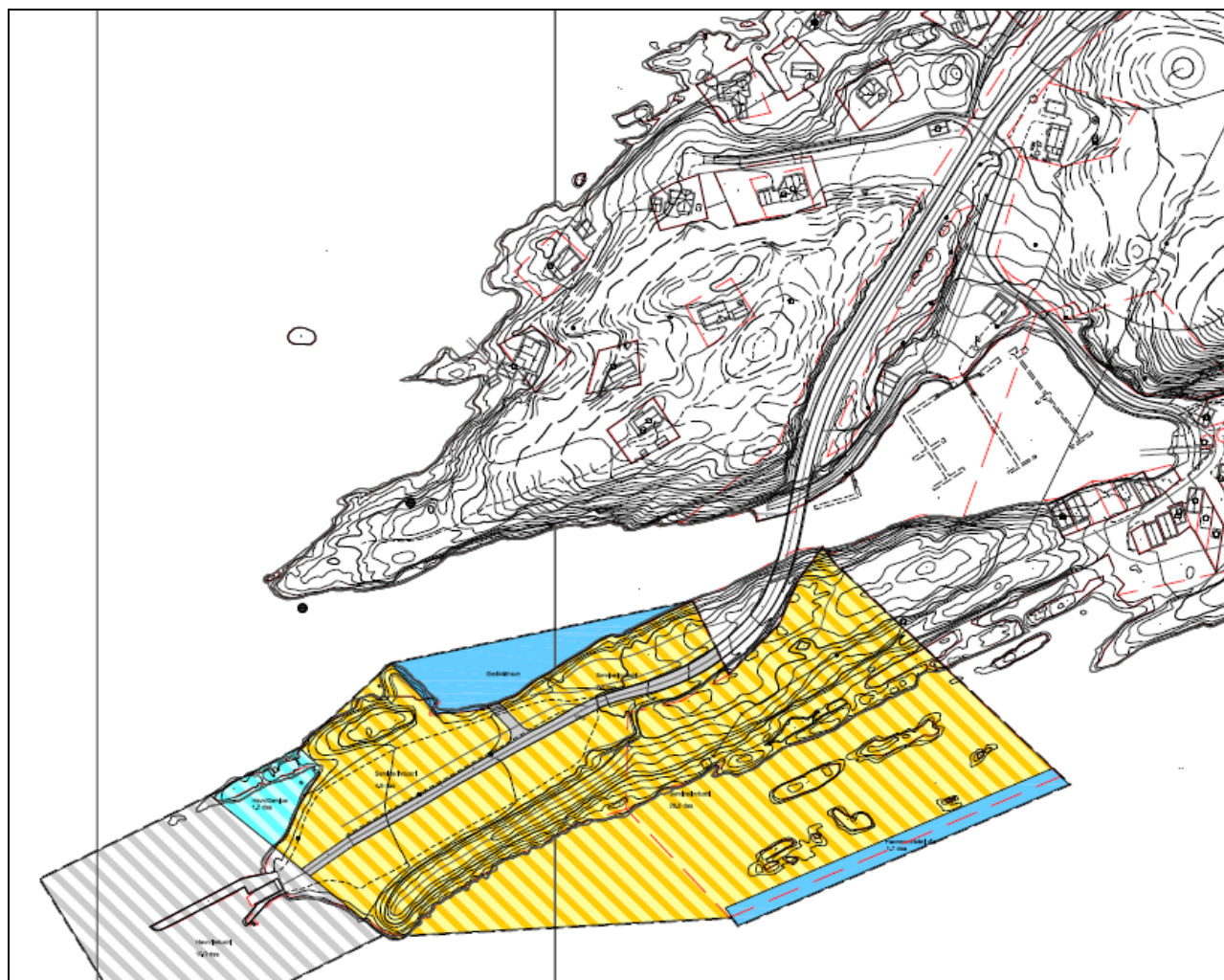


REGULERINGSPLAN LEINESODDEN



Planid:2015- 01

PLANBESKRIVELSE

UTARBEIDET AV: ARCON PROSJEKT AS

Dato: 01.02.2017

INNHALDSFORTEGNELSE

1.	Innledning	3
1.1	Bakgrunn	3
1.2	Formål	3
2.	Planområdet	3
2.1	Beliggenhet og størrelse	3
2.2	Eiendomsforhold	3
2.3	Gjeldende planstatus	3
3.	PLANPROSESS	4
3.1	Forhåndskonferanse	4
3.2	Kunngjøringer	4
3.3	Innspill til planarbeidet	4
4.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	7
4.1	Dagens arealbruk	7
4.2	Topografi og klimatiske forhold	7
4.3	Eksisterende bebyggelse og steds karakter	7
4.4	Veg og trafikkforhold	7
4.4	Kulturminner	7
5.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	8
5.1	Kartgrunnlag og planfremstilling	8
5.2	Plandokumenter	8
5.3	Byggeområde	8
5.4	Tomteutnyttelse	8
5.5	Universell utforming	8
5.7	Infrastruktur	8
5.8	Støyvurderinger	9
5.9	Teknisk infrastruktur	9
5.10	Reindrift	9
5.11	Geotekniske forhold	9
6.	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	10
6.1	Storflo/flom	10
6.2	Forurensing i havbunn/utfylling	10
6.3	Utendørs støy	10
Kapittel 7 Arealtabell		11
8.	Vedleggsliste	12

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Arcon Prosjekt AS har på oppdrag fra Helgeland Maritime Servicebase AS utarbeidet foreliggende forslag til områdeplan for Leinesodden i Leirfjord kommune.

1.2 Formål

Formålet er å tilrettelegge planområdet til en maritim servicebase, med funksjoner som servicebygg for båter, gjestehavn for fritidsbåter, dypvannskai, ferjeleie m.m. Dette forslaget er utformet som en flaterregulering. Det vil si at planforslaget tilrettelegger for et servicebygg med tilhørende funksjoner med det maksimale volumet som reguleringsbestemmelsene fastsetter, uten at det i reguleringsplanen er endelig fastsatt hvor bygningen skal ligge innenfor reguleringsformålet. Planarbeidet skal med andre ord avklare hovedstrukturen innenfor område før den nærmere detaljeringen gjøres.

2. Planområdet

2.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger ytterst på Leinesodden i Leirfjord kommune. Utbygd område vil bli på vel 50 daa og omfatter Gnr/Bnr 113/10, 50/156 og deler av 113/1.

Regulert formål bebyggelse og anlegg er på vel 35 daa og regulert område til havneområde i sjø er på ca. 17 dekar. Det vises for øvrig til arealtabell ved kapittel 7.

2.2 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer: Gnr/Bnr 113/10, 50/156 og deler av tomt 113/1. Hjemmelshavere er Helgeland Maritime Servicebase AS.

2.3 Gjeldende planstatus

Gjeldende planer i området:

- a) Kommunedelplan for Leines, stadfestet 26.02.2014.

Planområdet er i gjeldende arealplan disponert til havneformål og noe friområde grøntstruktur i øst.

3. PLANPROSESS

3.1 Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse med Leirfjord kommune ble gjennomført 08.04.2015.

3.2 Kunngjøringer

Varsel om igangsettelse av planarbeid ble annonsert i Helgelendingen og Helgelands Blad 17.04.2015, og på Leirfjord kommunes nettsider.

Naboer og rettighetshavere i området ble på ordinært vis tilskrevet med varsel om igangsettelse av planarbeid i brev datert 17.04.2015.

3.3 Innspill til planarbeidet

Det kom inn 5 skriftlig innspill til planarbeidet i forbindelse med kunngjøring planoppstart:

Nordland fylkeskommune, brev datert 08.05.2015

Planfaglig innspill:

Fylkeskommunen anbefaler å sjekke området opp mot de registreringer som er i karttjenestene Nordlandsatlas, Miljøstatus.no og Naturbase. Fylkeskommunen henviser til kapittel 8 arealpolitikk i Nordland i Fylkesplanen som det må hensynstas i det videre planarbeidet. Dette innbefatter vurderinger av sårbarhet til klimaendringer som skal dokumenteres i en ROS – analyse.

Kulturminnefaglig innspill:

Planforslaget vil i forhold til de arkiver som er tilgjengelig, ikke komme i konflikt med verneverdige kulturminner.

Fylkeskommunen har foreløpig ingen merknader til planarbeidet, og vil gi endelig uttalelse når planforslaget foreligger.

Kommentar:

Sjekkliste for ROS – analyse vil bli utarbeidet og vedlagt reguleringsplanen.

Fylkesmannen i Nordland, brev datert 15.05.15

Innspill miljø:

Fylkesmannen i Nordland (FMNO) bemerker at det ligger boliger/fritidseiendommer mindre enn 200 meter fra planområdet. Påpeker at T – 144272012 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging og tilhørende veileder M- 128 må legges til grunn ved ivaretagelsen av støy i planarbeidet, og støygrensene i tabell 3 for etablering av ny virksomhet gjelder.

Fylkesmannen viser til ønske om utfylling og etablering av dypvannskai sør på odden. I den forbindelsen bør det fremkomme i bestemmelsene at det i forbindelse med søknad om utfylling og/eller mudring må det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser og utarbeides plan for håndtering av forurensede masser og gjennomføring av arbeidet og at søknad om utfylling og/eller mudring skal sendes til Fylkesmannen.

Reindriftsfaglig innspill

Planområdet ligger i Røssåga/Toven reinbeitedistrikt. Det er flyttlei til og fra Leinesodden. Fylkesmannen refererer til kommunedelplanen for Leines, der det vises til at det er lagt inn hensynssone for reindrift med egen bestemmelse.

Planfaglig innspill

Planområdet omfatter et samlet areal på ca. 50 daa. Fylkesmannen viser til forskrift om konsekvensutredninger etter plan- og bygningsloven som trådte i kraft fra 1. januar 2015. her fremkommer det av §2 Planer som alltid skal behandles etter forskriften pkt d), omfatter områdereguleringer og detaljreguleringer på mer enn 15 dekar. Dette innebærer at planen etter det Fylkesmannen kan se er omfattet av forskriften, og at det må utarbeides forslag til planprogram, jfr. §5 og saksbehandlingsreglene i forskriften må følges i det videre planarbeidet.

Tilslutt nevnes det at Nordland er deltaker i ett forsøk om samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

Kommentar:

Den fremtidige utformingen og driftsopplegget for dette planområdet er blitt fremlagt fagfolk innen støyvurderinger. Fagfolkene har vurdert de fremtidige aktivitetene innenfor planområdet til å være av en slik art at støyutredning vurderes å være unødvendig da aktivitetene ikke anses å overskride retningslinjene for støy.

Leirfjord kommune har etter en vurdering kommet frem til at planen ikke trenger å bli konsekvensutredet.

Det nedfelles bestemmelser om håndtering av forurensede masser og tilgang for flyttlei til og fra Leinesodden.

Sametinget, brev datert 21.04.2015

På bakgrunn av planområdets beliggenhet og andre kjente forhold, vurderes ikke området å komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planforslaget. Skulle det allikevel under arbeid i grunnen komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeid stanses og melding sendes Sametinget omgående. Det poengteres at alle samiske kulturminner enn 100 år er automatisk freda ifølge kml.§ 4 annet ledd.

Kommentar:

Forhåndsuttalelsen fra Sametinget tas til etterretning.

Statens vegvesen Region nord, brev datert 06.05.15

Statens Vegvesen (SVV) har ingen innspill ved kunngjøring planoppstart, men imøteser en mer konkret plan for videre behandling. SVV anbefaler å fremlegge planen ovenfor dem før den sendes ut til offentlig ettersyn, slik at forsinkelser og en eventuell varsel om innsigelse kan unngås.

Kystverket Nordland, brev datert 04.05.2015

Kystverket bemerker at dette reguleringsplanarbeidet med foreslått bruksendring er søknadspiktig etter havne – og farvannsloven og skal behandles av Kystverket Nordland. Plantema som sjøsikkerhet og nautiske vurderinger tas inn i planarbeidet og drøftingen. Mudring, utfylling i sjø og ny bruk av areal kan påvirke tilgrense sjøfart, seilingsleder og behov for ny merking. Nevner til slutt Kystverket vil komme med konkrete innspill når forslaget sendes til offentlig ettersyn.

Kommentar:

Ettersom dette er en flateregulering (områderegulering) så vil planen ikke avklare detaljer om størrelse/utforming av dypkaisanlegg, småbåthavn, ferjekai, servicebygg m.m. Vurderinger av sjøsikkerhet og nautiske vurderinger anses å være mer berettiget i en videre detaljering av området.

Ekstra høring av planforslaget

I forbindelse med Leirfjord kommunes 1. gangsbehandling av saken, ble planen oversendt til forhåndsvurdering direkte til Fylkesmannen i Nordland og Statens Vegvesen Region nord.

De hadde følgende kommentarer til saken:

Fylkesmannen i Nordland datert 18.11.2016:

Støy: Fylkesmannen mener at det bør presiseres nærmere i bestemmelsene at det ved utarbeidelse av detaljplan skal det gjennomføres en støyfaglig utredning/vurdering.

Forurenset sediment: Det bør fremgå av bestemmelsene at før utfylling/mudring kan igangsettes skal det foreligge tillatelse fra forurensningsmyndigheten. Fylkesmannen mener videre at tilstrekkelig areal for et deponi med tilhørende hensynssone må avsettes i planen.

Reindriftsfaglig tema: Fylkesmannen anbefaler at følgende bestemmelse tilføyes i planen: Det må sikres adgang/areal slik at rein kan transporteres i båt fra ferjeleiet i Leinesodden. Gjennom detaljplanlegging skal areal og adgang for reindrifta til ferjeleiet sikres med hensynssone med tilhørende retningslinje.

Kommentar: Det nedfelles en bestemmelse om at det skal utføres en støyvurdering/utredning ved detaljplanleggingen.

Kommentar om at det skal foreligge tillatelse fra Fylkesmannen før igangsetting tas til følge og nedfelles i bestemmelsene.

Det er nedfelt en bestemmelse om å sikre adgang for reindrift til ferjeleiet. Eventuell sikring av adgang med tilstrekkelig areal foreslåes ikke med denne planen da mye er uavklart ennå.

Areal for deponering tas senere i detaljplanleggingen når plassering av bygg og interne veger er bestemt. Det er tilstrekkelig med areal i planområdet til at dette kan avvendes til senere i planprosessen.

Statens Vegvesen Region nord datert 16.11.2016:

Statens vegvesen (SVV) tolker det slik at det er lagt opp til offentlig kommunal veg gjennom industriområdet. SVV ønsker at planområdet utvides slik at vegstykket fra planområdet, via en privat veg på Leinesodden og over til Hamnholmen bru, videre langs fylkesvegen frem til egnet sted for snuplass, kan inngå i planen. SVV mener en slik utvidelse er at adkomsten til industriområdet får korrekt formål. SVV forutsetter at vegstrekningen fra ny snuplass og frem til industriområdet kan omgjøres til kommunal veg etter eventuelt vedtak om omklassifisering. SVV nevner videre at planforslaget må fastsette byggegrenser langs veg, ellers vil vegloven gjelde. Ettersom det er lagt opp til offentlig veg inne på industriområdet, anbefaler vi at det også legges til rette for snuplass her. Planen bør for øvrig ha angitt vegbredder på plankart eller i bestemmelsene.

Kommentar:

Leirfjord kommune har i ettertid av høringsuttalelsen fra Statens Vegvesen kommet med kommentar til dette punktet. Etter en vurdering foreslås veg vist på plankartet regulert til privat veg innenfor industriområdet. For privat veg er det ikke nødvendig med byggegrenser. Tiltakshaver ønsker ikke å utvide planområdet da dette vil medføre forsinkelser. Dette i overensstemmelse med kommunen.

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

4.1 Dagens arealbruk

Planområdet er i dag regulert til industri, havneformål og lengst i øst til friområde grøntstruktur.

4.2 Topografi og klimatiske forhold

Område ligger ytterst på Leinesodden (rett nord for Sandnessjøen sentrum) i Leirfjord kommune, i åpent terreng ut mot fjorden og er vær- og vindutsatt. Den ene delen av eiendommen er flat, mens den andre delen består av kupert bergknaus.

4.3 Eksisterende bebyggelse og steds karakter

Innenfor planområde er det i dag ingen bygninger. Ytterst på odden finnes et kaianlegg der det tidligere har vært ferjetrafikk. Kaianlegget er i relativt dårlig forfatning. I forbindelse med den tidligere ferjetrafikken er det blitt etablert et asfaltert område for biloppstillingsplasser. Fylkesveg 17 har en vegarm som fører frem til odden. For å komme frem til Leinesodden er området knyttet til resten av Leines med en bru eid av Statens Vegvesen. Fylkesvegen brukte tidligere denne vegstrekningen, hvor ferja knyttet Leinesodden med Sandnessjøen sentrum. Fylkesveg 17 er nå tilknyttet en annen trasé. Det er lite med aktiviteter ytterst på Leinesodden i dag, utenfor planområdet er det en noen fritidsboliger og det ligger en småbåthavn innerst i bukta.

4.4 Veg og trafikkforhold

Vegarm av fylkesveg 17 er adkomstvegen til planområdet. Det er lite trafikk på denne vegstrekningen i dag da det er lite med aktiviteter innenfor planområdet og fordi at kaianlegget ikke tas i bruk. Parkeringsareal på odden er preget av slitt asfaltdekke med vegetasjon imellom. Stort sett all trafikk til området skjer til småbåthavna innerst i bukta, til båtaustene og til de spredte fritidsboligene. Lengre inn på Leines er det mere boligbebyggelse og næring tilknyttet landbruket.

4.4 Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet etter Kulturminnelovens §3.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Kartgrunnlag og planfremstilling

Fremstilling av planen i henhold til plan- og bygningslovens krav til digital framstilling.

5.2 Plandokumenter

Denne reguleringsplanen er en områdeplan og planen består av plankart i A1 format og målestokk 1:500, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelsen.

Plankartet og bestemmelsene er juridiske dokument som fastsetter bruken av arealene innenfor plangrensen. Det vil si tillatt arealbruk (utnyttelsesgrad).

5.3 Byggeområde

Det planlegges:

- Det ønskes etablert en småbåthavn for 8 – 10 båter på nordsiden av odden.
- Dypkaisanlegg sør på odden. Utfylling av overskuddsmasser på sørsiden av odden for å få etablert dypkaisanlegg. Overskuddsmassene kommer fra utsprenge masse sør på odden for å oppnå flatt terreng slik at servicebygg, parkering, intern veg m.m. kan etableres. Dypkaisanlegget skal ha muligheten til å ta imot båter i størrelse som dagens supplybåter for oljenæringen.
- Servicebygg for renhold og vedlikehold av båter. I servicebygget kan det også bli etablert overnatting med bevertning.
- Ferjeleie helt ytterst på odden. Dette innebærer utvidelse av eksisterende kaianlegg. Eksisterende kaianlegg opprustes fordi det er et ønske om å gjøre ferjeleia operativt igjen, og for å anvende den som liggeplass ved reparasjon og service av båter.
- Etablering av fendervegg på eksisterende kaianlegg. Det planlegges en mobil traversekran ved kaianlegget for oppløfting av båter til servicebygg. Den mobile traversekranen skal være i stand til å løfte båter med en maksimal vekt på 200 tonn, dvs. båter som Nordlandsekspressen, distriktets hurtigbåter, mindre ferjer, servicebåter for oppdrettsnæringen o.l. Servicebygget er først og fremst ment å være for vedlikehold og renhold av båter.
- Adkomstveg til område vil bli den eksisterende traséen av fv 17. Veggen reguleres til privat veg.

Hensynssone høyspentanlegg er vist i gjeldende plan for området, dvs. kommuneplanens arealdel. Det planlegges etablert en ny trafo i området, slik at høyspentlinja ikke vil komme i konflikt med planområdet.

5.4 Tomteutnyttelse

Maksimal tillatt tomteutnyttelse for kombinert byggeområde næring/tjenesteyting er 60% BYA.

5.5 Universell utforming

Innenfor planområdet er det planlagt utsprenge av steinmasser for å oppnå et plant område. Dette vil gjøre område mer tilgjengelig for bevegelseshemmede. Alt av uteoppholdsområder skal tilstrebes universelt utformet og bebyggelse og anlegg skal utformes på en måte som er inkluderende, tilgjengelige og funksjonelle for alle.

5.7 Infrastruktur

Adkomst til området gjøres enten ved eldre del av fylkesveg 17 eller ved sjødelen. Tidligere har odden blitt brukt til ferjeleie. Det er ønske om å legge til rette for at ferjeleiet kan driftes igjen. Adkomsten til området vil fremdeles være fra fylkesveg 17. Adkomstvegen reguleres til privat veg innenfor planområdet.

Internveger innenfor planområdet og som vil bli nødvendig ved ferdig utbygd driftsbasis og anlegg, vil bli planlagt videre i forbindelse med detaljreguleringen.

5.8 Støyvurderinger

Noe utendørs støy må forventes ved de ulike aktivitetene planlagt innenfor planområdet. Dette vil stort sett være kortvarig støy slik som anleggelse av større båt til kai, heving og senking av båt til og fra driftsbasen, støy fra ulike båter til og fra kaianlegg og småbåthavn, biltrafikk til og fra planområdet osv. Nærmeste bebyggelse til planområdet er fritidsboliger. Mesteparten av genereringen av støy vil foregå på vanlige ukedager og ikke på helg/helligdager. Det vil også bli en del støy i forbindelse med utbyggingen av området, men dette vil være av en midlertidig karakter. Etersom dette er en områderegulering anses dette ikke som hensiktsmessig med støyvurdering så lenge bygningene og internvegene m.v. ikke er plassert i planen. Det er lagt inn krav i reguleringsbestemmelsene at ved detaljplanlegging skal støyvurderinger utføres.

5.9 Teknisk infrastruktur

Det vil bli etablert en trafo like utenfor planområdet som knyttes opp mot høyspentledningen.

5.10 Reindrift

Planområdet ytterst på odden ligger ikke innenfor det som er definert som viltkorridor/reindriftsområde. Med videreutvikling av planområdet og ferjekaia kan det bli aktuelt å frakte rein med båt fra Leinesodden til Dønna. Det nedfelles en reguleringsbestemmelse på dette hvor det skal være tilgang for flyttlei til og fra Leinesodden grunnet reindrift.

5.11 Geotekniske forhold

Grunnforholdene anses som gode ettersom utbygging vil skje på fast grunn (trygg berggrunn) etter at steinmasser vil bli fjernet grunnet ønske om plant terreng.

6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Konsekvenser av planforslaget menes hva dette planforslaget gir av konsekvenser til de omkringliggende omgivelsene (vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn). Gjennom sjekkliste for ROS – analyse er det disse tema som kan gi konsekvenser for miljø og samfunn på bakgrunn av planforslaget.

6.1 Storflo/flom

For å motvirke effekten av flom er det beskrevet en reguleringsbestemmelse der det ikke er tillatt med bygge – og anleggstiltak under kote + 3,26 moh. Dette i samsvar med gjeldende bestemmelse i Kommuneplanens arealdel for området.

6.2 Forurensing i havbunn/utfylling

Ved utfylling av masser i sjø, vil det bare bli brukt rene masser, dvs. utsprengte steinmasser fra den eksisterende bergknausen som det ønskes å få planert slik at planområdet kan utnyttes i sin helhet. Det har ikke vært noe industri i området slik at det antas at det ikke er forurenset grunn der det vil komme oppfylling. For å sikre seg mot dette er det nedfelt en reguleringsbestemmelse som sier at hvis det påvises forurensete masser der oppfyllingen skal skje, skal det utarbeides en plan for håndtering av disse massene.

6.3 Utendørs støy

Det er ennå ikke avklart i hva slags omfang aktivitetene innenfor planområdet vil bli i forhold til størrelse og plassering på servicebygget, ferjeaktiviteter osv. Det er derfor vanskelig å beregne de fremtidige støyforhold grunnet aktiviteter i planområdet. En del støy må påregnes med den planlagte aktiviteten ved heving/senking av båt, service på båter, med biltrafikk til og fra odden og ny småbåthavn. Utendørs støy beregnes nærmere når omfanget og lokaliseringen/utforming av bygning, intern veger, kai er detaljert ved en detaljplan/ byggesak.

Kapittel 7 Arealtabell

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (3)	35745,4
Sum areal denne kategori:	35745,4
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	10037,4
Veg	1265,9
Sum areal denne kategori:	11303,3
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	Areal (m²)
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner kombinert med andre angitte hovedformål	1166,0
Havneområde i sjø	1662,2
Småbåthavn	2316,4
Sum areal denne kategori:	5144,6
Totalt alle kategorier: 52193,4	

8. Vedleggsliste

Vedlegg 1	Kunngjøring planoppstart
Vedlegg 2	Forhåndsuttalelse Statens Vegvesen
Vedlegg 3	Forhåndsuttalelse Fylkesmannen i Nordland
Vedlegg 4	Forhåndsuttalelse Nordland Fylkeskommune
Vedlegg 5	Vedlegg Kystverket Nordland
Vedlegg 6	Sjekkliste risiko- og sårbarhetsanalyse
Vedlegg 7	Uttalelse fra Fylkesmannen i Nordland datert 18.11.16
Vedlegg 8	Uttalelse fra Statens vegvesen Region nord datert 16.11.16

