

**DETALJPLAN FOR  
HELNESSUND BØTERI AS  
STEIGEN KOMMUNE  
Planforslag til 1. gangs behandling**

PLANS ID 100

31. MAI 2011

Norconsult 

## INNHOLDSFORTEGNELSE

<b>Innholdsfortegnelse .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Innledning .....</b>	<b>4</b>
1.1 Oppdragsgiver .....	4
1.2 Eiendoms- og eierforhold .....	4
1.3 Planlegger .....	4
1.4 Hensikten med planen .....	4
1.5 Gjeldende reguleringsplan, overordnede planer og ev. andre juridiske forhold.....	4
<b>2. Planområdet, eksisterende forhold .....</b>	<b>5</b>
2.1 Beliggenhet og størrelse .....	5
2.2 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene.....	5
2.3 Bebyggelsens struktur, kvalitet og ev. verneverdig bebyggelse.....	5
2.4 Demografiske forhold.....	5
2.5 Barnehage, skole, forretninger .....	5
2.6 Topografi, vegetasjon, naturverdi og biologisk mangfold .....	6
2.7 Klimatiske forhold.....	6
2.8 Støy.....	6
2.9 Trafikk/adkomst/parkering.....	6
2.10 Vann, avløp, el-kabler og teleanlegg.....	6
2.11 Grunnforhold .....	6
2.12 Risiko- og sårbarhet.....	6
<b>3. Planprosessen.....</b>	<b>7</b>
3.1 Deltakere i planprosessen.....	7
3.2 Kunngjøring av igangsatt planarbeid.....	7
3.3 Innspill til planarbeidet/merknader til planen.....	7
3.4 Medvirkning i hh til PBL kap 5.....	9
<b>4. Planforslaget .....</b>	<b>9</b>
4.1 Reguleringsformål i planen, med arealoppgave .....	9
4.2 Utnyttelsesgrad, høyder, struktur, mengder, farge, etc.....	9
4.3 Demografiske forhold.....	10
(4.4 Barnehage, skole, forretninger).....	10
4.5 Topografi, vegetasjon, naturverdi og biologisk mangfold .....	10
4.6 Klimatiske forhold.....	10
4.7 Støy.....	10
4.8 Trafikk/atkomst/parkering .....	10
4.9 Vann, avløp, el-kabler og teleanlegg.....	10
4.10 Utearealer .....	10
4.11 Risiko og sikkerhet.....	11
<b>5. Andre tiltak i forbindelse med planen .....</b>	<b>11</b>
5.1 Konsekvenser for tilgrensende områder, med forslag om tiltak.....	11
5.2 Ev. økonomiske konsekvenser for Steigen kommune - barnehage, skole, kommunaltekniske anlegg og lignende .....	11

## VEDLEGG

1. Plankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Risiko- og sårbarhetsanalyse
4. Oppstartsannonse
5. Brev om oppstart m/ naboliste og høringsinstanser
6. Referat fra oppstartsmøte
7. Soneplan for Leines
8. Innspill
9. Rapport fra grunnundersøkelser
10. Illustrasjoner

## **1. INNLEDNING**

### **1.1 Oppdragsgiver**

Oppdragsgiver er Helnessund Bøteri AS som har sitt kontor i påstående bygg på eiendommen.

### **1.2 Eiendoms- og eierforhold**

Følgende eiendommer ligger innenfor plangrensen. Gnr/bnr 5/1, 5/20 5/104 og 5/7.82. Gnr/bnr 5/1 eies av Helnessund Skjærgårdspark, gnr/bnr 5/20 eies av Asrund Aasjord, mens de to siste eies av tiltakshaver. I tillegg inngår kommunalt areal i planforslaget.

### **1.3 Planlegger**

Planarbeidet utføres av Norconsult AS.

Norconsult AS

Alsgården

Notveien 17

8013 BODØ

Norconsult AS har sentral godkjenning på alle relevante fagområder som rådgivningsfirma.

Oppdragsleder i Norconsult AS har vært Inge Jakob Risjord og medarbeidere har vært Gøran Antonsen og Håvard Nilsen.

### **1.4 Hensikten med planen**

Hensikten med planen er og legg til rette for utvidelse av dagens virksomhet. I den forbindelse planlegges det utfylling i sjø med anleggelse av pir som kan benyttes for oppheising av fartøyer på land. Videre planlegges det også oppsatt hall for vedlikehold av fartøyer. Dette for å bedre arbeidsforholdene for de ansatte og kvaliteten på utført arbeid. Eksisterende slip planlegges sanert/nedfylt i forbindelse med utfylling i sjø. Dagens kai areal vil bli utvidet. Utvidelsen vil legge til rette for at kai kan forlenges sørover. Sjøbunn og landareal under slip antas å være forurenset. Kartlegging må utføres før byggetillatelse kan gis. Område sør for planområdet eies av Helnessund Skjærgårdspark AS som har gnr/bnr 5/1.

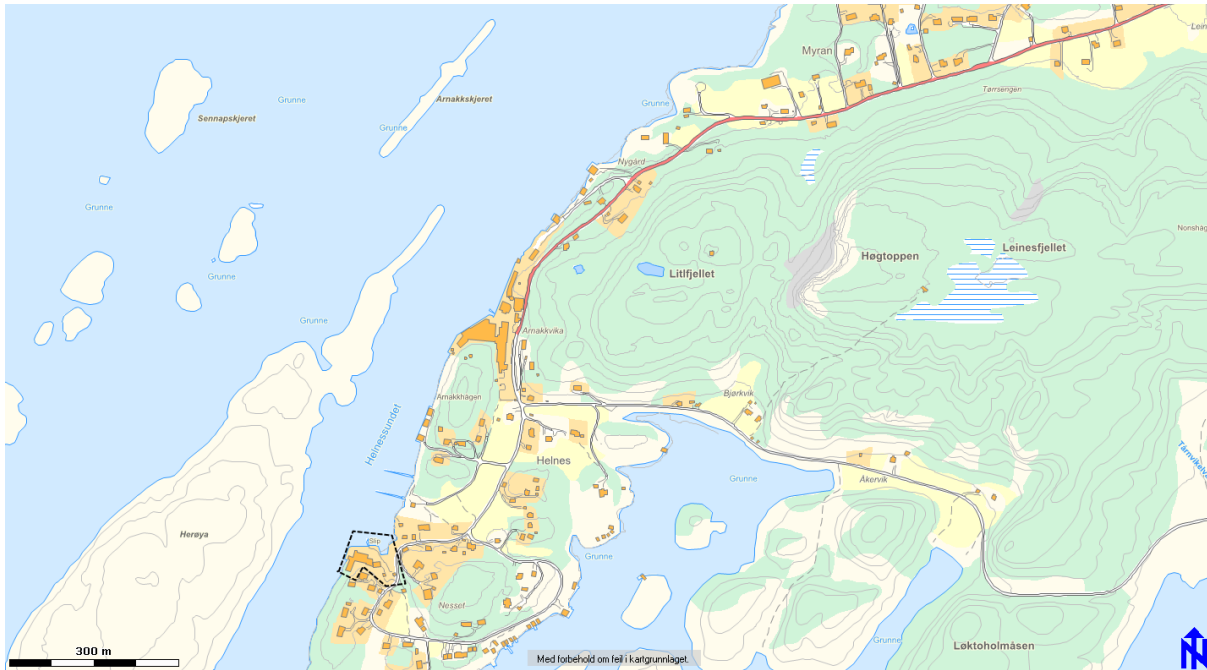
### **1.5 Gjeldende reguleringsplan, overordnede planer og ev. andre juridiske forhold**

Det foreligger ingen eksisterende reguleringsplan over planområdet. Av overordnede planer viser en til soneplan for Leines av 28. oktober 1983. Område er i denne plan avsatt til industri. Se vedlegg 7. Annet plangrunnlag forefinnes ikke.

## 2. PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

### 2.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger sør for senter i Helnessund. Størrelsen på planområdet er 9,69 daa. Beliggenhet på planområdet er markert på nedenfor stående kartutsnitt



### 2.2 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene

Påstående bygninger innenfor planområdet er i dag i bruk til bøteri og båtverksted. Dagens slip er i bruk til vedlikehold av fiskefartøyer. Det utføres også vedlikehold på mindre fartøyer og på lystbåter samt at det tilvirkes mindre stålkonstruksjoner.

Tilstøtende eiendommer benyttes til boligformål.

### 2.3 Bebyggelsens struktur, kvalitet og ev. verneverdig bebyggelse

Bebyggelsen innenfor området blir i hovedsak benyttet til næringsformål som er rette mot kystflåten. Tilgrensede bebyggelse består av boliger med tilhørende garasje og uthus. Planlegger kjenner ikke til at noe av bebyggelsen er verneverdig.

### 2.4 Demografiske forhold

Det er i dag 8 ansatte ved bedriften. Samtlige er heltidsansatte og har sitt tilhold i Steigen kommune.

### 2.5 Barnehage, skole, forretninger

Barneskole og barnehage er lokalisert på Leines ca. 4 kilometer fra planområdet. Ungdomsskole ligger i Leinesfjord ca. 25 kilometer fra planområdet. Forretning ligger i gangavstand fra planområdet.

## 2.6 Topografi, vegetasjon, naturverdi og biologisk mangfold

Botn vegetasjon består av gras og lyng. Det er noe buskas. På tilstøtende tomter er det noen trær av varierende størrelse. Det er ikke registrert verneverdig vegetasjon innen for planområdet.

## 2.7 Klimatiske forhold

Område ligger skjermet for vestlig vindretning og delvis fra sør. Det er disse vindretningen som er de mest fremherskende. Solforholdene er også bra da området ligger i en vestvendt skråning.

## 2.8 Støy

Det er ikke registrert noen støykilder utenfor planområdet. Dagens aktivitet innenfor området forårsaker marginalt med støy til omgivelsene.

## 2.9 Trafikk/adkomst/parkering

Det er i dag to mulige atkomster inn til planområdet. En fra nord og den andre fra sør. Atkomst fra nord er skiltet som enveiskjøring. Kjøring tillat fra sør mot nord. Det er ikke kjent hvilken akseltrykksbelastning som er satt på atkomstveien.

Parkering foregår på egen tomt. Atkomst inn til eiendommen er ikke tilfredsstillende. Dette gjelder spesielt når det er behov for større kjøretøyer.

## 2.10 Vann, avløp, el-kabler og teleanlegg

### *Vann og avløp*

Vann og avløp er tilkoplede offentlig anlegg. Kapasitet på anlegget er ikke kjent.

### *El og telekabel*

El og telekabler er ført fram til planområdet. Kapasitet er ikke kjent.

## 2.11 Grunnforhold

Grunnforholdene på land er delvis fjell i dagen med noe løsmasser. Det er utført kartlegging av sjøbunn. Løsmasser består av 3 – 5 meter med skjellsand over 1 – 2 meter med morene. Det er også foretatt utfylling i sjø på deler av planområdet. For mer utfyllende informasjon viser en til vedlagt rapport fra gjennomført grunnundersøkelse. Se vedlegg 9.

## 2.12 Risiko- og sårbarhet

Se vedlagt sjekklister for ROS-analyse. (Se vedlegg 3).

### 3. PLANPROSESSEN

#### 3.1 Deltakere i planprosessen

Planarbeidet er utført av Norconsult AS v/Rådg. Ing MRIF Inge Jakob Risjord etter oppdrag fra Helnessund Bøteri AS v/Odd Svein Hjertø. I planprosessen har følgende deltatt:

- Helnessund Bøteri AS, Kennet Larsen
- Steigen kommune, Per Løken
- Steigen kommune, Helge Skram
- ProsjektPartner Bodø AS, Geir Grimstad

I forbindelse med utarbeiding av planforslaget er det avholdt oppstartsmøte og befaring med tiltakshaver, Steigen kommune og planlegger. Det ble i dette møte konkludert med at Steigen kommune ikke vil kreve utarbeidelse av planprogram og KU.

#### 3.2 Kunngjøring av igangsatt planarbeid

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i Avisa Nordland, den 18. februar 2011 (se vedlegg). Varsel om planoppstart ble sendt 28. februar 2011, se vedlegg 5..

#### 3.3 Innspill til planarbeidet/merknader til planen

Mottatte innspill er i sin helhet er vedlagt plansaken. Det vises her til vedlegg 8.

Person/etat	Dato	Innspill	Kommentarer
Kystverket i Nordland	7.03. 2011	Ut fra det som er overlevert til nå har de ingen innvendinger mot planlagt tiltak. Dersom det planlegges faste installasjoner som skal anlegges på sjøbunn bør det foretas grunnundersøkelser for å kartlegge sjøbunnens bæredyktighet.  De forbeholder seg retten til å komme tilbake i saken når den legges ut til offentlig ettersyn.	Grunnundersøkelser er foretatt. Rapport er vedlagt plansaken.
Universitetet i Tromsø	14.03. 2011	De viser til uttalelse om kulturminner under vann. De anser at planlagt utvidelse er så begrenset at sannsynlighet for konflikt med evt. Kulturminner under vann vurderes som minimal. Tromsø museum har derfor ingen merknader til reguleringsplanen.	Innspill tas til følge.
Reindriftsforvaltningen i Nordland	15.03. 2011	De har ingen merknader til saken	

Helse- og miljøtilsynet Salten IKS	18.03. 2011	De viser til dagens støy fra området og mulig flytting av støykilde nær boligeiendommer samt støy i forbindelse anleggsfasen. De viser her til støy- retningslinjer T-1442. Krav satt i forskrift ved uteplasser og i boliger må ligge innenfor kravene etter teknisk forskrift	Innspill tas inn i bestemmelser.
Fylkesmannen i Nordland	30.03. 2011	De minner om at siden slip og notbøteri er i drift er det sannsynlighet at både grunn og sedimenter er forurenset. Bl.a. har det vist seg at det også i havneområder hvor det ikke har vært drevet slip, not vaskeri er det funnet relativt store mengder miljøgifter, bl.a. stoffene PAH og TBT. De ber om at det tas prøver av sedimenter som analyseres. Krav om dette nedfelles i bestemmelser. Resultat av prøvene vil være bestemmende for hvordan utfylling/mudring kan gjennomføres på en miljømessig riktig måte.  De viser også til at det gjelder spesielle retningslinjer for etablering av ny båthall. De viser i den anledning til forurensningsforskriften kap 29.	Innspill tas til følge. Medtas også i bestemmelser.
Nordland fylkeskommune	1.04. 2011	De bemerker at detaljplan må bygge på overordnet plangrunnlag. De viser og til revidert plan- og bygningslov hvor det skal legges til rette for universell utforming samt medvirkning.  Kulturfaglige innspill  Så langt har de ikke avdekket/registrert verneverdige kulturminner. Endelig uttalelse vil bli gitt når planforslaget foreligger.	
Sametinget	9.05. 2011	De har ingen merknader til planforslaget.  De ber om at utdrag fra lov om kulturminner medtas i bestemmelser, jf. Lov 9. juni 1978 nr 50 om kulturminner (kml.) §8	Innspill tas inn i bestemmelser.



### 3.4 Medvirkning i hh til PBL kap 5.

Behandle innkomne innspill til plansaken. Det er avholdt folkemøte for bedre å gi berørte naboer informasjon om hvilke endringer som planlegges ut over dagens aktivitet på angjeldende område. Det vises her til vedlagt referat fra avhold folkemøte.

## 4. PLANFORSLAGET

### 4.1 Reguleringsformål i planen, med arealoppgave

Hensikten med detaljplan er å legge til rette for at dagens og fremtidig drift er hjemlet i plan. Ved utarbeidelse av plan er det lagt til rette for utvidelse av dagens bygningsmasse samt oppføring av ny verkstedbygg. Vedlikehold av båter vil da kunne foregå inne i bygg, noe som vil medføre redusert støynivået til tiliggende arealer og bygninger samt bedre arbeidsforholdene for de ansatte på vinterstid. Slipen slik den fremstår i dag vil bli sanert. Dagens slipareal vil bli oppfylt til samme nivå som tilstøtende landareal (kote 3,3). Oppsett av båter planlegges utført ved hjelp av hjulgående krane. Foran planlagt ny verkstedhall kan det legges ut flytebrygge hvor båter kan legge til. For deretter å få utført mindre vedlikehold. Det vil også bli lagt til rette for landevinning ved hjelp av utfylling i sjø der dette er mulig. Vedlagte geotekniske grunnundersøkelser klargjør hvordan dette kan gjennomføres. Det vises her til vedlegg 9.

Område	områdenavn	Dekar
<i>1. Bebyggelse og anlegg</i>		
Næring/industri	N/I	5,48
<i>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>		
Vei	o_GS1	0,2
Kai	KAI	1,09
<i>3. Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>		
Havneområde sjø	o_HA	2,92

Dette utgjør til sammen 9,69 dekar.

### 4.2 Utnyttelsesgrad, høyder, struktur, mengder, farge, etc.

#### *Utnyttelsesgraden*

Utnyttelsesgraden er definert i reguleringsbestemmelser til % BYA. Utnyttelsen er påført plankart.

#### *Høyder*

Viser til vedlagte bestemmelser hvor byggehøyden er oppgitt.

#### *Struktur*

Ved utarbeidelse av byggesøknaden skal situasjonsplan vise plassering av bygg fremkomme. Gjelder både eksisterende og nye bygg. Det samme gjelder hovedatkomst, parkering og avfalls container. Mindre avvik i forhold til detaljplan kan aksepteres på situasjonsplan. Innhengning av område skal fremgå av situasjonsplan det samme gjelder område som planlegges benytte som utelager. Innhengning av utelager skal utformes på en tiltalende måte.

### 4.3 Demografiske forhold

Tiltaket vil legge til rette for at dagens aktivitet kan opprettholdes samt at det gis rom for utvidelse og bedre arbeidsforhold for dagens og fremtidige ansatte ved bedriften. Det kan påregnes at det vil bli behov for flere ansatte ved bedriften etter at ny verkstedbygg er oppført.

### (4.4 Barnehage, skole, forretninger)

### 4.5 Topografi, vegetasjon, naturverdi og biologisk mangfold

Uteområde forutsettes opparbeidet samtidig med ny bebyggelse. Der det ikke planlegges bebyggelse, lager eller trafikkareal bør det legges til rette for tilsåing og beplantning av trær.

### 4.6 Klimatiske forhold

Planforslaget vil ikke i nevneverdig grad medføre endring for klima. Nye innganger og porter bør plasseres slik at de skjermes for fremherskende vindretning. Kaier og utfyllinger i sjø må utføres på en sikker måte. Vedlagt rapport vil her danne grunnlag for den videre detaljprosjektering av planlagt utfylling i sjø.

### 4.7 Støy

Trafikkstøy i område er ikke noe problem. Detaljplan legger til rette for oppføring av verkstedbygg hvor vedlikehold av båter kan foregå. Dagens slip saneres. Alt av vedlikehold av båter foregår i dag utendørs og uten skjerming av lyd som genereres ved utførelsen. Etter oppføring av verkstedhall forutsetter en at støynivået vil bli redusert.

Ved utførelsen stilles det krav til støy som avgis til omgivelser og at disse kommer innenfor akseptable verdier. Det vises her til retningslinjer T-1442 og teknisk forskrift.

### 4.8 Trafikk/atkomst/parkering

Dagens atkomst er i store trekk foreslått opprettholdt. Det må påregnes noe bearbeiding av terreng og tilpasninger til atkomster til ny verkstedbygg. Parkering kan anlegges på sørsiden av planlagt bygg. Kjøreatkomst fra nord er foreslått omarbeidet til gang- og sykkelvei.

### 4.9 Vann, avløp, el-kabler og teleanlegg

#### *Vann og avløp.*

Det er ført fram vann og avløp til påstående bygg. Når det gjelder kapasitet på anlegget må dette avklares med Steigen kommune under behandling av byggesak.

#### *El og tele*

El og tele er ført fram til området. Status, kapasitet og kvalitet er ikke avklart. Dette forutsettes avklart ved en ny byggesak.

### 4.10 Utearealer

Utearealer som ikke benyttes forutsetts opparbeidet og gis en tiltalende form og utseende.

#### **4.11 Risiko og sikkerhet**

Det er ikke avdekket forhold under planarbeidet som bør hensyntas. Det vises her til vedlagt sjekklister. Se vedlegg 3.

### **5. ANDRE TILTAK I FORBINDELSE MED PLANEN**

#### **5.1 Konsekvenser for tilgrensende områder, med forslag om tiltak**

I planen er det foreslått at atkomstvei som ligger nord for området skal stenges og omgjøres til gang- og sykkelvei. Hovedatkomst vil da bli fra sør.

#### **5.2 Ev. økonomiske konsekvenser for Steigen kommune - barnehage, skole, kommunaltekniske anlegg og lignende**

Planforslaget vil ikke medføre utlegg for Steigen kommune, da alle kostnader er forutsatt dekket av tiltakshaver.