



Saksframlegg

Arkivsaksnr: 2021/614-51

Saksbehandler: Judit Dahl

Saksgang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
70/24	17.06.2024	Formannskapet

Høring av Områdeplan Bjørn industriområde - planid 2021001

Kommunedirektørens innstilling:

1. Områdeplan for Bjørn industriområde – planid 2021001 legges ut til høring og offentlig ettersyn etter plan og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Høringsfristen settes til 26.08. 2024
3. Det tas sikte på å oppheve følgende plan:
 - Plan 1008 Bjørnsøya, vedtatt 14.02.1990.
 - Deler av plan 2006001 Reguleringsplan g/s Bjørn som omfatter areal øst for fv828 (parkering og forretning/industri., samt o_veg Øysundveien)med tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av Områdeplan for Bjørn Industriområde planid 2021001

Formannskapets behandling av sak 70/2024 i møte den 17.06.2024:

Behandling:

Habilitetsspørsmål Fra Sigrid Nesje (AP) med bakgrunn i styrerverv i Stiftelsen Bjørsvågen.

Sigrid Nesje ble enstemmig vurdert som habil i saken.

John-Erik S. Johansen (AP) fremmet følgende endringsforslag:

Endring i pkt 2:

Høringsfristen settes til 15.09.24. Dette for å gi bedre tid da sommeren og ferie står for døren.

Tom Kenneth Johansen (R) fremmet følgende forslag til nytt pkt 2 for å gi lengre høringsfrist.

Høringsfristen settes til 01.10.2024

Tom Kenneth Johansen (R) fremmet følgende forslag til innstilling:

1. *Endringsforslag pkt 1 for å ivareta friområde. Settes opp mot pk1 i Kommunedirektørens pkt1.*
2. *Områdeplan for Bjørn industriområde - planinformasjon 2021001,unntatt delområdet F!-Bjørnsøya, legges ut til høring og offentlig ettersyn etter plan og bygningsloven § 5-2 og §12-10.*

Det ble først votert over over forslagene fra John-Erik Johansen (AP) og Tom Kenneth Johansen (R) sine forslag på høringsfrist:

John-Erik Johansen sitt forslag ble vedtatt med 6 stemmer mot 1 (Tom Kenneth Johansen, R)

Det ble deretter votert over Tom Kenneth Johansen (R) sitt andre forslag satt opp mot kommunedirektøren sin innstilling:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 6 stemmer mot 1 (Tom Kenneth Johansen, R).

Vedtak:

1. Områdeplan for Bjørn industriområde – planid 2021001 legges ut til høring og offentlig ettersyn etter plan og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Høringsfristen settes til 15.09.2024.
3. Det tas sikte på å oppheve følgende plan:

-Plan 1008 Bjørnsøya, vedtatt 14.02.1990.

-Deler av plan 2006001 Reguleringsplan g/s Bjørn som omfatter areal øst for fv828 (parkering og forretning/industri., samt o_veg Øysundveien)

med tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av Områdeplan for Bjørn Industriområde planid 2021001

Vurdering av habilitet:

Saksbehandler har vurdert sin habilitet og kommet frem til å ikke være inhabil i saken.

Bakgrunn:
Saksopplysninger

Parter:

Tiltakshaver: Helgeland Havn
Konsulent: Multiconsult

Planforslaget

Forslag til Områdeplan for Bjørn Industriområde er mottatt fra forslagsstiller 06.06.2024

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:2000, datert 30.05.2024
- Reguleringsbestemmelser datert 05.06.2024
- Planbeskrivelse datert 05.06.2024
- Konsekvensvurdering nærmiljø og friluftsliv datert 15.05.2024
- Konsekvensutredning landskap og topografi datert 16.05.2024
- ROS-analyse datert 03.06.2024
- Rapport Kraftforsyning – 10225533-01-RIE-NOT-001
- Rapport geoteknisk grunnundersøkelse – 10242757-RIG-RAP-001
- Rapport geoteknisk vurdering – 10242757-02-RIG-NOT-001
- Rapport geoteknisk vurdering – 10242757-02-RIG-NOT-002
- Rapport VAO- vurderinger- 10225533-01-RIVA-NOT-001
- Rapport vindanalyse – 10225533-01-RIMT-NOT-001
- Rapport Vannstandoverskylling – 10225533-RIM-NOT-002

Hensikten med regulering

Hensikten med planen er å legge til rette for økt nærings- og havnevirksomhet innenfor planområdet - med tilhørende infrastruktur, parkering, samt etablering av nye kaianlegg.

Det tilrettelegges for oppføring av næringsbebyggelse med et samlet areal på rundt 50 000 m². Planforslaget vil medføre økt næringsaktivitet og vil kunne bidra til flere arbeidsplasser i kommunen.

Områdeplan vil erstatte dagens plan 1008 Bjørnsøya og deler av plan 2006001 Reguleringsplan g/s Bjørn - som omfatter areal øst for fv828 (parkering og forretning/industri, samt o_veg Øysundveien)

Forholdet til overordnede planer

I kommunedelplan for Bjørn planid 2013002, er planområdet avsatt til:

- Gjeldende regulert industriområde, havneområde, friområde, offentlig/privat tjenesteyting, næringsområde, parkering, veg, småbåthavn.
- Deler av Finnholmen, Lissøya i nord, samt Åretholmen og Lissøysundet er satt av som LNFR- område og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Hensynsone 570 – gravfelt på Lissøya

1. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde for regulert område.
2. I LNFR-områder tillates ikke annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er tilknyttet stedbunden næring.
3. Sjøområde er avsatt til alle typer ferdsel på sjø tilknyttet offentlig og kommersiell virksomhet, nyttetraffic og fritidstrafikk mm. Det tillates ingen installasjoner eller tiltak, herunder også dumping, som kan være til hinder for ferdsel i området.
4. Hensynsone bevaring kulturmiljø –(H 570) – Gravfelt er automatisk fredet og av nasjonal verdi.

Gjeldende reguleringsplan

Plan 1008 Bjørnsøya, vedtatt 14.02.1990. Området er regulert til industri, havneområde, friområde, småbåthavn, forretning, kjørevei.

Deler av plan 2006001 Reguleringsplan g/s Bjørn, vedtatt 18.12.2007. Omfatter regulert parkering, forretning/industri, friluftsområde

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter gnr/bnr 50/23, 50/39, 50/45, 50/79, 50/87, 50/96, 50/107, 50/111, 50/117, 50/120, 50/124, 50/125, 50/126, 50/137, 50/144, 50/145, 50/147, deler av 100/1 - offentlig vei.

Planområdet omfatter også sjøarealer.

Hele planområdet er ca. 575 daa.

Planprosessen - medvirkning

Planprogrammet ble behandlet av formannskapet i Dønna 18.05.2021 og ble sendt på høring samtidig med varsel om oppstart.

Det ble varslet oppstart i avisene Helgelendingen og Helgelandsblad den 19.5.2021 med høringsfrist til 30.06.2021. Berørte parter og myndigheter ble tilskrevet direkte.

Det kom inn 12 innspill til plan og planprogram i løpet av høringsperioden, i tillegg kom det 2 innspill etter at høringsperioden var avsluttet og planprogrammet var fastsatt. Forhåndsinnspillene er oppsummert og kommentert i eget notat.

Vurdering:

Hovedsakelige endringer i ny plan er:

Planområdet utvides mot nord og i sør. Utvidelse av planområdet til også å gjelde Lissøya, Årettholmen, Lissøysundet, Finnholmen og område mot fareled som ikke har vært regulert tidligere. Områdene reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål-KBA, Havneområde i sjø-HOS.

Friområdet-FRI reduseres på bekostning av utvidet kombinert bebyggelse og anleggsformål-KBA og vannforsyningsanlegg-VF.

Småbåthavneområde/SMS utvides.

Parkeringsareal ved Hæstadveien x Øysundveien reduseres på bekostning av kombinert bebyggelse og anleggsformål-KBA.

Veg – Øysundveien utbedres med ny kryssløsning mot fv.

Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget vil berøre to automatisk fredete kulturminner på Lissøya. Dette gjelder to gravfelt fra bronsealder – jernalder. Inngrep i automatisk fredete kulturminner krever dispensasjon fra kulturminneloven.

For å kunne stadfeste planen og iverksette utbygging til næringsbebyggelse innenfor formålet forutsettes de automatisk fredete kulturminnene frigitt. Tiltaket må forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering og på hvilken måte tiltak kan gjennomføres innenfor formålet. Det er satt Hensynsone H730 i påvente av vedtak frigitt.

Aktsomhets- og meldeplikt i henhold til kulturminneloven om stans av arbeid og varsling til kulturminnemyndigheten ved funn av kulturminner er også innarbeidet i bestemmelsene. Det samme gjelder for kulturminner i sjø.

Grønnstruktur

Innenfor planområdet er den gamle husmannsplassen på Bjørnsøya og «Tufteparken» satt av til Friområde. Området vil bli begrenset av KBA- områder (Kombinert bebyggelse og anleggsformål) og samferdselsanlegg (fergelei).

Det er foretatt verdivurdering av nærmiljø og friluftsliv, se Konsekvensvurdering nærmiljø og friluftsliv - 15.05.2024. Høydedraget på halvøya er iht. Naturbaser registrert som et viktig og ganske mye brukt friluftsområde, klassifisert som nærturterreng.

Området er i dag begrenset av næringsareal og vil bli ytterligere begrenset da nye områder tas i bruk til utbygging. Sammenlignet med 0-alternativet innebærer utbyggingsalternativet en større nedbygging av høydedraget.

Tiltakets påvirkning vurderes å skape en **noe forringet** situasjon ift 0-alternativet. 0-alternativet innebærer at de aktuelle utbyggingsområdene opparbeides i tråd med avsatte formål og føringer i gjeldende kommunedelplan for Bjørn.

Naturverdier - Landskap

Det er foretatt en konsekvensvurdering for landskap og topografi som ser på hvilke konsekvenser en utbygging vil ha og si for omkringliggende områder på Bjørn, Skorpa og Anskarsnes-Ulvangsøya i Leirfjord.

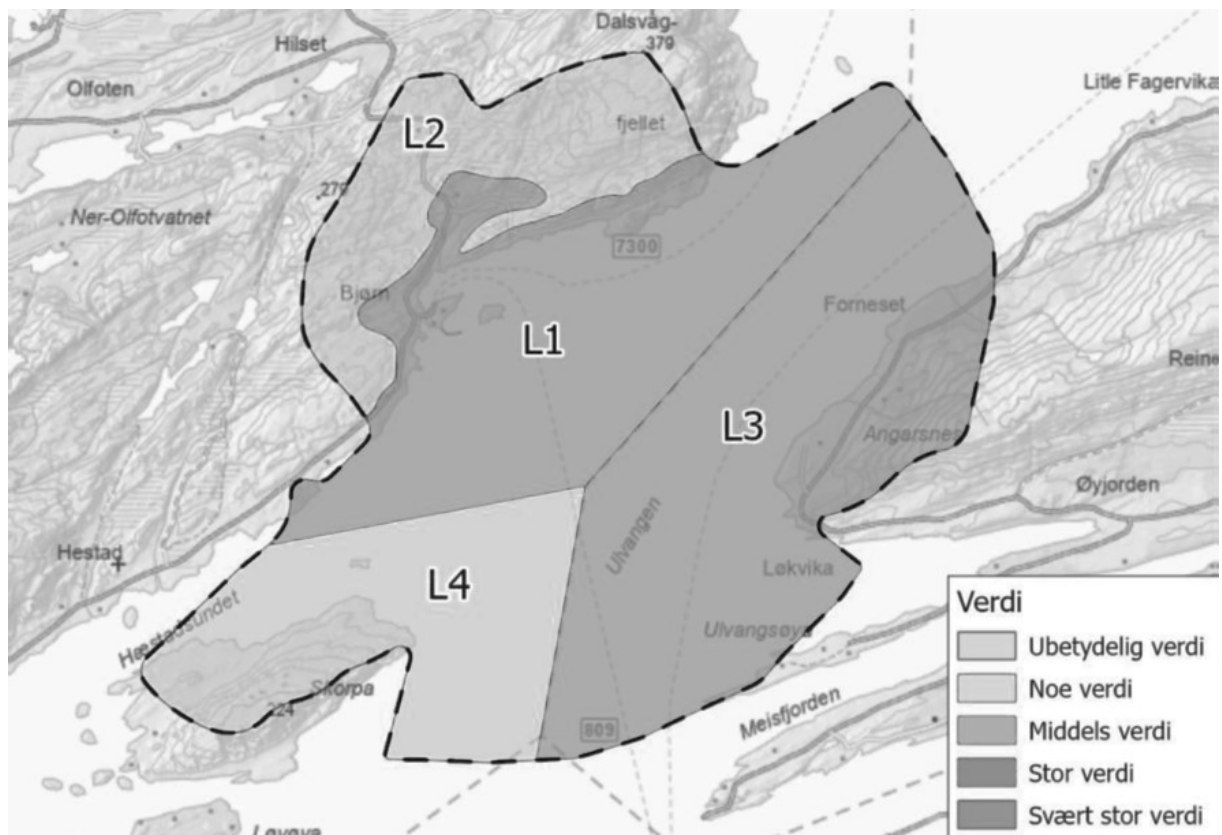
En samlet vurdering for områdene:

Tabell 14 viser konsekvenser for de ulike delområdene, deretter er det gitt en samlet vurdering av konsekvenser for de to alternativene. (kopi fra side 51 og 52 i konsekvensvurdering for landskap og topografi, utført av Multiconsult).

- ✓ Alternativ 1 (0-alternativet) er etter dagens reguleringsplan
- ✓ Utbyggingsalternativ er etter ny plan

Tabell 14: Oppsummering av konsekvens for landskapsbilde.

Delområder	Verdi	0-alternativet	Utbyggingsalternativet
Delområde L1	Middels	Ubetydelig miljøskade (0)	Betydelig miljøskade for delområdet (--)
Delområde L2	Noe	Ubetydelig miljøskade (0)	Noe miljøskade (-)
Delområde L3	Middels	Ubetydelig miljøskade (0)	Ubetydelig miljøskade (0)
Delområde L4	Noe	Ubetydelig miljøskade (0)	Ubetydelig miljøskade (0)
Samlet vurdering ⁴		Ingen konsekvens	Noe negativ konsekvens



Grunnforhold - Konsekvensvurdering

Det er utført geologisk vurdering av området og det er foretatt geologisk undersøkelse.

- Se vedlegg Rapport geoteknisk grunnundersøkelse – 10242757-RIG-RAP-001, Rapport geoteknisk vurdering – 10242757-02-RIG-NOT-001, Rapport geoteknisk vurdering – 10242757-02-RIG-NOT-002.

Området ligger i maritimt område med fjell i dagen. Det kan være fare for kvikkleire i grunnen og det vil være behov for faresoneutredninger iht. NVEs kvikkleireveileder 1/2019.

Områder i sjø ligger innenfor hensynsone der det krever geotekniske undersøkelser før utbygging. Unntaket er der det kan påvises fjell i dagen.

Det er satt hensynsone H310 for skred i plan.

Infrastruktur

- **El-forsyning** – Det er ikke tilstrekkelig kapasitet for kraftforsyning for planlagt utbygging innenfor planområdet. Det er behov for utbygging av eksisterende kraftforsyning. Kraftbehovet vil avhenge av hva slags type næring som etableres innenfor planområdet.
- **Vann** – Det er planlagt høydebasseng på Bjørnsøya. Dagens vannkapasitet er begrenset og det planlegges avsaltingsanlegg for dagens vannkrevende næringsvirksomhet. En utvidelse av næringsareal vil kreve mer vann til Bjørnsøya.
- **Avløp** – Planlagt utbygging vil kreve etablering av renseanlegg.
- **Overvann**- Det må tilrettelegg for å lede overvann til sjøområdene ved utfyllinger og oppbygging av industriområdet.
 - Se vedlegg Rapport Kraftforsyning – 10225533-01-RIE-NOT-001
 - Se vedlegg Rapport VAO- vurderinger- 10225533-01-RIVA-NOT-001

Risiko og sårbarhet

Sikring mot oversvømmelse og overskylling – Utbyggingsområde ligger nær havet og vil bli eksponert for bølger. Kombinasjon av høy vannstand og bølger gir overskylling som må hensyntas ved plassering og utforming av bygg og konstruksjoner.

- Se vedlegg Rapport Vannstand overskylling – 10225533-RIM-NOT-002

Vindanalyse - Generelt konkluderes det at den nye topografien ikke vil forverre lokale vindforhold på tomten/området. Enkelte soner som i dag er skjermet for vind vil være mer utsatt når terrenget flates ut samtidig som vindforsterkningen på toppen av øya elimineres. Den sterkeste og hyppigste vinden kommer fra sør og fra nordøst.

- Se vedlegg Rapport vindanalyse – 10225533-01-RIMT-NOT-001

Støy, Lukt og støv

Anleggsvirksomhet og drift vil kunne påføre omkringliggende områder for støy og støv. Det stilles krav til følge gjeldende retningslinjer i bestemmelsene. Det er stilt spesielle krav til arbeid i sjø i gyteperioden for torsk (februar-mars).

Plagsom lukt fra industriområde skal ikke overstige 1 % av timene i en måned (frekvens/hyppighet), iht. veileder for regulering av luktutslipp, TA3019.

Rekkefølgebestemmelser

Det er satt rekkefølgebestemmelser for rammetillatelsen, igangsettingstillatelse og godkjenning av tiltak kan gis.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse med konsekvensutredning - 05.06.24
- 2 Plankart R01 - A1 - 30.05.2024
- 3 Reguleringsplanbestemmelser - 05.06.24
- 4 ROS-analyse - 03.06.2024
- 5 Konsekvensvurdering Landskap og topografi - 16.05.2024
- 6 Konsekvensvurdering nærmiljø og friluftsliv - 15.05.2024
- 7 10225533-01-RIE-NOT-001_27.04.2024
- 8 10225533-01-RIMT-NOT-001 Vindanalyse
- 9 10225533-01-RIVA-NOT-001_06.05.2024
- 10 10225533-RIMT-NOT-002 Vannstand overskylling
- 11 10242757-02-RIG-NOT-002
- 12 10242757-RIG-NOT_001_final
- 13 10242757-RIG-RAP-001