

# SAKSFRAMLEGG

<b>Saksbehandler:</b> Judit Dahl	
<b>Sluttbehandlende vedtaksinstans (underinstans):</b> Fast utvalg for plansaker	
<b>Dok. offentlig:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel:	<b>Klageadgang:</b> Etter FVL: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Etter Særlov: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ikke klageadgang
<b>Møte offentlig:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel: Komm.l § 31	
<b>Arkivsaksnr.:</b> 16/46	<b>Arkivnr.:</b> RNR 20150059

## SAK: NY REGULERINGSENDRING TØMMERVIKA - REF. SAK 14/1212

### I Saksdokumenter (vedlagt):

Planbestemmelser datert 14.06.2016  
Plankart dater 14.06.2016  
Planbeskrivelse datert 14.06.2016

### II Saksdokumenter (ikke vedlagt):

Inspill fra oppstartsmelding

### III Saksutredning:

(Bakgrunn / Fakta / LA21/ Beredskapsforhold/ Økonomi/ Vurdering / Konklusjon)

### Bakgrunn

Forslagstiller for planforslaget er Ove E. Tømmervik. Planforslaget er utarbeidet av Prodeco AS i Ålesund. Planforslaget er datert 14.06.2016.

Forslag til komplett planforslag ble mottatt av Alstahaug kommune den 06.05.2016, men på grunn av mangler ved forslaget ble planforslaget definert som komplette den 14.06.2016.

Planforslaget legger til rette for revidering av eksisterende plan, vedtatt 23.03.2011, for bedre tilpassning til utvikling og opparbeiding av Tømmervika Opplevelsessenter. Småbruket Tømmervika skal være et kombinasjonsbruk med fokus på naturbasert næringsutvikling, hvor det satses på lanbruk, reiseliv, fysisk aktivitet og friluftsliv. Småbruket ligger på Offersøya i Alstahaug kommune. Planforslaget ligger innenfor avgrensningene til tidligere vedtatt plan for Tømmervika (plan 20080004).

Planforslaget legger til rette for regulering av kjørevei til alle tomter for fritidsbebyggelse og flere parkeringsplasser. Arealer for næringsbebyggelse økes og det tillates oppføring av naust ved vannkanten. Regulerte tomter for fritidsbebyggelse justeres mens arealet pr. tomt reduseres. Område for småbåtanlegg justeres og arealet økes noe.

## Lokalsiering og avgrensning

Planområdet er totalt 191,9 daa og ligger på Offersøya sør for Alstenøya i Alstahaug kommune. Omkringliggende arealer er avsatt til LNF- område i kommuneplanens arealdel.

## Planprosess – behandling og medvirkning

Det ble holdt oppstartsmøte den 27.05.2015 med forslagstillere. Igangsetting ble annonsert 29.12.2015 i Helgelands Blad. Naboer og berørte parter ble varslet etter gjeldende regler. Høringsfrist ble satt til 22.02.2016.

## Følgende uttalelser/innsspill er mottatt

I forbindelse med varsling av oppstart av planarbeidet har det kommet inn 7 brev/e-poster med merknader og innspill til planarbeidet. Innspill er opplistet og vurdert i planbeskrivelsen.

## Beskrivelse av tiltaket og plankontorets vurdering

### Arealformål

Reguleringsformål	Kode	Betegnelse	Areal i daa
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	111	BFS	2,9
Fritidsbebyggelse – frittliggende (T1-T22)	1121	BFF-T1–BFF-T22	19,7
Fritidsbebyggelse – konsentrert (T23)	1122	BFK-T23	1,9
Næringsbebyggelse (N1-N4)	1300	BN1-BN4	3,6
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	1587	BSB	5,1
Uthus/naust/badephus	1589	BUN	1,8
Kjøreveg	2011	f_SKV1-3	11,0
Parkeringsplasser (P1-P9)	2082	f_SPP1-9	6,1
Turveg	3031	GT	1,0
Jordbruk	5111	LIO	3,7
Friluftformål	5130	LF	87,4
Ferdsl i sjøområde	6100	o_VFE	6,6
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710	o_VFV	41,1
<b>TOTALT</b>			<b>191,9</b>

### Vurdering

I planforslaget økes det med to tomter for fritidsbebyggelse – frittliggende til 22 tomter, men samtidig reduseres tomtestørrelsen ned til 0,7 – 1,4 daa. Totalt reduseres arealet fra 22,6 daa til 19,7 daa. For fritidsbebyggelse – konsentrert økes arealet fra 1,3 daa til 1,9 daa for bygging av 8 sjøhus. Det reguleres for flere kjøreveier og kjørevei frem til alle tomtene. Arealet for kjørevei økes fra 4,5 daa til 6,1 daa. Det er i regulering for kjørevei tatt høyde for lokale utfordringer med overvannsproblemer og veibredden er derfor varierende i kartet. I følge bestemmelsene tillates veibredde på maks 5 m. Resterende areal skal tilbakeføres til naturlig mark. Parkeringsarealet økes fra 4,5 daa til 6,1 daa. Arealet for næringbebyggelse økes fra 2,3 daa til 3,6 daa. Totalt vil utbygging legge beslag på 4% mer enn hva gjeldende plan tillater.

I planforslaget er det satt av areal for uthus/naust/badephus som skal ligge i forbindelse med småbåtanlegg. I gammel plan var det kun ett naust inntegnet. Dette naustet ligger i

planforslaget innenfor friluftsmål. Eksisterende naust bør reguleres som uthus/naust/badeplass for å sikre fremtidig oppbygging/endring.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag er i planforslaget endret noe, med utvidelse mot sør/vest for gjeldende plan. Det planlegges fortsatt for brygger utenfor sjøbuen (T23) og næring N4.

Regulering for næringbebyggelsen tillater oppføring av bebyggelse på alle fire områdene i planforslaget. I gjeldende plan er det kun to av områdene hvor det tillates oppføring av bygg. Kun stasjonære lavvo tillates på de andre to områdene.

### **Byggehøyder og utnyttingsgrad**

Byggehøyder:

- fritidsbebyggelse endres ikke
- boligbebyggelse er ikke oppgitt
- næring 1 og 4 endres ikke (Beverting og lager i gammel plan)
- næring 2 og 3 er maks mønehøyde 9 og 8 meter (i gammel plan ikke oppgitt høyde)
- naust ikke oppgitt

Utnytting:

- Fritidsbebyggelse frittliggende økes fra 100 til 150 m<sup>2</sup>
- Fritidsbebyggelse konsentrert endres fra 75 til 60 %
- boligbebyggelse er satt til 30 % ikke oppgitt i gammel plan
- næring 1/lager tillates BYA 60 % - i dag 37,5 %
- næring 2/leirplass tillates BYA 40 % - i dag ingen bebyggelse
- næring 3/leirplass tillates BYA 50 % - i dag ingen bebyggelse
- næring 4/beverting tillates BYA 40 % - i dag 37,5 %
- naust tillates BYA 35% - ikke oppgitt i gammel plan

### Vurdering

Det tillates mer bebyggelse i planforslaget, med dog på et mer konsentrert område. Tomtene for friluftsområde ligger i planforslaget mer samlet slik at område regulert til friluftsområde ikke blir for oppstukket.

### **Eierform**

Ferdsel i sjøområde(VFE) og friluftsområde i sjø og vassdrag(VFV) er offentlig. Kjørevei(SKV) og parkering(SPA) er felles. Andre reguleringsformål er privat.

### **Parkering og trafikkforhold**

Fritidsbebyggelse kan parkere på eget tomt eller på felles parkeringsplasser. I bestemmelsene er det oppgitt hvilke parkeringsplass som er for hver tomt. Vei 1 som går igjennom planområde er felles vei for eier av boligtomt, fritidstomtene og for brukere og eiere av kai og eiendom sør for planområde. Offentlig vei stopper ved parkeringsplass P7. Det tillates parkering for allmenheten på P7 i følge bestemmelsene.

Det er ikke gjennomgående trafikk i område. Kjøreveiene er regulert i tilstrekkelig bredde for å kunne håndtere den trafikken som er sannsynlig vil komme inn på området.

## **Barnas interesser**

Tilbudene i Tømmervika med fysisk aktivitet og friluftsliv retter seg mot alle målgrupper, også for barn og unge.

## **Grunn- og miljøforhold**

I planområde finnes det stort sett «bart fjell, stedvis tynt løsmassedekke». «Tykk havavsetning» finnes i de områdene som per i dag er innmarksarealer. Noe areal med «torv og myr» er registrert i den vestlige delen av planområdet.

Det er ingen fare for Snøskred og steinsprang, jord- og flomskred eller kvikkleire i planområdet i følge NVE-temakart.

Ingen kilder for støy og luftforurensning i området.

## **Risiko og sårbarhet**

Risiko og sårbarhetsanalyse er utført av forslagstiller. Analysen er en del av innsendt planmateriale og kan sees i planbeskrivelsen. Det vises til denne, punkt 4.17.

Følgende punkter er vurdert som ikke aksetable og tiltak er beskrevet av tiltakshaver:

- Utsatt for stormflo også med hensyn til havnivåstigning  
Tiltak: I reguleringsbestemmelser er det krav om at planlagt bebyggelse i strandsonen (konsentrert fritidsbebyggelse og «inæring4» skal ligge med høyde av veg 1 (+/- 0,5 m) og dermed ca 5 m over dagens flomål.
- Vannforsyning behov for å styrke vannforsyning  
Tiltak: Vannforsyning for Offersøya har allerede i dag begrenset kapasitet. Kommunen har allerede planer med å styrke vannforsyningen og kan ta høyde for flere tilkoblingsenheter enn dagens antall.
- Kraftforsyning; lørsyningssikkerhet og magnetfelt fra høyspentlinjer  
Tiltak: Helgeland Kraft har kravtil å oppgradere eksisterende trafostasjon i planområdet. Under oppgradering vil denne kunne tilpasses økt behov for kraftforsyning i området. Dagens høyspent som går gjennom planområdet er samtidig planlagt lagt i bakken slik at evt. magnetfelt fra høyspentlinjen elimineres.
- Brann- og ulykkesberedskap- tilstrekkelig slukkevannforsyning  
Tiltak: Brannvesenet i Alstahaug kommune har allerede vært på befaring i området og vil vurdere slukkevannforsyning fortløpende. Dette må også ses i sammenheng med den generelle vannforsyningen til Offersøya.

## **Landbruk og næring**

Planområdet er en del av et småbruk i spredtbebygde område. Landskapet er kupert med mange bukter og vikler langs kysten. Landskapet i Tømmervika er i forskjellig grad kulturpåvirket, hvor innmarka fremdeles slås, utmarksareal er under gjengroing, men hvor deler av utmarksarealet nylig har blitt tatt i bruk igjen som beite til sau.

Tømmervika Opplevelsessenter satser på en kombinasjonsbruk av landbruk og reiseliv på småbruket Tømmervika, ved å tilby aktiviteter innenfor friluftsliv og fysisk aktivitet for alle aldersgrupper i kommunen og regionen. I regional strategisk næringsplan for Midt-Helgeland 2014 -2022 nevnes reiseliv som en av de prioriterte næringene i regionen.

Tømmervika vil med dette bidra til å holde arealene og kulturlandskapet i hevd og dermed bidra til bosetting, drift og arbeidsplasser i bygda.

Arealer avsatt til bebyggelse ligger ikke innenfor dyrkbar mark eller skog med høg bonitet i følge gårdskart.

### **Naturmangfold**

Området er ikke innenfor verneområde.

Temaet «Biologisk mangfold» ble konsekvensutredet i 2010 i forbindelse med gjeldende reguleringsplan. Det ble konkludert med at planlagte tiltak medfører en liten negativ konsekvens (-) for fuglelivet i og ved Tømmervika. Som avbøtende tiltak anbefales å ikke gå på land på de holmene og at båteierne bes å ta hensyn i den mest sårbare tiden. Viser til punkt 4.5.1 i planbeskrivelsen.

### **Kulturminner og kulturmiljø**

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer i planområdet. Dette har Nordland Fylkeskommune bekreftet etter utført befarings i området den 27.04.2009. Tiltaket kommer ei heller i konflikt med automatisk fredet samiske kulturminner. Stedfestet i brev fra Sametinget datert 17.12.2008 fra tidligere regulering.

Dersom det i forbindelse med anleggsarbeid fremkommer funn skal dette straks meldes til kulturmyndighetene, jf. Kulturminneloven § 8.2.

### **Tilgjengelighet – universell utforming**

Utbygging vil følge gjeldende krav i TEK10 og i Plan og bygningsloven.

### **Rekkefølgekrav**

Utbyggingsrekkefølge for Tømmervika:

Trinn 1 – Næring (BN)\* fotballgolf, aktiviteter, infrastruktur (fase 1) \*\* - 15 tomter

Trinn 2 – Næring(BN)\* Næring(BN)\* - 6 tomter

Trinn 3 – Næring(BN)\* - 2 tomter

\* Ett tiltak innenfor BN1-BN4

\*\* Fase 1: Framføring av VA og trekkerør til strøm + etablering av pumpestasjon ved tomt BN3

- a) Veg fram til tomtene i resp. byggetrinn, VA og strøm skal ferdigstilles for hvert byggetrinn før det blir gitt brukstillatelse på tomtene.
- b) Det tillates brukstillatelse for BFF-T19 uten tilkobling til VA og strøm i en midlertidig fase. Ved framføring av VA og strøm til BFF-T18 og BFF-T20 skal også BFF-T19 kobles på den tekniske infrastrukturen.
- c) BN1, BN2 og bebyggelse i pkt. 5.8 og 5.9 skal kobles på VA og strøm dersom det er behov og brukstillatelse gis uten krav i pkt a)
- d) Det kan ikke gis brukstillatelse for BFF-T1 – BFF-T22, BFK-T23 og BN4 før veg- og adkomstrett på vei f\_SKV1 er sikret ved tinglyst dokument til kjøper.
- e) Parkeringsplasser tilhørende det enkelte byggetrinn må være anlagt FØR tilhørende bebyggelse får brukstillatelse.

### **Teknisk infastruktur**

Basert på gjeldene reguleringsplan har det blitt utarbeidet en vann- og avløpsplan for området (godkjent våren 2014). Jfr. VA-planen skal det etableres et felles renseanlegg med slamavskiller og pumpestasjon i veikrysset av f\_SKV1 og f\_SKV2. Spille vann skal ledes ut i havet med utslippspunkt ut i fjorden.

Det går lavspent og høyspent i området. En videre utbygging må Helgeland Kraft tilpasse økt behov for kraftforsyning.

Planlagt tiltak vil øke behovet for vannforsyning, avløp og el-forsyning.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Kommunal vannforsyning ligger med vanntilkoblingspunkt ved enden av den kommunale veien ved parkering P7. Tilstrekkelig vannforsyning må sikres.

### **Konklusjon**

Planforslaget legger til rette for økt virksomhet for Tømmervika Opplevelsessenter og hvor salg av fritidstomter og seksjonering/salg av sjøhus skal gi kapitaltilgang til investering i utbygging og næringsutvikling av Tømmervika Opplevelsessenter. Fritidshus og sjøhusene skal samtidig inngå som overnattingstilbud i driften til Tømmervika Opplevelsessenter etter avtale med eierne.

Basert på gjeldende reguleringsplan har 5 tomter blitt gått ut og har fått egen gårds- og bruksnummer. Dette gjelder BFF-T7, BFF- T8, BFF- T18, BFF-T19, BFF-T20 i planforslaget. Turvei er etablert og tilrettelagt for allmenn ferdsel i området. Området er mye i bruk og det er et økende behov for utvikling av småbåtanlegg og tilrettelegging for bygging av hytter for utleie og servicefunksjoner (bevertning, sanitæranlegg, møterom m.m).

Økt virksomhet vil føre til behov for utbygging av vann- og el-forsyning. Det må stilles krav om etablering av driftsikkert avløpsanlegg og håndtering av avfall.

Flere brukere av område kan bidra til slitasje av naturområdene og forstyrrelse av dyrelivet i området. Tilrettelegging med turvei/stier, kan bidra til at slitasjen og forstyrrelsen av dyrelivet blir mindre.

Økt virksomhet vil også bidra til økt bosetting, drift og arbeidsplasser i bygda.

---

## **IV Saksbehandlers innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 vedtar det faste utvalget for plansaker å vedta å legge forslaget til detaljregulering for Tømmervika ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring

Sandnessjøen, den 15.06.2016

Judit Dahl

---

## **V Enhetsleders innstilling:**

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 16.06.16

Bjørn Frammarsvik  
Enhetsleder

---

## **VI Administrasjonssjefens innstilling:**

Enhetsleders innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 17.06.16

Børge Toft  
Administrasjonssjef