

**PLANPROGRAM
DETALJREGULERING KLUBBVÅGEN, GBNR 22/11, M. FL.
Alstahaug kommune**

Forslagsstiller: Hebo Eiendom AS



Innhold

1	INNLEDNING	3
1.1	Nøkkeldata	3
1.2	Formål med planarbeidet	4
2	PREMISSER FOR PLANARBEIDET	5
2.1	Premisser for planarbeidet	5
2.2	Nasjonale, regionale og kommunale føringar	5
2.3	Regionale og lokale føringar	5
1.3	Konsekvensutredning	6
3	PLANPROSESS	7
3.1	Organisering	7
3.2	Prosess og medvirkning	7
3.3	Fremdriftsplan	8
3.4	Utredningsbehov	8
4	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	9
4.1	Lokalisering	9
4.2	Arealbruk	9
4.3	Teknisk- og sosial infrastruktur	10
4.4	Bebyggelse	10
5	TILTAKET	11
5.1	Planavgrensning	11
5.2	Fritidsboliger	11
6	VIKTIGE PROBLEMSTILLINGER RELATERT TIL MILJØ OG SAMFUNN	13
6.1	Utredningstema jf. konsekvensutredningsforskriften	13
6.2	Naturmangfold, jf. naturmangfoldloven	13
6.3	Naturressurs	13
6.4	Friluftsliv, landskap, barn og unge, nærmiljø	13
6.5	Kulturminner, bygningsmiljø og estetikk	13
6.6	Vassmiljø, jf. vassforskrifta	13
6.7	Teknisk infrastruktur	14
6.8	Ureining (utslepp til luft, herunder klimagassutslepp, ureining av vatn og grunn, samt lys og støy)	14
6.9	Anleggsfase	14
6.10	Naturfare/fareområder	14

1 INNLEDNING

1.1 Nøkkeldata

Plannavn	DETALJREGULERING KLUBBVÅGEN, GBNR 20/11, M.FL.
Arkivsak ID	17/377
Plan ID	20170068
Formål/Hensikt	Regulere område for fritidsboliger i Klubbvågen, Gbnr 22/11, m.fl.
Planavgrensning	Planområdet følger grenser til Gbnr 20/11 i nord og sør og omfatter deler av tilgrensende sjøareal i øst (Vågbekkan) og vest (Klubbvågen). Deler av Gbnr 22/5, m.fl. er tatt med slik at planområdet omfatter eksisterende tilkomstvei og omlegging av denne. Planområdet er på Ca. 212 Daa.
Sammendrag	Det vil reguleres område for fritidsboliger i Klubbvågen. Planområdet omfatter i hovedsak Gbnr 20/11, med tilgrensende sjøareal, samt areal for eksisterende tilkomstvei og omlegging av denne.
Framdriftsplan	Fastsettelse av planprogram – Mars 2022 Utarbeiding av planforslag med konsekvensutredning: Mars-juni 2022 Høring av planforslag med konsekvensutredning: November 2022 Egengodkjenning av planforslag med konsekvensutredning: Januar 2023
Organisering	Planen utarbeides som et privat reguleringsplanforslag. Plankonsulent er Prosjektstyring Vest AS. Tiltakshaver og forslagsstiller er Hebo Eiendom AS. Prosjektstyring Vest utarbeider planforslag i samarbeid med Hebo Eiendom. Prosjektstyring Vest vil innhente nødvendig faglig kompetanse for fagområder som ikke løses internt.

Planprogrammet utarbeidet av Stracon AS på oppdrag for Prosjektstyring Vest AS. Forslagsstiller er Hebo Eiendom AS.

Mulige merknader og spørsmål skal sendes skriftlig til:

Stracon AS
Leirvikflaten 15B
5179 GODVIK

Eller elektronisk post til:
post@stracon.no

1.2 Formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å regulere et område i Klubbvågen til fritidsbebyggelse. Området er i avsatt til LNFR-areal og LNFR-areal for spredt bolig-, fritidseller næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Foreløpige utkast for planen legger til rette for 34 fritidsboliger innenfor planområdet. Endelig antall kan justeres noe ved detaljert utforming av planen. Planområdet ligger på Austbø i Alstahaug kommune, med tilkomst via ferge fra Søvik. Planområdet ligger knapt 2km kjøreavstand fra Austbø fergekai.



Figur 1. Planområdets plassering.

2 PREMISSER FOR PLANARBEIDET

2.1 Premisser for planarbeidet

Utarbeiding av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven avklarer arealbehov og formål. Innhold i planen som blir avgjørende for tiltaket vil bli behandlet etter denne loven. For planprogram gjelder plan- og bygningsloven §4-1:

For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. Kongen kan ved forskrift gjøre unntak fra kravet om planprogram for reguleringsplaner.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn normalt samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.

Dersom berørte regionale og statlige myndigheter på grunnlag av forslag til planprogram vurderer at planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale hensyn, skal dette framgå av uttalelsen til forslaget til planprogram.

2.2 Nasjonale, regionale og kommunale føringer

Herunder opplistet lover og forskrifter som danner rammer for reguleringsplanen. Listen er ikke uttømmende. Andre lover og forskrifter kan legges til underveis i planarbeidet:

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008
- Forskrift om konsekvensutredning
- Lov om vern mot forurensing og om avfall av 13. mars 1981
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven) 19.juni 2009
- Lov om friluftslivet av 28. juni 1957
- Lov om kulturminner av 10. juni 2005 RPR barn og unge i planleggingen
- RPR areal og transport i planleggingen
- RPR Universell utforming

2.3 Regionale og lokale føringer

Planer og utredninger som ligger til grunn for planen

- Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022
- Kommuneplanens samfunnsdel 2012-2022
- Kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelse 2013-2016
- Kommunedelplan for energi og klima 2010-2020
- Fylkesplan for Nordland

1.3 Konsekvensutredning

Det er i vedtak om oppstart av planarbeid og oppstartsmøte fastsatt at planarbeidet krever konsekvensutredning. Det er lagt føring om at planarbeidet bør omfatte omlegging av eksisterende adkomstvei over tun på Gbnr 22/5.

For å kunne analyse fordeler og ulemper av et tiltak er det behov for å vite virkninger og konsekvenser av tiltaket. Gjennom analyser og sammenstilling av eksisterende og ny informasjon skal det vurderes konsekvens av planfremlegget for det enkelte deltema. Deltemaene summeres opp for å frem de totale virkninger og konsekvenser. Disse blir sammenstilt mot «0-alternativet», det forventede tilstand i området uten tiltaket.

Metoden for konsekvensutgreiinga vil ta utgangspunkt i Statens vegvesen si handbok V712 Konsekvensanalyser.

Behovet for konsekvensutredning er konkludert med etter en vurdering av konsekvensutredningsforskriften:

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

- a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II*
- b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*
- c) tiltak i vedlegg I som behandles etter a*

Tiltak etter planen kommer inn under §6, pkt. b. Tiltak samsvarer med Vedlegg I pkt. 25 «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»

3 PLANPROSESS

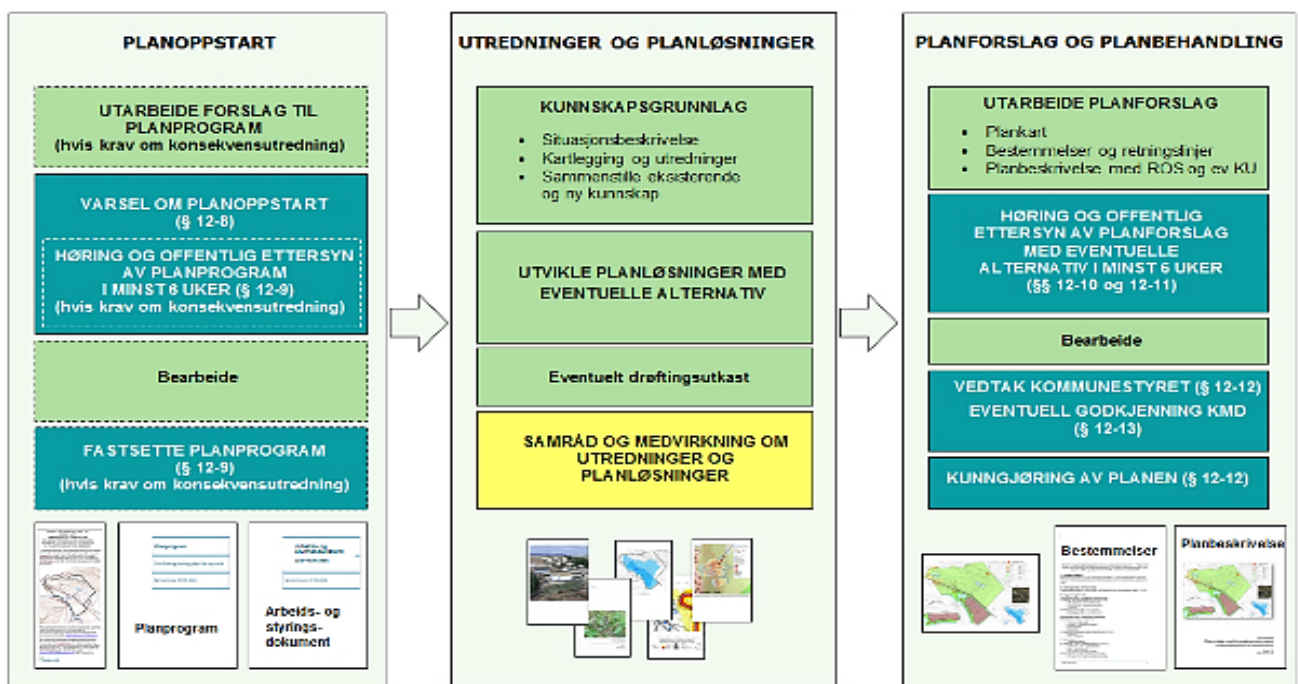
3.1 Organisering

Planen utarbeides av Stracon AS i samarbeid med Prosjektstyring Vest. Forslagsstiller er Hebo Eiendom AS. Planmyndighet er Alstahaug kommune som behandler, og til slutt vedtar planforslag med tilhørende konsekvensutredning, i tråd med plan- og bygningsloven.

3.2 Prosess og medvirkning

Naboeiendommer og relevante offentlige instanser varsles ved oppstart og i planprosessen etter ordinære lovfestede høringer. Annonse settes inn i lokalavis. Innkomne merknader vil inngå i planarbeidet. Planområdet ligger separat fra øvrig bebyggelse på Austbø. Tiltaket vurderes å være forholdsvis lite synlig fra omkringliggende bebyggelse og infrastruktur. Fritidsbebyggelsen vurderes å medføre forholdsvis liten belastning på lokal infrastruktur og vil ikke ha innvirkning for lokal skole- og barnehagekapasitet for området. Informasjonsmøte i forbindelse med planarbeidet skal avholdes i løpet av planprosessen.

Denne oversikten fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser planprosessen i tre hovedfaser. De formelle prosesskravene vises i de mørkegrønne boksene. Arbeidstrinnene vises i de lysegrønne. Samarbeid og medvirkning vises i de gule.



Figur 2. Hovedtrinn for reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsloven legger opp til at alle berørte eller interesserte parter blir sikret mulighet for en dialog og reell medvirkning under planprosessens ulike faser.

Utarbeidingen av planforslag og konsekvensutredning vil skje på bakgrunn av dette planprogrammet.

- Igangsetting av planarbeidet blir kunngjort i lokalpressen og på konsulentens hjemmesider.
- Naboer og høringsparter blir varslet med brev.
- Etter varsling vil innspill bli vurdert og om mulig innarbeidet i planen, før denne blir sendt til politisk behandling

- Forslag til reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning vil bli behandlet av planutvalget som gjør vedtak om offentlig ettersyn. Planforslaget blir så kunngjort i lokalpressa og lagt ut på kommunen si heimeside. Naboer og høringsinstanser blir varslet med brev og med minimum 6 veker frist for uttale.
- Etter offentlig ettersyn skal alle innspill eller merknader vurderes, og om nødvendig skal reguleringsplanen tilpasses eller endres. Planutvalget vil så vurdere planen og hvordan innspill og merknader er tatt til følge før de gjør innstilling til vedtak i kommunestyret.
- Kommunestyret gjør endelig vedtak og kan godkjenne planforslaget.

Planprosesser etter plan- og bygningsloven (PBL) avklarer arealbehov og arealtilgang. Forhold som er avgjørende for lokalisering av tiltaket, vil behandles i forbindelse med reguleringsplanen. Driftsrelaterte forhold som ikke er avgjørende for lokaliseringen, hører til prosesser og konsekvensutredninger etter annet lovverk. Rundskriv H-6/18 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet beskriver den nærmere grensegangen.

3.3 Fremdriftsplan

Foreløpig fremdriftsplan. Det tas forbehold om forsinkelser og endringer i forventet fremdrift.

Planfase	Ansvarlig	Dato/periode
Forespørsel om oppstartsmøte	Prosjektstyring Vest	30.08.2017
Oppstartsmøte	Alstahaug kommune	06.09.2017
Utlegging av forslag til planprogram	Prosjektstyring Vest	Feb 2018
Varsel om oppstart	Prosjektstyring Vest	Feb 2018
Innspill til varsel		6 uker
Høring av planprogram		6 uker
Evt. justering av planprogram	Prosjektstyring Vest	
Fastsetting av planprogram	Alstahaug kommune	Mars 2022
Levering av komplett planforslag		Juni 2022
1. gangs behandling vedtak om off. ettersyn	Alstahaug kommune	12 uker
Høring/offentlig ettersyn	Alstahaug kommune	November 2022
2. gangs behandling – vedtak av plan	Alstahaug kommune	12 uker
Sluttbehandling og vedtak	Alstahaug kommune	Januar 2023

Framdriftsplanen er et grovt utkast til forventet tidsbruk i tilknytning til aktuell planprosess. Det tas forbehold om at framdriftsplanen kan bli endret.

Dersom det for eksempel blir nødvendig med flere offentlige ettersyn vil framdriftsplanen bli forskjøvet.

Varsel om oppstart ble sendt ut februar 2018. Forslag til planprogram har vært sendt ut på høring, men ikke fastsatt.

3.4 Utredningsbehov

Det er stilt krav om konsekvensutredning for planen etter forskrift om konsekvensutredning § 6 bokstav b. Temaene reindrift, funksjonell strandsone og skogbruk skal vektlegges.

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

4.1 Lokalisering

Planområdet ligger mellom Klubbvågen og Vågbekkan, med tilkomst fra nord. Terrengtet er lettere kupert og stiger fra havnivå opp mot to topper på litt under 20moh. Området er hovedsakelig skogkledd. Planområdet er ubebygget, med unntak av noe gårds- og boligbebyggelse på Gbnr 22/5.

4.2 Arealbruk

Planområdet er i Kommuneplanen hovedsakelig regulert til LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Et område i sør på om lag 25daa er regulert til LNFR-areal. Sjøområdene i øst og vest er regulert til Sjøareal, kombinerte formål til sjø og vassdrag. Deler av området ligger innenfor funksjonell strandsone i Kommuneplanen.

Bonitet og skog

Området har i hovedsak god bonitet, og er godt egnet for skogbruk og beite. I dag er området skogkledd (beplantet) med sitkagran. Ifølge opplysninger i gårdsarkivet skal det være tilplantet 71 da. Gårdskart viser i dag 54,9 da barskog. Plantingen ble gjennomført i perioden 1973-1977. I Alstahaug er det mye sitkaplantinger og siden 2001 har det vært hugget flere ganger. De siste 10 årene er det levert 24645 m³ til en verdi på 6 419 245 kr fra Alstahaug kommune

Sitka er testet og klassifisert etter norsk standard. Dette gjør at den kan nyttes til bygningsvirke. For økonomi og kvalitet bør Sitka stå til den er hogstmoden. Det vil si 70-80 år. Sitka er omdiskutert tre særlig på grunn av spredningsfare. Denne teigen har vann på to kanter så her vil det være mindre fare for spredning. Sitka har en større evne til å ta opp CO₂ enn andre treslag vi har her i Norge.

Reindrif

Området er registrert som område til vinterbeite for rein. Tiltaket vil ha konsekvenser for reinbeiteinteressene. Det kan blant annet bli mer press på øvrige jordbruksareal på grunn av endret adferd hos beitedyra. Reinbeitedistriktet skal kontaktes underveis i planprosessen for å drøfte konsekvenser og avbøtende tiltak.

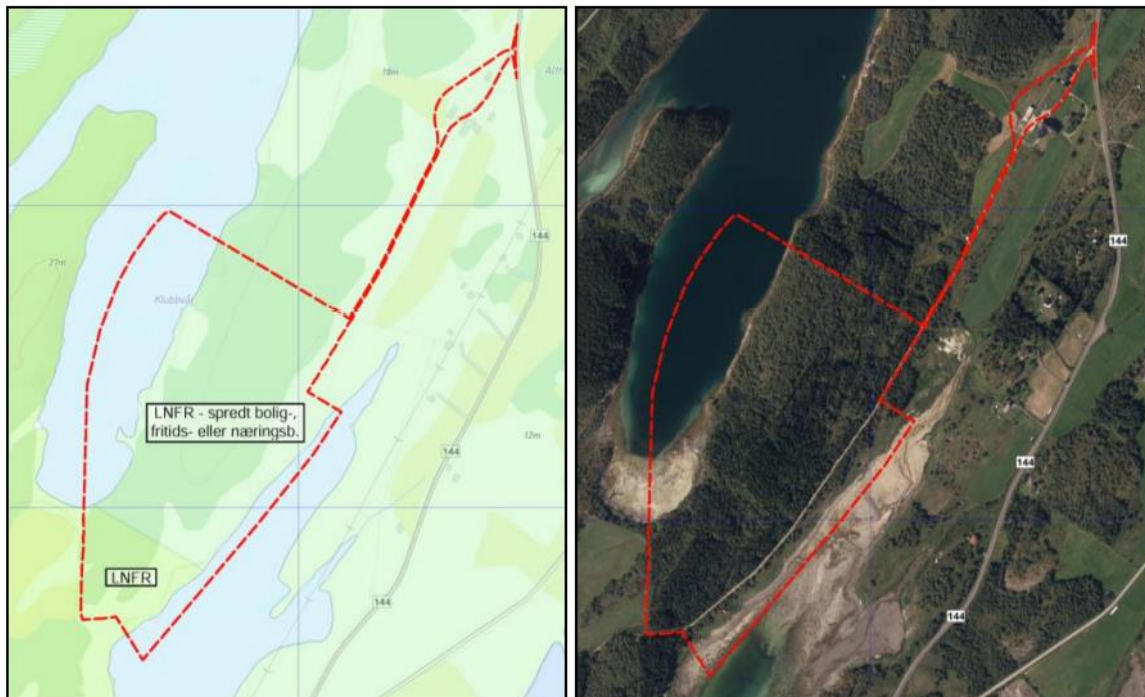
Landbruket

Tilførselsveien til området vil gå gjennom eller i nærheten av et tun på en landbrukseiendom. Dette vil skape mer trafikk og gi negativ virkning i forhold til driften på eiendommen. Tilførselsvei må avklares i reguleringen.

Planforslaget vil avskjære et større område fra resten av Austbø. Dette området inneholder blant annet 55 da fulldyrket jord og 361,9 da produktiv skog. Hvilke konsekvenser kan planarbeidet ha for eierne av disse eiendommene og videre for jordbruk, skogbruk og jaktutøvelse i området.

Strandsone

I dag er det tilgjengelig strandsone på hele neset. Det bør vurderes om en slik avskjæring av området vil gjøre strandsonen på de andre eiendommene mindre tilgjengelig for allmenheten.



Figur 3. T.v.: Planområdet angitt over Kommuneplanens arealdel. T. h.: Planområdet angitt over ortofoto.

4.3 Teknisk- og sosial infrastruktur

Planområdet har tilkomst via eksisterende vei over Gbnr 22/5. Veien vil legges om slik at den ikke går gjennom tunet her. Eksisterende tilkomstvei er og tilkomstvei for bolig på Gbnr 22/70 og jordbruksareal på Gbnr 22/4 og 22/1. Planområdet ligger drøyt 2km langs vei fra nærbutikk på Austbø og knapt 2km fra fergeleie. Det går høyspenttrase øst for planområdet, langs Fv144. Det ligger hovedvannledning i Fv144. Avløpsvann kan ledes til sjø i Vågbekkan i øst.

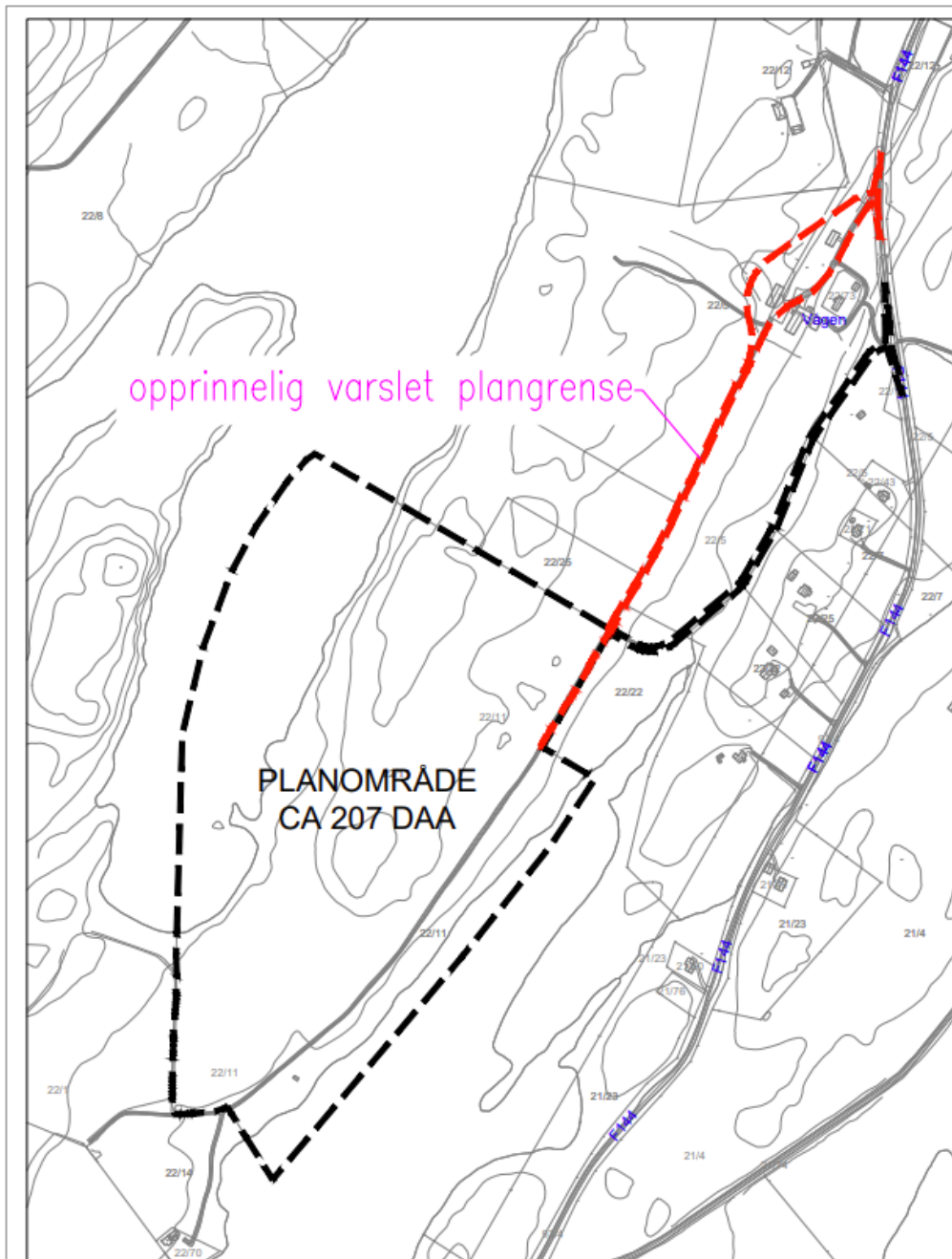
4.4 Bebyggelse

Planområdet er ubebygget. Det er spredt bolig- og gårdsbebyggelse rundt planområdet.

5 TILTAKET

5.1 Planavgrensning

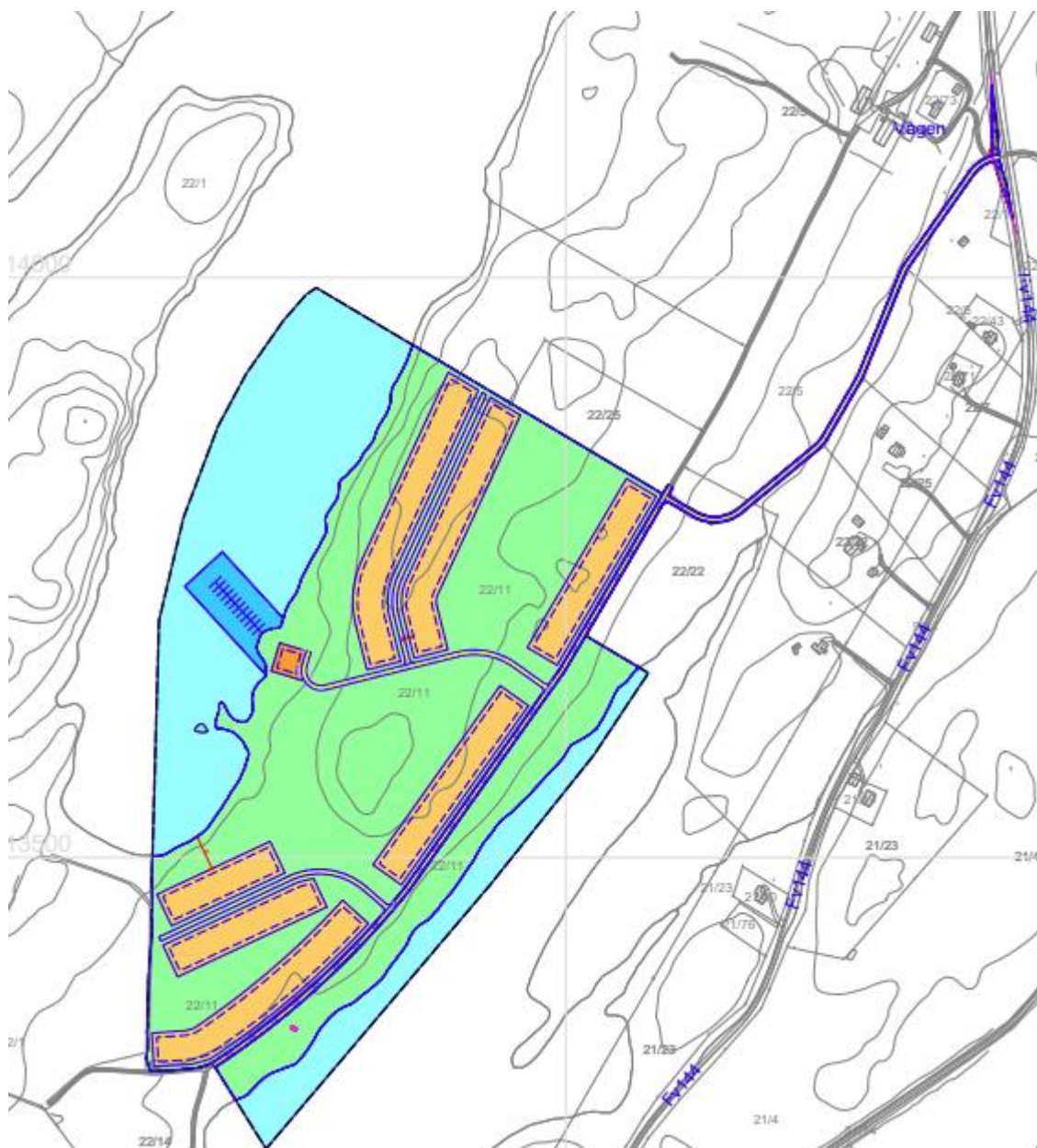
Planområdet følger grenser til Gbnr 20/11 i nord og sør og omfatter deler av tilgrensende sjøareal i øst (Vågbekkan) og vest (Klubbvågen). Eksisterende vei over Gbnr 22/5, m.fl. er tatt med, med areal til regulert omlegging av tilkomstvei, som i dag går over tunet på Gbnr 22/5. Planområdet er på om lag 207 Daa, inkludert areal for tilkomstvei og omlegging av denne.



Figur 8, plangrense

5.2 Fritidsboliger

Det er planlagt 34 fritidsboligenheter.



Figur 4. situasjonsplan

6 VIKTIGE PROBLEMSTILLINGER RELATERT TIL MILJØ OG SAMFUNN

6.1 Utredningstema jf. konsekvensutredningsforskriften

I vurderingen av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn, skal det vises til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller avgrense dem, om virkningene strekker seg over landegrensene, samt samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak.

Nr	TEMA	KILDER	UTREDNING
6.2	Naturmangfold, jf. naturmangfoldloven		Feltundersøking av biologisk mangfold. Kjente undertema: <ul style="list-style-type: none"> • sitkagran som fremmed art • Kalkbetingete naturtyper
6.3	Naturressurs		Kjente undertema og problemstillinger: <ul style="list-style-type: none"> • Vinterbeite rein • Landbruk med fokus på skogbruk og jordbruk • Gytefelt torsk, fangst av sild, låssettingsplasser
Metode		Metode blir beskrevet i rapporten.	
6.4	Friluftsliv, landskap, barn og unge, nærmiljø	Funksjonell strandsone, sjø, nærmiljø og bomiljø.	Analysen som viser samspill mellom bebyggelse og landskap. Skal vise fjernvirkninger på landskap og forhold til eksisterende bebyggelse. Virkning på strandsone og tilgjengelighet til denne.
6.5	Kulturminner, bygningsmiljø og estetikk		SEFRAK-registreringer, ark. Undersøkelser? Samiske interesser.
Metode			
6.6	Vassmiljø, jf. vassforskrifta	Historiske vannmålinger fra Havforskningsinstituttet.	Feltstudier og vurdering av vannmiljø i forhold til vannforskriften.
Metode		Metode blir beskrevet i rapporten.	

6.7 Teknisk infrastruktur	Gjelder trafikk for anlegg i drift, på land og i sjø.	Beregning av trafikkmengder og kapasitetsvurdering av infrastruktur.
Metode	<ul style="list-style-type: none"> • Beregne trafikkvolum på vei og sjø. • Vurdere trafikkvolum på vei og sjø. • Vurdere kapasitet på eksisterende veier. • Tilkomst til sjø, behov for tilpasninger og forhold til farleder m. m. 	
6.8 Ureining (utslepp til luft, herunder klimagassutslepp, ureining av vatn og grunn, samt lys og støy)	Undersøkinger av forurensing og risikovurdering.	Det vil bli sett krav til støy i samsvar med gjeldende retningslinjer.
Metode	Metode blir beskrevet i rapporten.	
6.9 Anleggsfase		Behov for sikring og avbøtende tiltak.
Metode	Metode blir beskrevet skildra i rapporten. <ul style="list-style-type: none"> • Avklare behov for anleggsveger, riggområde m.m. • Plan for fjerning av overskuddsmasse. • Vurdere avbøtende tiltak i anleggsfasen. 	
6.10 Naturfare/fareområder	NVE sin kartdatabase (https://www.nve.no/flaum-og-skred/skrednett/), samt www.hoydedata.no .	Havnivå Skredfare. Flom og erosjonsfare. Grunnforhold Radon
Metode	<ul style="list-style-type: none"> • Skredfarekartlegging med innteikning av eventuelle faresonegrenser, jf. krava i TEK 17 § 7-2. • Kartlegging av flaum og erosjonsfare med innteikning av eventuelle faresonegrenser...(klimaframskrivne flaumsoner). • Geoteknisk vurdering av grunnforholdene, inkludert kvikkleire 	