – 2. GANGS BEHANDLING

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
NÆRINGSAREAL BOGEN

Arkiv: NAVN

Saksnr.: **Utvalg**
53/16 Steigen kommunestyre
35/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
22.06.2016
21.06.2016

Forslag til vedtak:

Områdereguleringsplan Bogøy næringsområde vedtas i medhold av plan- og bygningslovens §12-12 med de endringer i forhold til høringsforslaget datert 15.3.16 som framkommer av saksfremlegget.

Behandling/vedtak i Steigen kommunestyre den 22.06.2016 sak 53/16

Behandling:

Før behandling av sak 53/16 tok Morten Mehus opp sin habilitet i saken. Han er daglig leder for Nordodden og sitter i styret for samme. Mehus fratradte under behandling av habilitetsspørsmålet. Han ble enstemmig erklært inhabil og deltok ikke under behandlingen av saken.

Vedtak:

Enstemmig som innstillingen.

Saksutredning:

Plan- og ressursutvalget vedtok den 15.3.16 å sende forslag til områdereguleringsplan for Bogøy næringsområde på høring og å legge planen ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

Offentlig ettersyn og høring ble kunngjort ved at berørte parter og sektormyndigheter ble tilskrevet, og med annonsering i avisa Nordland og på kommunens hjemmeside senest den 22.3.16. Høringsfrist ble satt til den 6.5.16.

Under høringen er det kommet uttalelser fra regional og statlige myndigheter. Av disse foreligger ett vilkår for egengodkjenning (innsigelse), fra Nordland fylkeskommune. Dette er foreslått imøtekommet med endring i bestemmelsene.

Statlige myndigheter har delt sine merknader i planfaglige mangler og planfaglige råd. Planfaglige mangler er feil og mangler knyttet til lov og forskriftskrav - typisk tekniske krav og formelle krav f.eks knyttet til manglende dokumentasjon/utredning. Dette er krav som normalt skulle vært oppfylt ved utarbeidelse av planen og som kan få betydning for planens gyldighet. Denne type mangler vil avhjelpest ved at påpekt mangel rettes opp i det videre planarbeidet.

Kommunen kan selv velge om og i hvilken grad merknader skal tas til følge og gjøre endringer i planen, eller om høringsforslaget skal beholdes.

Under er det skrevet sammendrag av merknader med rådmannens vurdering:

<i>Avsender, sammendrag av merknad</i>	<i>Rådmannens vurdering</i>
<p>Kystverket, <i>Planfaglig mangel</i> - Konsekvensutredning for samferdsel/trafikk i sjø: Planbeskrivelsen sier at kaianlegg og utfylling ikke er prosjektert, og at det er for tidlig å kunne fastslå i hvilken grad farleden i Bogøysundet vil kunne bli påvirket. Tiltak ut mot farleden må avklares med Kystverket etter havne- og farvannsloven. Kystverket vurderer at reguleringsplanen bør svare på hvilke fremtidige behov etablering av ny kai og havneareal skal tjene, ønsket fremtidig aktivitet, forventet effekt og virkning for ferdsel i farleden, hvilke fartøytyper og dimensjonering mht. ankring, strømforhold og tilstrekkelig manøvreringsareal.</p> <p><i>Planfaglige råd:</i> Havneformål er best egnet for arealene nord for Bogøya. Kystverket er enig i at formål kan endres fra kai til havn for arealene nord for Bogøya. Foreslår følgende bestemmelse: "Det tillates etablering av kai innenfor havneformålet. Før søknad om igangsettingstillatelse til kai og lokalisering av tiltak, skal det foreligge undersøkelser av strømforhold i Bogøysundet, geotekniske undersøkelser, vurdering av egnet manøvreringsareal/anløpssted for fartøy og øvrige brukere av farleden."</p> <p>Med hensyn til innspill fra Statens vegvesen bør bestemmelsene ta inn krav om strømmålinger i sjø for å stadfeste egnet lokalisering for utfylling og ny kai.</p> <p>Lokalisering av tiltak som akvakulturlokaliteter/ventemerder skal omsøkes Kystverket for</p>	<p>På møte med Kystverket var det enighet om at konsekvensutredningen burde utvides med en beskrivelse av hvilke fartøytyper etc som er aktuelle brukere av kaia i BKB3. Dette er ivaretatt. Videre behov og framtidig aktivitet utover det er det ikke mulig å utrede da behovet er ukjent. En mener alikevel at foreventet effekt og virkning for ferdsel i farleden blir ivaretatt med den nye bestemmelsen som tas inn, jfr neste punkt, samt bestemmelsen om detaljregulering av Bogøya, der Kystverket vil være berørt myndighet.</p> <p>Kystverket sa i innspill til planarbeidet at formål for arealene nord for Bogøya ikke burde være havn, men kai. Etter møte med Kystverket har en kommet til at formål for arealene nord for Bogøya endres til formål havn med tilhørende bestemmelse under § 1.4: SHA Bogøya - Havn –</p> <p><i>Det tillates etablering av kai innenfor havneformålet. Før søknad om igangsettingstillatelse og lokalisering av tiltak, skal det foreligge undersøkelser av strømforhold i Bogøysundet, geotekniske undersøkelser, vurdering av egnet manøvreringsareal/anløpssted for fartøy og øvrige brukere av farleden.</i></p> <p>Ivaretatt i bestemmelse til planen § 2.3.</p>

<p>behandling etter Havne- og farvannsloven.</p> <p>Reguleringsbestemmelsene bør struktureres etter planformål.</p>	<p>Bestemmelsene er strukturert etter hjemmel i plan- og bygningsloven, da det ble vurdert som best egnet.</p>
<p>Fylkesmannen i Nordland, 3.5.16; <i>Planfaglig mangel:</i> Støy Nærhet til boliger fra område hvor det er planlagt uttak av masser er svært liten. Fylkesmannen vurderer at det er usikkert om grenseverdiene i T-1442 og forurensningsforskriften kap. 30 vil kunne overholdes. Fylkesmannens innspill ved oppstart av planarbeid om at det bør gjennomføres en støyfaglig utredning basert på driftsplan for masseuttak er ikke imøtekommet.</p> <p>I bestemmelse § 1.3 er det satt krav om at uttak av masser skal starte i det sørøstre hjørnet (fra Leirvika). Vegetasjon og terreng som skjerner mot eksisterende bebyggelse skal bevares lengst mulig. I § 3.2 står det at Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplan, og at ved etablering av støyende virksomhet skal det gjøres en støyvurdering iht. Forurensningsforskriften kap. 30, og eventuelle avbøtende tiltak skal være gjennomført før virksomheten kan starte opp. Virkeområdet til kap. 30 er begrenset til stasjonære og mobile knuseverk og siktestasjoner som produserer pukk, grus, sand og singel. Dersom det produseres sprengstein og denne skal pigges før videre bruk, vil denne aktiviteten i utgangspunktet ikke være omfattet. Det bør tas inn en rekkefølgebestemmelse om at før uttak av masser kan startes opp, skal det foreligge en støyfaglig vurdering som viser at støykrav i tabell 3 i T-1442 for øvrig industri vil kunne overholdes.</p> <p><i>Planfaglig råd:</i> Støy: Bør ta inn at grenseverdiene i tabell 3 i T-1442 gjelder for etablering av ny virksomhet i bestemmelse § 3-2.</p>	<p>Uttak av masser er begrenset til anleggsarbeid for opparbeiding av arealer. Henvising til forurensningsforskriftens kap. 30 i § 3.2 tas ut da planlagt virksomhet ikke er omfattet av virkeområdet. Bestemmelser gitt i forurensningsforskriften gjelder dessuten uavhengig av reguleringsplanen.</p> <p>Merknaden imøtekommes ved at det tas inn en rekkefølgebestemmelse i § 5.2 om at det før uttak av masser kan startes opp, skal det foreligge en støyfaglig vurdering som viser at støykrav i T-1442 vil kunne overholdes.</p> <p>En er usikker på om henvisningen til tabell 3 er riktig så det foreslås at § 3.2 formuleres generelt og at retningslinjen T-1442 tolkes ved oppstart av tiltak. Bestemmelsen formuleres da slik:</p> <p><i>Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, retningslinje T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplan. Se også §5.2</i></p>
<p>Tidsrom for når sprengninger kan skje bør endres</p>	<p>Det foreslås at tidspunktet for sprengning</p>

<p>slik at det følger krav som står i forurensningsforskriften § 30-8, hvor tillatt tidsrom er mandag - fredag kl 0700-1600.</p> <p>Bør vurdere å ta inn i bestemmelsene kap. 5 at T-1442 gjelder for bygge- og anleggsvirksomhet.</p> <p>Støv: §5 som omhandler anleggsarbeid omfatter etter det Fylkesmannen forstår uttak av masser fra BKB 4 og BI/BL 1. Det bør her tas inn bestemmelse om at det skal gjennomføres målinger av nedfallsstøv, jf. forurensningsforskriften (§30-9 a) om målinger av støvnedfall.</p>	<p>mellom kl 07.00-19.00 opprettholdes da masseuttak vil skje i en begrenset periode ved oppfylling av nytt areal der det er hensiktsmessig med en effektiv utnyttning av maskiner og utstyr.</p> <p>Vurderes å være ivaretatt gjennom bestemmelsen om at T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.</p> <p>Vurderes ikke å være nødvendig da Forurensningsforskriften gjelder uavhengig av reguleringsplanen.</p>
<p>Direktoratet for mineralforvaltning, 22.4.16: <i>Planfaglig råd:</i> Område BKB 4, Leirvikbogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestemmelse om skjerm mot eksisterende bebyggelse vil ha begrenset verdi som avbøtende tiltak, når bebyggelsen ligger så nær bruddet. Bebyggelsen ligger innenfor sprutsone ved sprengning (normalt 800 m). Det vil derfor være behov for skjerpene sikringstiltak, og det vil være krav om bruk av sprengningsmatter. Anbefaler å kutte ut den del av bestemmelse 1.4 Bruk, som fastsetter driftsretning, da uttak av masser nedenfra og opp vanligvis ikke er bergfaglig riktig. Bruddet bør startes på toppen og drives nedover. Det gjør det mulig å sette i stand gjenstående bergvegg fortløpende. 	<p>Tas til orientering. Bevaring av terreng og vegetasjon som skjermer mot eksisterende bebyggelse vil skjerme visuelt. Sikkerhet ved sprengning ivaretas gjennom annet regelverk enn reguleringsplan, og vil også måtte behandles i driftsplan for masseuttaket.</p> <p>Imøtekommes ved at følgende setning i § 1.4 under område BKB 4 strykes: "uttak av masser skal starte i det sørøstre hjørnet"</p>
<p>Statens vegvesen 3.5.16: <i>Planfaglige mangler:</i> § 2.5 Tiltak ved pillarer for Engeløybrua bør endres til: "§ 2.5 Tiltak ved Engeløybrua og vegfyllingen ved Engeløybrua: Sikkerhet mot setninger i grunnen og skader på Engeløybrua må dokumenteres før tiltak. Søknad om tiltak som berører brufundament, brulandkar og vegfyllingen ved brua skal sendes på høring til Statens vegvesen før tillatelse gis." § 2.6 Krav til detaljregulering bør endres til: Detaljregulering skal foreligge for områdene BKB2 og BKB3 på Bogøya, før det kan gjøres</p>	<p>Imøtekommes.</p> <p>Imøtekommes med følgende presiserte bestemmelse: <i>Detaljregulering skal foreligge for områdene</i></p>

<p>tiltak eller fradeles tomter.</p> <p>Offentlige vegarealer må gis offentlig eieform med påskrift f.eks o_V for offentlig veg. Område S på Bogøya er offentlig veggrunn. Fylkesvegen må ha rådighet over arealet med tanke på drift og fremtidig vedlikehold av Engeløybrua. Må endre til restriksjonssone der det i dag er sjø.</p> <p>Område S mellom Bogøya og Storskjæret må i tillegg gis en bestemmelse om at arealbruk og tiltak må godkjennes av Statens vegvesen før området kan utbygges.</p> <p><i>Planfaglig råd:</i> Maksimal tillatt byggehøyde på område BKB2 - Bogøya vest er satt til 50 m, mens Engeløybrua som viktig landemerke rager mindre enn 30 m over havet. Konsekvensutredningen påpeker at de foreslåtte byggehøydene ved brua vil gi stor negativ konsekvens for temaet landskap. Anbefaler derfor at maksimal byggehøyde vurderes på nytt og reduseres betraktelig slik at nye industribygg ikke blir for dominerende i forhold til høybrua.</p>	<p><i>BKB2 og BKB3 på Bogøya, før det kan gjøres tiltak eller fradeles tomter. Bygging av kai med tilstrekkelig adkomst, infrastruktur og lagerplass er unntatt plankrav.</i></p> <p>Arealer med offentlig eieform presiseres med påskrift på plankartet. Statens vegvesen har rådighet over arealer de eier. Evt. tiltak i områdene må skje etter avtale med eier. Sjøarealer som er regulert til samferdsel nord for Bogøya opprettholdes da det kan være behov for tiltak i sonen ved en fremtidig utbygging til havn eller kai.</p> <p>Statens vegvesen er nabo til arealene og vil bli varslet i en eventuell byggesak.</p> <p>Forholdet er grundig vurdert og en kommer fram til at hvis det kommer forespørsel om en etablering med behov for byggehøyde på 50 m vil dette ha en stor verdi for kommunen. Byggehøyde på 50 m foreslås opprettholdt. Det er også krav om detaljregulering av området, der avbøtende tiltak/tilpassinger kan tas inn.</p>
<p>NVE, 4.5.16: Innspill som er gitt tidligere er ivaretatt. Ingen merknader.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>Nordland fylkeskommune, 6.5.16:</p> <p><i>Regional bestemmelse om kjøpesentre:</i> Etablering av forretningsbebyggelse større enn 3000 m² er kun tillatt i sentrum av de ti regionsentrene i fylket, herunder salg av plasskrevende varer. For at kommunen skal kunne egengodkjenne planen må det tas inn en bestemmelse om at samlet forretningsareal innenfor planområdet ikke kan overstige 3000 m² BRA. I BRA inngår forretnings fellesareal, salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal.</p> <p>Ikke samsvar mellom beskrivelse og bestemmelse for BKB4 der det beskrives at formålet er industri/lager, men bestemmelse</p>	<p>Innsigelsen imøtekommes ved at følgende bestemmelse tas inn i § 1.3: Samlet forretningsareal innenfor planområdet skal ikke overstige 3000 m² BRA. I BRA inngår forretnings fellesareal, salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal.</p> <p>Beskrivelsen var ved en feil ikke rettet opp. Dette er nå gjort.</p>

<p>angir at det er tillatt med forretninger for plasskrevende varer.</p> <p><i>Vannmiljø:</i> Der det planlegges ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst som kan medføre at miljømålene ikke nås eller at tilstanden forringes må tiltakene vurderes i henhold til vannforskriften § 12. Dette gjelder blant annet vannforekomstene Skjettenfjorden og Flagsundet. Det er den aktuelle sektormyndigheten (kommunen) som skal foreta en slik vurdering. Klima- og miljødepartementet har utarbeidet en veileder til bruk av paragrafen. Informasjon om økologisk tilstand og miljømål for de aktuelle vannforekomstene finnes på http://vannnett.no/saksbehandler/.</p> <p><i>Friluftsliv</i> Område BKB4 er del av Jamtfjellet friluftsområde som er registrert som svært viktig i friluftslivskartleggingen. Her er startsted for en sti opp til Jamtfjellet. Det vurderes i konsekvensutredningen at tiltaket har liten negativ effekt da stien enkelt kan legges om. Nordland fylkeskommune anser at kommunen gjennom bestemmelsene må stille krav til at den som skal benytte området for uttak av masser eller planlagte arealformål skal ivareta utfartsområdet gjennom omlegging av stien før tiltak gjennomføres. En slik omlegging bør skje på en måte som i tillegg sikrer forbindelsen fra Oterneset, som også er registrert som svært viktig. Tilgjengelighet og trygg ferdsel til og mellom friluftslivområdene må etter vårt skjønn også sikres i eventuelle anleggsperioder.</p> <p><i>Kulturminner</i> Ingen merknader.</p>	<p>Vannmiljø er vurdert under kap. om forurensning.</p> <p>Tas til følge: Det tas inn følgende bestemmelse:</p> <p><i>Sti til Jamtfjellet må legges om før tiltak som berører eksisterende sti kan gjennomføres.</i></p> <p>Forbindelsen til Oterneset er sikret gjennom vegene i området. Det er for øvrig ikke vanlig at Oterneset besøkes på samme tur som Jamtfjellet da målgruppene er forskjellige.</p>
---	---

Vurdering

Planforslaget legger til rette for bygging av et moderne lakseslakteri på Storskjæret med tilknyttet virksomhet som kassefabrikk og traileroppstillingsplasser der noe av dette også kan bli plassert på andre siden av veien på området Langodden. Her kan det også bli aktuelt å etablere en fiskeolje- eller melfabrikk for i ivareta avskjær fra filetproduksjon.

Planen legger videre grunnlaget for en fremtidig storstilt satsing på sjøretta næring ved at det tilrettelegges for utbygging på Bogøya, med mulighet for utfylling ut til ca 5 m dybde rundt

øya. Her reguleres det også for etablering av industri/lager/forretning, der det foreslås at det på vestsiden av brua kan etableres bygg med inntil 50 m mønehøyde, noe som vil være nødvendig for eventuell framtidig etablering av fiskefôrfabrikk, selv om det ikke er konkrete planer om dette nå. En etablering på Bogøya anses å ligge noe fram i tid og det kreves også her at bygg o.l. må detaljreguleres før utbygging.

Det vurderes at konsekvensene av utbyggingen samlet vil være små til middels negative, men der konsekvensene for landskap, og særlig Engeløybrua som landskapselement, vil være størst ved en framtidig full utbygging i henhold til reguleringsplanen. På den andre siden vurderes planforslaget å kunne gi store positive virkninger for samfunns- og næringsliv.

Innstilling

Rådmannen viser til vurderinger ovenfor og anbefaler at Områdereguleringsplan for Bogøy næringsområde vedtas med følgende endringer fra høringsutkastet:

1. Endringer i plankartet:

1.1 Havn/Kai Bogøya

Formål for arealene nord for Bogøya vist til kai (SK) endres til formål (SHA) havn.

2. Endringer i bestemmelsene:

2.1 Bestemmelse § 1.3 gis følgende tillegg:

Samlet forretningsareal innenfor planområdet skal ikke overstige 3000 m² BRA. I BRA inngår forretningers fellesareal, salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal.

2.2 Bestemmelse § 1.4 gis følgende tillegg:

SHF Bogøya - Havn - Det tillates etablering av kai innenfor havneformålet. Før søknad om igangsettingstillatelse og lokalisering av tiltak, skal det foreligge undersøkelser av strømforhold i Bogøysundet, geotekniske undersøkelser, vurdering av egnet manøvreringsareal/anløpssted for fartøy og øvrige brukere av farleden.

2.3 Bestemmelse § 1.4, område BKB4:

Sti til Jamtfjellet må legges om før tiltak som berører eksisterende sti kan gjennomføres.

2.4 Bestemmelse § 2.5 endres til:

Tiltak ved Engeløybrua og vegfyllingen ved Engeløybrua

Sikkerhet mot setninger i grunnen og skader på Engeløybrua må dokumenteres før tiltak.

Søknad om tiltak som berører brufundament, brulandkar og vegfyllingen ved brua skal sendes på høring til Statens vegvesen før tillatelse gis.

2.5 Bestemmelse § 2.6 endres til:

Detaljregulering skal foreligge for områdene BKB2 og BKB3 på Bogøya, før det kan gjøres tiltak eller fradeles tomter for industri/lager. Bygging av kai med tilstrekkelig adkomst og infrastruktur er unntatt plankrav.

2.6 Bestemmelse § 3.2 Støy endres til:

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, retningslinje T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplan.

2.7 Bestemmelse § 5.2 gis følgende tillegg:

Før uttak av masser kan startes opp, skal det foreligge en støyfaglig vurdering som viser at støykrav i T-1442 vil kunne overholdes.

Med disse endringene foreligger det ingen vilkår for egengodkjenning. Endringene som er foreslått er etter råd fra sektormyndigheter og vurderes å ikke kreve ny høring av planen.

Vedlegg:

Plankart av 03.06.16

Planbestemmelser av 03.06.16

Planbeskrivelse m/konsekvensutredning av 03.06.16

Vi bekrefter med våre underskrifter at møteboka er ført i samsvar med det som ble bestemt i møtet:

Morten Mehus (sign.)

Liv Rigmor Eidissen (sign.)

Rett utskrift,
Leinesfjord, 22.06.16



Elin B. Grytøyr
Formannskapssekretær

Utskrift: Gunnar Svalbjørg, her