
PLANBESKRIVELSE

Revidering av

Detaljregulering for «Tømmervika» i Alstahaug kommune, gbnr. 85/5, 129, 130, 131, 132 og 133

Plan ID: 20150059

Plankonsulent: Prodeco AS, Hallgeir Bjørkavåg

Forfatter: Dr. landskapsøkolog Annette Bär

Dato: 14.06.2016

Innhold

1	Bakgrunn.....	4
2	Planprosessen.....	4
3	Planstatus og rammebetingelser.....	4
3.1	Overordnede planer.....	4
3.2	Temaplaner.....	5
3.3	Gjeldende reguleringsplaner.....	6
3.4	Statlige retningslinjer/rammer/føringer.....	6
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	7
4.1	Beliggenhet.....	7
4.2	Stedets karakter og landskap.....	7
4.3	Dagens arealbruk.....	8
4.3.1	Landbruk.....	8
4.3.2	Næring.....	8
4.3.3	Rekreasjonsbruk/friluftsliv/fysisk aktivitet.....	8
4.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	9
4.5	Naturverdier.....	9
4.5.1	Endringer etter 2010.....	9
4.6	Grunnforhold.....	10
4.7	Barns interesse.....	10
4.8	Universell tilgjengelighet.....	10
4.9	Trafikkforhold.....	11
4.13	Teknisk infrastruktur.....	11
4.15	Støyforhold.....	11
4.16	Luftforurensning.....	11
4.17	Risiko- og sårbarhet (ROS) - sjekkliste.....	11
5	Beskrivelse av planforslaget.....	14
5.1	Planområdet.....	14
5.1.1	Reguleringsformål.....	14
5.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	14
5.2.1	BFS - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111) (BFS).....	14
5.2.2	BFF - Fritidsbebyggelse - frittliggende (1121) (BFF-T1-BFF-T22).....	14
5.2.3	BFK - Fritidsbebyggelse - konsentrert (1122) (BFK-T23).....	15
5.2.4	BN - Næringsbebyggelse (1300) (BN1-BN4).....	15
5.2.5	BSB - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587) (BSB).....	16
5.2.6	BUN - Uthus, naust, badehus (1589) (BUN).....	16
5.2.7	SKV - Kjøreveg, felles (2011) (f_SKV1 – f_SKV3).....	17
5.2.8	SPP - Parkeringsplasser, felles (2082) (f_SPP1-f_SPP9).....	17
5.2.9	GT - Turveg (3031) (GT).....	17
5.2.10	LJO - Jordbruk (5111) (LJO).....	18
5.2.11	LF - Friluftsmål (5130) (LF).....	18
5.2.12	VFE - Ferdsel, offentlig (6100) (o_VFE).....	18
5.2.13	VFV - Friluftsområde i sjø og vassdrag, offentlig (6710) (o_VFV).....	18
5.2.14	Høyspenningsanlegg (H370) (høyspent).....	18

5.3 Bebyggelses plassering og utforming	20
5.3.1 Bebyggelses utforming	20
5.3.2 Bebyggelsens høyde	20
5.3.3 Grad av utnytting	20
5.3.4 Antall hytter og næringsbygg	20
5.4 Bomiljø.....	20
5.5 Tilknytning til infrastruktur.....	20
5.6 Trafikkløsning	21
5.6.1 Kjøreadkomst	21
5.6.2 Utforming av veier.....	21
5.6.3 Krav til brukstillatelse	21
5.6.4 Adkomstveier; eiendomsforhold.....	21
5.7 Universell utforming.....	21
5.8 Uteoppholdsareal	21
5.9 Naturmangfoldloven	22
5.10 Kulturminner	22
5.11 Avbøtende tiltak/løsninger ROS; ved utbygging	22
5.12 Rekkefølgebestemmelser	23
6 Konsekvensutredning.....	23
7 Virkning og konsekvenser av planforslaget.....	24
7.1 Overordnede planer	24
7.2 Temaplaner.....	24
7.3 Stedets karakter og landskap	24
7.4 Bomiljø og estetikk	25
7.5 Kulturminner og kulturmiljø	26
7.6 Naturverdier	26
7.7 Jordressurser og landbruk	26
7.8 Rekreasjonsbruk/friluftsliv/fysisk aktivitet.....	26
7.9 Barns interesse	27
7.10 Universell tilgjengelighet.....	27
7.11 Trafikkforhold	27
7.12 Teknisk infrastruktur	27
7.13 Risiko- og sårbarhet (ROS).....	28
7.14 Tiltakets betydning for sysselsetting og bosetting	28
8 Innkomne innspill og kommentarer	29

1 Bakgrunn

Reguleringsplanen for Tømmervika i Alstahaug kommune ble vedtatt 23.03.2011 som nå ønskes revidert. Behov for revidering av gjeldende reguleringsplanen ligger i en harmonisering av byggebestemmelsene og bedre tilpasning til kundenes ønsker og bedriftens (Tømmervika Opplevelsessenter) behov for en vellykket næringsutvikling og tilrettelegging. Revideringen innebærer ingen nye tiltak i planområde men først og fremst en omplassering av tiltak.

Utgangspunktet for gjeldende reguleringsplan er at småbruket Tømmervika er planlagt å være et kombinasjonsbruk med fokus på naturbasert næringsutvikling for kommende generasjoner, herunder satsing på landbruk, reiseliv, fysisk aktivitet og friluftsliv. Tømmervika Opplevelsessenter inngår som en del av konseptet og tilbyr i dag naturbaserte aktiviteter med opplevelser på sjø og land på Helgelandskysten. Grunneieren og daglig leder av Tømmervika Opplevelsessenter, Ove E. Tømmervik, er i gang med å videreutvikle bedriften som krever investering og utbygging av området for tilrettelegging av aktiviteter og servicefasiliteter. Tilrettelegging av hyttetomter og sjøhus skal både gi kapital til investering i bedriftsutviklingen av Tømmervika Opplevelsessenter og være et overnattingstilbud for kunder og turister.

2 Planprosessen

- Gjeldende reguleringsplan for Tømmervika inkl. KU ble vedtatt 23.03.2011.
- Planendringer ble besluttet gjennomført etter et møte med Alstahaug kommune 27.03.2015
- Oppstartsmøte med Alstahaug kommune (Plansektor, næringssjef og tiltakshaver) 27.05.2015.
- Oppstart av planarbeid ble varslet i avisannonse i Helgelands Blad 29.12.2015, til offentlige etater pr. e-post og til naboer og rettighetshavere i direkte brev med frist for innspill til 22.02.2016

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

- Kommuneplanens samfunnsdel for Alstahaug kommune 2012-2022 (vedtatt 18.09.2014)
- Kommuneplanens arealdel med kystsone for Alstahaug kommune (i kraft fra 21.04.2010)

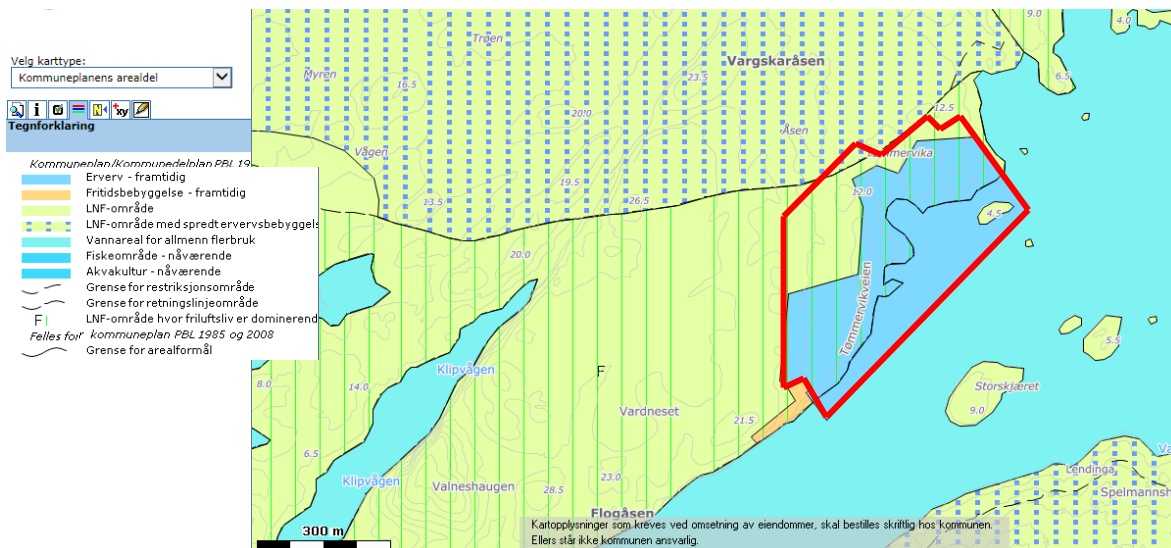


Fig. 1: Kommuneplanens arealdel. Utsnitt Tømmervika på Offersøy i Alstahaug kommune.

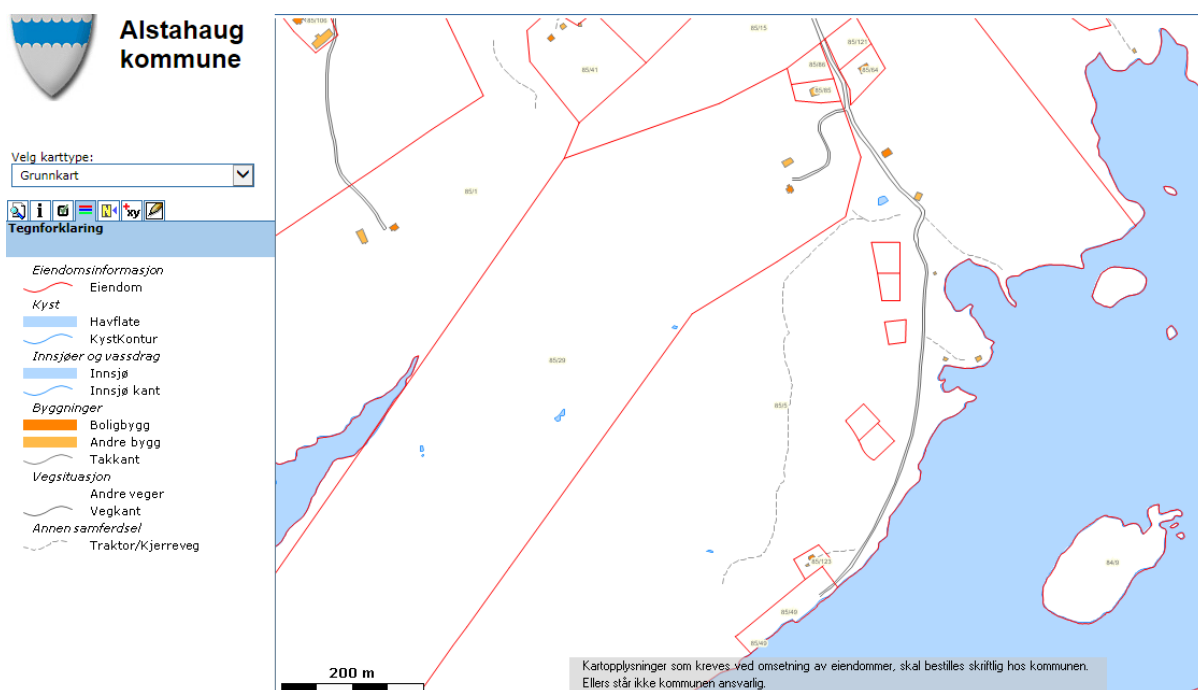


Fig. 2: Grunnkart som viser eiendomsgrenser innenfor planområde Tømmervika i Alstahaug kommune.

3.2 Temaplaner

- **Regional strategisk næringsplan for Midt-Helgeland 2014-2022:**
Reiseliv/kultur som prioritert næring i regionen
- **Kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelse 2013-2016, Alstahaug kommune** (vedtatt 06.02.2013):
Tømmervika Opplevelsessenter tilbyr padling med kajakk og kano innenfor trygge rammer gjennom kurs og guidete padleturer;
Tømmervika Opplevelsessenter tilbyr friluftaktiviteter med fokus på kommunikasjon, samarbeid og mestring for barnehager, skoler og voksne

- **Landbruksplan 2012-2020 (vedtatt 27.06.2012)**
- **Landskapspark Syv Søstre natur-ok kulturpark (Opptatt som parkkandidat i Norske Parker)**
Intensjonsavtale med Tømmervika Opplevelsessenter som leverandør av naturbasert næringsutvikling innen reiseliv

3.3 Gjeldende reguleringsplaner

- Detaljregulering for Tømmervika (i kraft 02.03.2011)

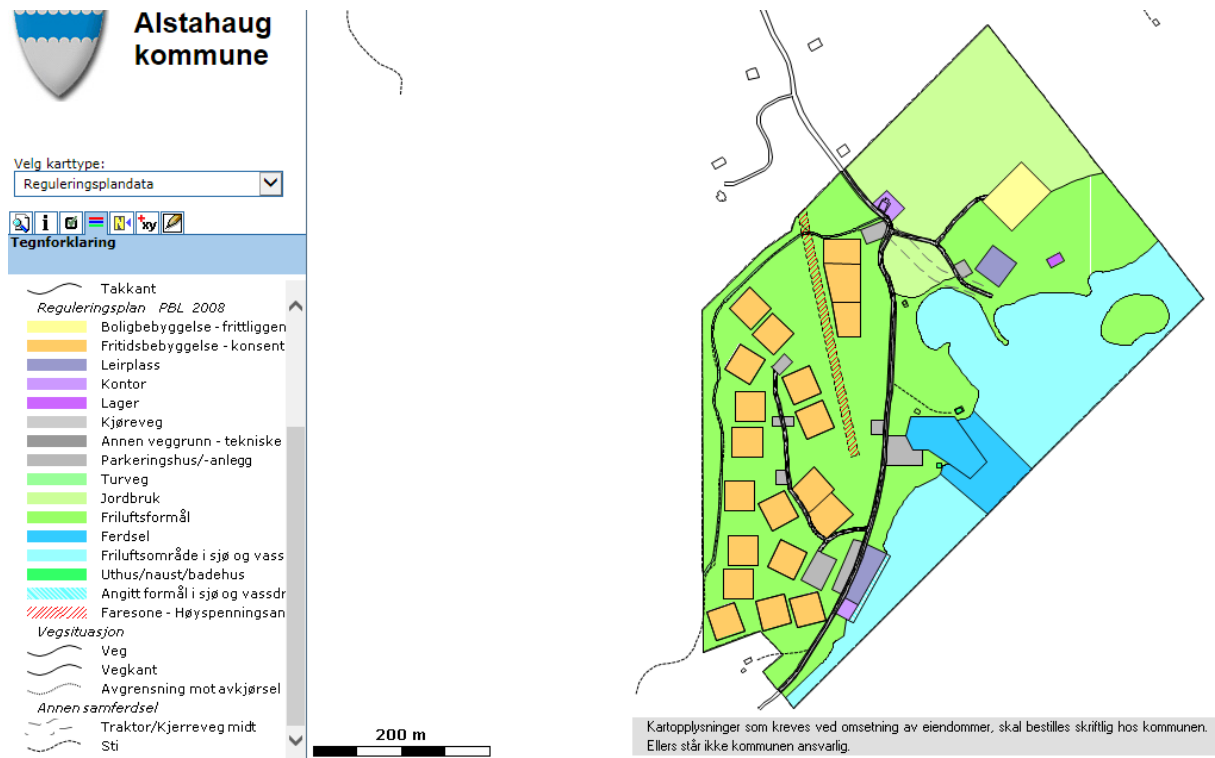


Fig. 3: Gjeldende reguleringsplan for Tømmervika i Alstahaug kommune.

- VA- plan: Avløpsplan spillevann m/vannledning for planområdet Tømmervika (godkjent april 2014)

3.4 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 1. januar 2013
- Forskrift om tekniske krav til byggverk (byggeteknisk forskrift) av 1. juli 2010 (TEK10)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging av 26. september 2014
- RPR for samordnet areal- og transportplanlegging av 20. august 1993
- RPR for å styrke barn og unges interesse r i planleggingen (T-2/08) av 12. juni 2008
- RPR for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) av 2. juli 2012

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Tømmervika ligger på Offersøya sør i Alstahaug kommune. Fra FV 17 er det ca. 800 m ned til sjøen hvor Tømmervika Opplevelsessenter er etablert. Området ligger naturskjønt til med utsikt mot Rødfjellet og Finnkneet i øst og fjellkjeden "De Syv Søstre" i nord.

I kommunenes arealplan er planområdet i hovedsak avsatt til ervervområde. Dette med bakgrunn i utviklingsplanene for Tømmervika Opplevelsessenter hvor både framtidige servicebygg og hyttetomter inngår i næringsutviklingen. LNFR-område der friluftsliv er viktig (sone 1) og LNF-område med spredt ervervsbebyggelse omfatter 36,6 daa av det totale planområdet på 192 daa.

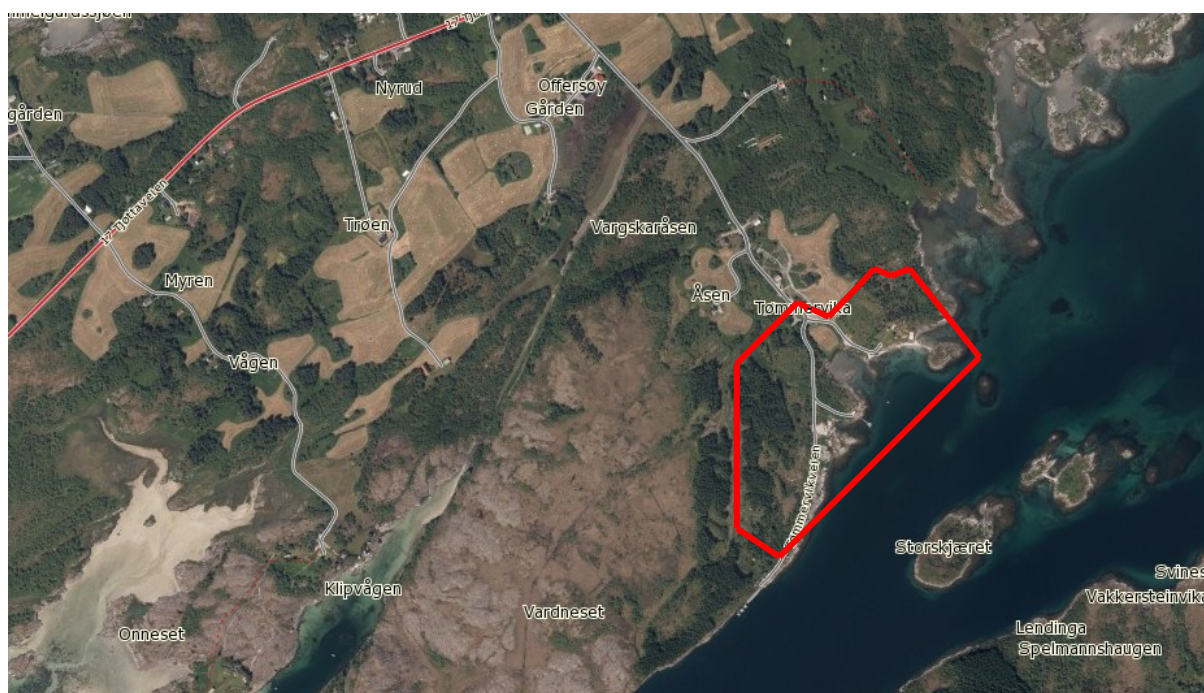


Fig. 4: Planområde i Tømmervika (kilde: Norge i Bilder).

4.2 Stedets karakter og landskap

Tømmervika har et landlig preg og klassifiseres som spredtbebygd strøk, representativ for den sørlige delen i Alstahaug kommune. Landskapet er lett kupert og det finnes mange bukter og viker langs kysten både med bratt strandsone, sandstrand og langfjære. Dessuten finnes det mange små og store holmer og skjær slik at kystlinja gir et veldig variert inntrykk. Vefsnfjord strekker seg på østsiden mot nord. Som landemerke ligger De Syv Søstre i nord, som man ser i Tømmervika fra "baksiden", og det er Rødfjellet og fjellene i Vefsn med bl.a. Finnkneet som begrenser utsikten mot øst.

Landskapet i Tømmervika består både av innmark og utmark hvorav det meste av utmarksarealet er under gjengroing. Det finnes rester av sitkaplantefelt etter flere hogst mellom 2008 og 2015. Deler av utmarksarealet i den østlige delen av planområdet og areal videre nord- og østover for planområdet er nylig blitt tatt i bruk igjen til sauebeite.

Beitearealet er preget av heivegetasjon og skog. Skogen består delvis av plantet sitkagran. Bjørkeskog har etablert seg på tidligere åpen hei og skrint bergknaus vegetasjon. Delområdet nordvest for veien til kaia barer samme preget som ovenfor nevnte område. I fuktige partier finnes det i tillegg små myrdrag som også er under gjengroing. Strandsonen er dekt i varierende grad med strandbergvegetasjon. Fra tidligere er store deler av strandsonen påvirket i forbindelse med vei- og kaibyggingen på 1950-tallet. En større bukt ligger i midten av strandlinja innenfor planområdet. Derfra nordøstover ligger det et par små sandstrender.

4.3 Dagens arealbruk

Langs den kommunale veien fra FV til sjøen (Tømmervikveien) finnes det en gård i drift og 5 eneboliger med til sammen 10 fastboende. Innenfor reguleringsområdet finnes det per i dag ingen boliger. Fem hyttetomter har blitt kartfestet iht. gjeldende reguleringsplan. En gammel fjøs, som ikke er lenger i drift, ligger ved enden av den kommunale veien i den nordlige delen av planområdet. Et naust er plassert sør for den store bukta sentralt i planområdet.

4.3.1 Landbruk

Småbruket i Tømmervika har bo- og driveplikt. Innmarksarealene slås og deler av planområdet i øst og areal videre nord- og østover for planområdet er gjerdet inn og brukes til sauebeite.

4.3.2 Næring

Den østlige delen av planområde brukes som base for Tømmervika Opplevelsessenteret til vann- og landbaserte friluftaktiviteter som bl.a. omfatter satsing på kajakk og fotballgolf. Tilknyttet bedriften er det etablert et grillhus, et servicebygg og en sandvolleyballbane. For besøkende ble det anlagt en parkeringsplass ved enden av en stikkvei som går ned til Tømmervika Opplevelsessenterets base.

Tømmervika Opplevelsessenter er en av de ledende opplevelsesbedrifter i Nord-Norge. Kajakktilbudet med kajakk-kurs på forskjellige nivåer, utleie og guidete padleturer er godt etablert. Basert på gjeldende reguleringsplan har det blitt etablert Nord-Norges eneste fotballgolfanlegg i Tømmervika. I tillegg selges det padleutstyr. Satsing på bedriftsturer og andre grupper med tilbud om hav- og landbaserte aktiviteter skal styrkes gjennom utbyggingsplaner med tanke på servering, møtelokaler, overnatting, resepsjon, m.m.

4.3.3 Rekreasjonsbruk/friluftsliv/fysisk aktivitet

Tømmervika Opplevelsessenter tilbyr tilrettelagt aktivitet innen friluftsliv og fysisk aktivitet med tilbud innen havkajakkkurs, kajakkutleie og guidete kajakturer, fotballgolf, samt bedrifts- skole- og barnehageopplegg på hav og land.

Innenfor planområdet finnes det en parkeringsplass for besøkende ved det gamle føset som kan bl.a. benyttes som utgangspunkt for turer langs den merkete og delvis tilrettelagte naturstien til Vardneset hvor det finnes en turpostkasse. Ellers benyttes veien gjennom planområdet langs sjøen til kaia (utenfor planområdet i sør) av turgåere. Et gapakuk befinner seg i sjøkanten i den sørligste bukta innenfor planområdet.

Temaet «friluftsliv» har tidligere blitt konsekvensutredet i forbindelse med gjeldende reguleringsplan hvor områdets verdi som friluftsområde og tiltakets omfang eller inngrepsgrad vurderes med en *middels positiv konsekvens* (++) for friluftsliv og ferdsel i planområdet Tømmervika.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i planområdet. Dette bekrefter Nordland Fylkeskommune etter utført befarings i området den 27.04.2009 med bekreftelse fra høringsfasen av reguleringsplanrevidering i 2015/2016. Planen er ikke i konflikt med verneverdige kulturminner.

Sametinget kan ikke heller se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredet samiske kulturminner (viser til brev fra Sametinget datert 17.12.2008 og bekreftelse fra høringsfasen av reguleringsplanrevidering i 2015/2016).

4.5 Naturverdier

Området er ikke en del av et 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.

4.5.1 Endringer etter 2010

Utgått av naturbasen:

- BA00050193. Registrert gråhegre og gravand – har gått ut av naturbasen.

Ny naturtyperegistrering i naturbasen:

- BN00083381 «Valneset» - rik strandberg – C verdi (lokal viktig), kartlagt i 2010 og beskrives som «Lokaliteten kan ikke betegnes som spesielt stor eller velutviklet, selv om den er nokså artsrik. Siden den også er noe påvirket så settes verdien her til lokalt viktig – C». Påvirkningen består av deponert masse i forbindelse med veibygging på 1950-tallet. Tilknyttet til denne naturtypen har det blitt registrert fjellfrøstjerne og fjellbakkestjerne som arter av forvaltningsinteresse, men uten rødlistestatus.

Utenfor planområdet:

- BN00083380 «Klipvågen øst» - kystmyr - B verdi (regional viktig)

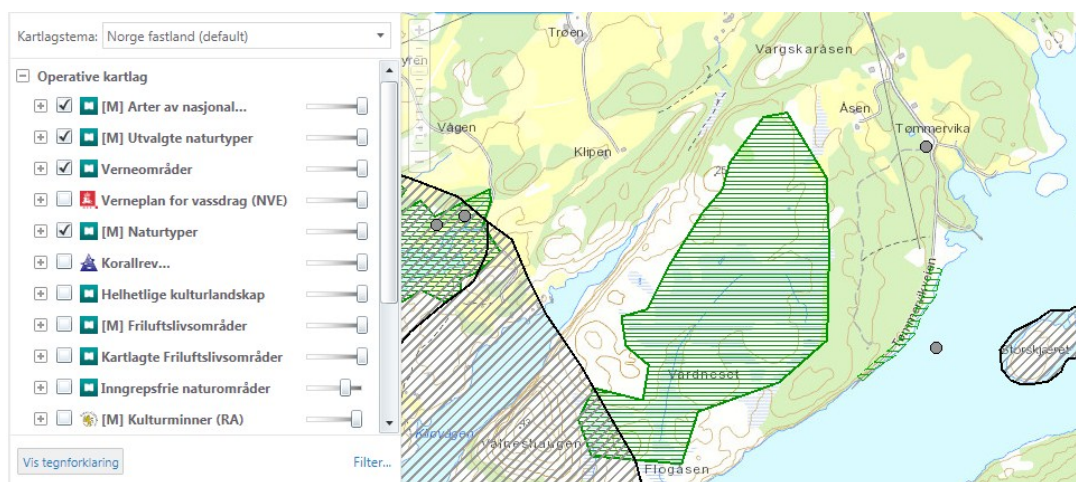


Fig. 5: Registrerte forekomster av naturtyper og arter i naturbasen (status: 3.04.2016).

4.6 Grunnforhold

Snøskred og steinsprang. Det er ingen registreringer som viser fare for snø- eller steinsprang innenfor eller i nærheten av planområdet (kilde: NVE – temakart).

Jord- og flomskred. Det er ingen registreringer som viser fare for jord- eller flomskred innenfor eller i nærheten av planområdet (kilde: NVE – temakart).

Kvikkleire. Det er ingen registreringer som viser forekomst av kvikkleire innenfor eller i nærheten av planområdet (kilde: NVE – temakart).

Løssmasser. 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. Naturtypekartlegging bekrefter forekomsten av bart fjell spesielt ved klassifisering av arealet nedenfor veien (til kaia) som strandberg.

Berggrunnen i området består hovedsakelig av kalkspatmarmor. I den sørvestlige delen forekommer også glimmergneis og –glimmerskifer.

4.7 Barns interesse

Tømmervika Opplevelsessenter er allerede en viktig leverandør til Alstahaug kommune sin kommunedelsplan for fysisk aktivitet og friluftsliv. Tilbudene i Tømmervika retter seg mot alle målgrupper, også mot barn og unge. Igangsatte og framtidige tiltak vil styrke tilbudet for barn innen fysisk aktivitet og friluftsliv.

4.8 Universell tilgjengelighet

Med byggeområdets naturgitte egenskaper kan området per i dag til en viss grad benyttes av alle befolkningsgrupper, også de som trenger universell utforming. Dette gjelder først og fremst bruk av

den private veien til kaia som turvei. Igangsatte og framtidige tiltak skal planlegges og utbygges i henhold til byggeforskriftenes krav om universell utforming.

4.9 Trafikkforhold

Tømmervikveien har status som kommunal vei fram til det gamle fjøset hvor veien deler seg. Her er det anlagt en parkeringsplass for besøkende i område (P7 på plankart). I forlengelsen fortsetter veien sørrover til kaia på privat grunn til Ove E. Tømmervik og det er Kaiveglaget som samordner interessene av de som har tinglyste rettigheter på veien. Veien som går østover ned til basen til Tømmervika Opplevelsessenter eies av grunneieren Ove E. Tømmervik. Ved enden er det anlagt en parkeringsplass for bedriftskunder og besøkende i området (P8 på plankart).

4.13 Teknisk infrastruktur

Basert på gjeldene reguleringsplan har det blitt utarbeidet en vann- og avløpsplan for området (godkjent våren 2014).

Kommunal vannforsyning er blitt forlenget fra Tømmervikveien 32 til å inkludere også Tømmervikveien 34 med etablert vanntilkoblingspunkt ved enden av den kommunale veien i veikrysse nedenfor det gamle fjøset. Forlengelsen har blitt gjennomført i 2014 i forbindelse med utbyggingsplanene og omfatter ca. 300 m. Boligene langs Tømmervikveien er ikke tilkoblet det kommunale avløpsnettet men baserer seg på septiktanker tilkoblet hver bolig.

Per i dag er det et luftspenn i form av lavspenn og høyspenn i området.

4.15 Støyforhold

Det er ingen spesielle kilder til støy i området.

4.16 Luftforurensning

Det er ingen spesielle kilder til luftforurensning i området.

4.17 Risiko- og sårbarhet (ROS) - sjekklister

I samsvar med plan- og bygningsloven § 3-1, h og § 4-3 er det vurdert all risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for planområdet Tømmervika.

Sjekklisten er utarbeidet av *Fylkesmannen i Nordland*, og oppdatert 5. mai 2014.

Problemstillinger		Ja	Nei
Naturgitte farer			
Skred	Er planområdet utsett for snø-, is-, jord-, steinskred eller fjellskred (se Skrednett)?		x
	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold, dårlig byggegrunn), eks. kvikkleire (se NGU, kart og data)?		x
	Har det tidligere gått skred i eller nær området, eks er det identifisert skredvifter i området?		x
	Planlegges det tiltak nærmere bratt /masseførende bekk enn 20 meter?		x
Flom	Er planområdet utsett for flom eller flomskred, også når en tar hensyn til økt nedbør som følge klimaendringer (se NVE Atlas)?		x
	Problemer med overflatevann, avløpssystem, lukkede bekker, oversvømmelse i kjellere osv?		x
Stormflo	Er området utsatt for stormflo, også når en tar hensyn til havnivåstigning som følge av klimaendringer?	x	
	Er området utsatt for bølgepåvirkning eller oppstuvning av flomvann (elveutløp) i kombinasjon med stormflo?		x
Vind og nedbør	Er området spesielt utsatt for sterk vind eller store nedbørsmengder eks. snø?		x
Skog – og lynnbrann	Er området utsatt for tørke eller spesiell brannrisiko som følge av toglinje, veier, lynnedslag mm?		x
Radon	Har kommunen rutiner for oppfølging av kravene om radonsperre i Tek10?		x

Kritisk infrastruktur /samfunnsfunksjoner		Ja	Nei
Samferdsel /transport	Vil uønskede hendelser på nærliggende transportnett, utgjøre en risiko for planområdet?		x
	- Vei, bru, tunnel?		X
	- Sjø, vann, elv, havneanlegg?		X
	- Jernbane?		X
	- Flyplass?		X
	Kan området bli isolert som følge av blokkert transportnett, eks som følge av naturhendelser?		X
	Er det transport av farlig gods i området?		X
	Er det kjente ulykkespunkter på transportnettet i området?		X
	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnettet for gående, syklende og kjørende innen området?		X
	- Til skole og barnehage?		X
	- Til nærmiljøanlegg, idrettsanlegg mv.?		X
	- Til butikker og service?		X
	- Til busstopp?		X
Vann-forsyning	Ligger tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevann eller drikkevannskilde?		X
	Vil planlagt tiltak /virksomhet kunne medføre behov for å styrke /sikre vannforsyningen i området?	X	
	Er planlagte tiltak / virksomhet spesielt sårbar for svikt i vannforsyningen?		X

Avløp	Vil planlagt tiltak /virksomhet kunne medføre behov for å styrke avløpsnett i området, eks overflatevann og tette flater?		X
	Er utslipp, avfallshåndtering, spillvann, renovasjon osv. ei problemstilling?		x
Kraftforsyning	Er planlagte tiltak /virksomhet spesielt sårbar for svikt i kraftforsyningen?		X
	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningssikkerheten i området?	X	
	Er området påvirket av magnetfelt fra høyspentlinjer?	(x)	
Ekom	Er planlagte tiltak /virksomhet spesielt sårbar for svikt i ekom (telefon og internett)?		X
	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningssikkerheten i området?		X
Farlige omgivelser			
	Er det regulerte vannmagasin med spesiell fare for usikker is i nærheten?		x
	Er det terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?		x
	Annet (spesifiser)?		x
Er området påvirket eller forurenset som følge av tidligere bruk			
	Er området påvirket av tidligere virksomhet, eks forurenset grunn /sjøbunn /sediment?		x
	Industrivirksomhet som for eks. avfallsdeponering?		x
	Gruver: åpne sjakter, steintipper etc.?		x
	Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc.?		x
	Annet (spesifiser)?		
Ulovlig virksomhet			
	Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?		x
	Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?		x
Brann- og ulykkesberedskap			
	Har området tilstrekkelig slukkevannforsyning (mengde og trykk)?		x
	Utrykningstid, spesielle brannobjekt i området?		x
	Har området tilstrekkelig adkomst for utrykningskjøretøy?	x	

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planområdet

Hensikten med planlagt arealbruk er å legge til rette for næringsutvikling til Tømmervika Opplevelsessenter med flere næringsbygg og spredt og konsentrert fritidsbebyggelse som skal gi kapital til investering i næringsbygg og være et overnattingstilbud for besøkende i området. Behov for revidering av gjeldende reguleringsplanen ligger i en harmonisering av byggebestemmelsene og bedre tilpasning til kundenes ønsker og bedriftens (Tømmervika Opplevelsessenter) behov for en vellykket næringsutvikling og tilrettelegging. Revideringen innebærer ingen nye tiltak i planområde men først og fremst en omplassering av tiltak. Avgrensning av planområdet har blitt tilpasset ved å ta ut jordbruksarealet i nord som ikke er berørt av tiltak.

5.1.1 Reguleringsformål

Planområdet omfatter 191,8 daa. Arealbruk er planlagt med slike formål:

REGULERINGSFORMÅL	KODE	BETEGNELSER	AREAL (daa)
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS - 1111	BFS	2,9
Fritidsbebyggelse - frittliggende	BFF - 1121	BFF-T1 – BFF-T22	19,7
Fritidsbebyggelse - konsentrert	BFK - 1122	BFK-T23	1,9
Næringsbebyggelse	BN - 1300	BN1-BN4	3,6
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	BSB - 1587	BSB	5,1
Uthus, naust, badehus	BUN - 1589	BUN	1,8
Kjøreveg	SKV - 2011	f_SKV1-3	11,0
Parkeringsplasser	SPP - 2082	f_SPP1-9	6,1
Turveg	GT - 3031	GT	1,0
Jordbruk	LJO - 5111	LJO	3,7
Friluftformål	LF - 5130	LF	87,3
Ferdsel; offentlig	VFE - 6100	o_VFE	6,6
Friluftsområde i sjø og vassdrag; offentlig	VFV - 6710	o_VFV	41,0

5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

I følgende avsnitt omtales alle tiltak som er planlagt og reguleringsformål beskrives. Gjennomgangen omhandler tiltak fra gjeldende reguleringsplan som skal videreføres i sin opprinnelige form og endringer i reguleringsformål / i utformingen av tiltak. Endringene beskrives i forhold til gjeldende plan for å få oversikt over hva revideringen av reguleringsplanen består i.

5.2.1 BFS - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111) (BFS)

Behov for nytt våningshus er til stede, da den gamle kårboligen i Tømmervika er belagt med livsvarig borett. Tiltaket videreføres fra eksisterende reguleringsplanen.

5.2.2 BFF - Fritidsbebyggelse - frittliggende (1121) (BFF-T1-BFF-T22)

Området ønskes tilrettelagt for frittliggende fritidsbebyggelse med 22 tomter. Salg av tomter skal gi kapitaltilgang til investering i utbygging og næringsutvikling av Tømmervika Opplevelsessenter med forskjellige servicetilbud. Hyttene 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 (BFF-T7,BFF- T8,BFF- T18, BFF-T19, BFF-T20).

Endringer ift gjeldende reguleringsplan:

- Plassering av tomtene innenfor samme areal har blitt endret for å oppnå en bedre tilpasning i landskapsbilde, tar hensyn til terrenget og grunnforhold, tilrettelegge for kjørbare adkomst direkte til hyttetomt samt å kunne tilby tomter som er attraktive bl.a. i forhold til utsikt og solforhold.
- Tomtestørrelse har blitt redusert og varierer nå fra 0,7 daa til 1,4 daa. Totalt sett har areal avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse blitt redusert fra 22,6 daa til 19,7 daa.
- Basert på redusert tomtestørrelse har antall tomter økt med 2 tomt og omfatter nå 22 tomter.

5.2.3 BFK - Fritidsbebyggelse - konsentrert (1122) (BFK-T23)

Det er avsatt areal til bygging av opp til åtte sjøhus med maks BYA = 60 %. Disse er planlagt å bygge tett inntil hverandre for å begrense bebygd areal i strandsonen. Sjøhusene skal stå på påler og forankres i berget/fjellet. Seksjonering og salg av sjøhus skal gi kapitaltilgang til investering i utbygging og næringsutvikling av Tømmervika Opplevelsessenter. Sjøhusene skal samtidig inngå som overnattingstilbud i driften til Tømmervika Opplevelsessenter etter avtale med eierne. Felles flytebyggeløsning (Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, kode 1587; 0,9 daa) skal ivareta tilgang til båtplasser og generelt for allmenheten.

Endringer ift gjeldende reguleringsplan:

- *Fritidsbebyggelse - konsentrert* (kode 1122) erstatter tidligere betegnelse «utleiehytter (kode 1171) siden sjøhusene skal selges og åpnes for bruk som fritidsbebyggelse, men med opsjon på leieavtale for at sjøhusene inngår i overnattingstilbudet til T.O.
- Avsatt areal for åtte sjøhus har økt fra 1,3 daa til 1,9 daa.
- Avsatt areal til konsentrert fritidsbebyggelse i form av sjøhus er blitt flyttet sørover slik at avsatt areal for *næringsbebyggelse* (kode 1300) (sjøhus til næringsformål) og *Fritidsbebyggelse - konsentrert* (sjøhus med overnattingstilbud) har «byttet plass».

5.2.4 BN - Næringsbebyggelse (1300) (BN1-BN4)

BN1:

BN1 omfatter dagens servicebygg med sanitæranlegg, tørkeinnredning og oppbevaring av utstyr i tilknytning til friluftaktiviteter som kajaker m.m. Innenfor samme areal er det planlagt å utvide bygget med et lite serviceverksted.

BN2:

Det er avsatt areal til å sette opp lavvoer i tilknytning til basen til Tømmervika Opplevelsessenter. Lavvoene kan brukes som møtelokale, til samlinger under gruppearrangementer (bedriftssamling, skoletur, kajakturer/-kurs, m.m.) og matservering for ca. 50 personer. Det tas høyde for å bygge tilstøtende lavvoer med servicefasiliteter som f.eks. kjøkken og sanitæranlegg. Byggeformen av lavvoene tar opp stilen til grillhuset som er etablert i nærheten og som fungerer per i dag som samlingslokale med begrenset plass og servicefunksjoner for opp til 15 personer.

Endringer ift. gjeldende reguleringsplan:

- Plassering av tomt har blitt flyttet noe meter sørøstover slik at tomten grenser direkte til parkeringsplassen f_SPP8 og til basen for T.O.
- På grunn av flytting har tomtestørrelse økt fra 1,1 daa til 1,5 daa.

BN3:

Området ligger i innfallsporten til Tømmervika og Opplevelsessenteret. Næringsbygget er planlagt å brukes som resepsjon, butikk for salg av aktiviteter og produkter tilknyttet bedriften (bl.a. kajakkutstyr), møterom, lager, et lite kjøkken samt sanitæranlegg med dusj og wc eller som kombinasjon av disse.

Endringer ift gjeldende reguleringsplan: Ingen endringer

BN4:

Det er avsatt areal for sjøhus til næringsformål som f.eks. møte- og konferanselokaler, helse/velværetilbud, overnatting og kontor. «BN4» grenser direkte til konsentrert fritidsbebyggelse som også skal bestå av sjøhus på påler med forankring i berget/fjellet.

Endringer ift gjeldende reguleringsplan:

- Areal avsatt til næring har økt fra 0,4 daa til 1,3 daa

5.2.5 BSB - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587) (BSB)

For å kunne tilby båt plass til hytteeiere og andre interesserte er det avsatt areal for å kunne anlegge en småbåthavn. Småbåthavn skal ha flytende konstruksjoner med landfeste (flytebrygger) i berget. I anleggsfasen må det sprenges noe berg for å gjøre bukta stort nok for småbåtanlegget. Investering i småbåthavna forutsetter at det har blitt tegnet tilstrekkelige antall avtaler på andeler av båt plasser for at prosjektet har økonomisk bæreevne.

Foran «BFK-T23» og «BN4» mot sjøen er det også avsatt areal for å anlegge et småbåtanlegg med flytebrygger som forankres i kaia foran sjøhusene.

Endringer ift gjeldende reguleringsplan:

- Avgrensning (men ikke plassering) har blitt endret noe slik at småbåtanlegg med brygger omfatter samlet 4,2 daa.

5.2.6 BUN - Uthus, naust, badehus (1589) (BUN)

I tilknytting til småbåthavna er det planlagt båtnaust for oppbevaring av båter og utstyr om vinteren. Utforming av naust skal være helhetlig i størst mulig grad for å ta hensyn til landskapsestetikk.

Endringer ift gjeldende reguleringsplan:

- tidligere var det avsatt areal bare til et sløyebu

5.2.7 SKV - Kjøreveg, felles (2011) (f_SKV1 – f_SKV3)

SKV1 utgjør forlengelsen av den kommunale veien (Tømmervikveien) som går til kaia (utenfor planområdet i sør). Veien eksisterer allerede, er privat og forvaltes av et veilag som består av personer med vei- og bruksrett. Kommende eiere av BFF-T1-BFF-T22, BFK-T23 og BN4 skal også få adkomstrett på f_SKV1.

SKV2 går fra f_SKV1 vestover og oppover i skråningen. Den skal anlegges som tilførselsvei til alle hyttetomtene unntatt BFF- T18 – BFF-T20. Lenger opp i skråningen går veien sørover og føres tilbake til f_SKV1 ved tomt for BN4.

SKV3 er en stikkvei fra f_SKV1 vestover som ligger nord for avkjørselen til f_SKV2. Den skal fungere som adkomstvei til tomtene BFF- T18 – BFF-T20.

Areal avsatt for SKV2 og SKV3 (se også plankart) er større enn tillatt veibredde på 5m jfr. reguleringsbestemmelsene. Dette med bakgrunn i at det er vanskelig å fastsette eksakt veitrasé før veiarbeidet er i gang og grunnforholdene kan vurderes med tanke på optimal tilpassing til terrenget. Inntegnet senterlinje skal imidlertid være utgangspunktet for gjennomføring av tiltaket. «Overskuddsareal» vil etter veiplassering tilbakeføres friluftsmål (LF).

Endringer ift. gjeldende reguleringsplan:

- Adkomstveiene f_SKV2 og f_SKV3 til tomtene BFF-T1 – BFF-T22 er nye og erstatter tidligere hyttevei inn på området.

5.2.8 SPP - Parkeringsplasser, felles (2082) (f_SPP1-f_SPP9)

Det er avsatt areal til 9 mindre parkeringsplasser i planområdet hvorav f_SPP7 er allerede etablert med bruksformål til allmenheten og f_SPP8 er anlagt for kunder til T.O. og bruk av næringsbygg BN1 og BN2. Resterende parkeringsplasser skal benyttes for hytteiere/overnattingsgjester i tillegg til 1 oppstillingsplass på selve tomtene. SPP5 er tilkoblet bruk av småbåtanlegget.

Endringer ift. gjeldende reguleringsplan:

- Plassering av noen parkeringsplasser har endret seg som følge av anlegg av tilførselsveier til tomtene.

5.2.9 GT - Turveg (3031) (GT)

Turstien er allerede anlagt innenfor planområde. Utgangspunktet for naturstien er f_SPP7. Derfra er stien skiltet og går i øverkant av arealet som er avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse. Turstien fortsetter utenfor planområdet sørvestover til Vardneset, det høyeste punktet på Offersøya. Stien er planlagt videreutviklet i området.

Endringer ift. gjeldende reguleringsplan: Ingen

5.2.10 LJO - Jordbruk (5111) (LJO)

Området avsatt til jordbruk omfatter en liten del av innmarksarealet til småbruket i Tømmervika som faller under driveplikten.

Endringer ift. gjeldende reguleringsplan: Jordbruksareal på 31,4 daa i nord har blitt tatt ut av planområdet sammenlignet med gjeldende reguleringsplan siden det er ingen planlagte tiltak på dette arealet.

5.2.11 LF - Friluftsmål (5130) (LF)

Regulerte friluftsområder skal sikre allmenheten ferdsel og bruk av området til friluftsmål. Det åpnes for beiting vest for turvegen på utmarksareal, definert som friluftsmål. Beiteområder vil bli inngjerdete, slik at en begrenser/unngår mulige konflikter med tomteeiere. For å kunne gå gjennom beiteområdet settes opp porter der det er hensiktsmessig for ferdsel.

Friluftsområder der Tømmervika Opplevelsessenter har sin base skal også brukes til nåværende og nye aktivitetstilbud innen friluftsliv og opplevelser. Dette for å styrke og bidra til økt satsing på fysisk aktivitet og friluftsliv (jfr. Kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelse 2013-2016).

Endringer ift. gjeldende reguleringsplan:

- Arealendring fra 94,8 daa (inkl. hytteveier) til 87,3 daa
- «Overskuddsareal» fra areal avsatt til vei (SKV) vil komme LF til gode (se kap. 5.2.7)

5.2.12 VFE - Ferdsel, offentlig (6100) (o_VFE)

I tilknytting til småbåtanlegget i bukta er arealet mot sjøen avsatt til ferdsel. I den direkte innfarten til havna vil det være naturlig med økt småbåttrafikk.

5.2.13 VFV - Friluftsområde i sjø og vassdrag, offentlig (6710) (o_VFV)

Sjøarealet utenom innfarten til småbåtanlegget er avsatt til friluftsområde i sjøen. Spesielt nord for småbåthavn ved basen til Tømmervika Opplevelsessenter er padling og vannaktiviteter prioritert og motorisert båtferdsel bør unngås.

5.2.14 Høyspenningsanlegg (H370) (høyspent)

Det går en høyspentlinje gjennom planområdet. Høyspentlinja er planlagt lagt i bakken. Enn så lenge må ingen del av noen bygninger komme innenfor faresonen som er anvist på plankartet.

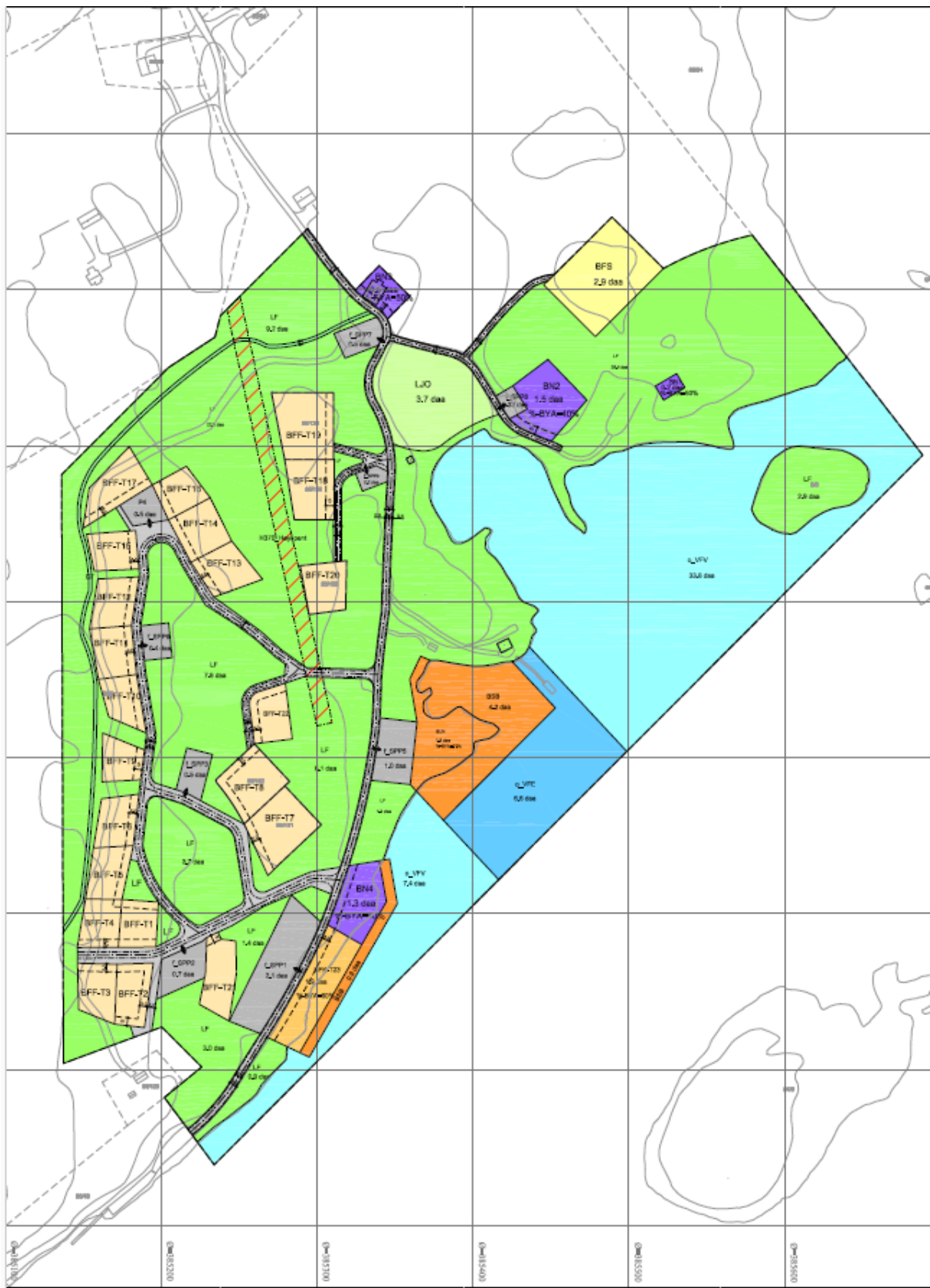


Fig. 6: Revidert detaljplan for Tømmervika.

5.3 Bebyggelses plassering og utforming

5.3.1 Bebyggelses utforming

Det er pr i dag ikke konkrete byggeplaner på tomtene, og eksakt plassering og utforming er derfor ikke kjent på reguleringstidspunktet. Planbestemmelsene ivaretar hensynet til en godt terrengbasert plassering og utforming av ny bebyggelse som også legger vekt på landskapsestetikk og skånsomme inngrep i naturen.

5.3.2 Bebyggelsens høyde

For «frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse» og BN4 gir planbestemmelsene begrensinger både til hyttenes byggehøyde (gesims- og mønehøyde) og takvinkel. Bygninger skal ligge lavt i terrenget og der det brukes søyler har disse begrenset høyde, avhengig av terrengutforming.

5.3.3 Grad av utnyttning

Utnyttelsesgrad (BYA) varierer avhengig av tiltakets formål. For frittliggende fritidsbebyggelse er BYA satt til 150 m² inkl. uthus og/eller anneks. For konsentrert fritidsbebyggelse og BN4 ligger BYA på henholdsvis 60 % og 40 %. For BN1 er BYA satt til maks 60 % mens naust (kode 1589) skal ha BYA på maks 35 %.

5.3.4 Antall hytter og næringsbygg

På arealet avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse kan det oppføres ei hytte med tilhørende uthus eller anneks på hver tomt (i alt to bygg). Ellers er antall bygg ikke regulert.

5.4 Bomiljø

Planen er foreslått regulert med tomter i variable størrelser (0,7 daa – 1,4 daa) og gir relativt stor utomhusarealer. I tillegg er det avsatt mye areal til friluftsmål rundt og innenfor området med frittliggende fritidsbebyggelse og er dermed fritt tilgjengelig for folk. Turstien og tilbud på mange forskjellige friluftaktiviteter av T.O. gjør område attraktiv.

5.5 Tilknytning til infrastruktur

Basert på gjeldene reguleringsplan har det blitt utarbeidet en vann- og avløpsplan for planområdet (godkjent våren 2014).

Kommunal vannforsyning er blitt forlenget fra Tømmervikveien 32 til å inkludere også Tømmervikveien 34 med etablert vanntilkoblingspunkt ved enden av den kommunale veien. Forlengelsen har blitt gjennomført i 2014 i forbindelse med utbyggingsplanene og omfatter ca. 300 m. Vannforsyning sørvestover skal følge fra det nyetablerte vannpunktet langs f_SKV1 og lenger inn i planområdet.

Boligene langs Tømmervikveien er ikke tilkoblet det kommunale avløpsnettets men baserer seg på septitanker tilkoblet hver bolig. 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 slik at vannet tas rask bort med havstrømmen. At spillevann ikke fører til mulig forurensing av vannet (f.eks. oppblomstring av alger) er et viktig moment for at havbaserte aktiviteter som kajakk padling ikke blir negativt berørt.

Per i dag er det et luftspenn i form av lavspenn og høyspenn i området. Kraftforsyning i området er allerede planlagt styrket uten tiltak i området. Helgeland Kraft har krav til å oppgradere eksisterende trafostasjon i planområdet. Under oppgradering vil denne tilpasses økt behov for kraftforsyning. Dagens høyspent som går gjennom planområdet er samtidig planlagt lagt i bakken.

5.6 Trafikkløsning

5.6.1 Kjøreadkomst

Adkomst til planområdet er fra Tømmervikveien. Tømmervikveien har status som kommunal vei med avkjørsel fra FV 17. Veien brukes per i dag av fastboende (10 personer) og besøkende i området. Hastigheten er ikke særskilt regulert for Tømmervikveien, men det anbefales å sette hastigheten til 40 km/t grunnet dagens utforming og dimensjonering av veien.

Forlengelsen fra Tømmervikveien eksisterer i form av en privat vei (f_SKV1) og ender ved kaia utenfor planområdet i sør. Veien forvaltes av et veilag som består av personer med vei- og bruksrett. SKV1-3 skal fungere som tilførselsveier til hyttetomtene.

5.6.2 Utforming av veier

Innenfor planområdet er f_SKV1-3 dimensjonert med bredde på 4-5 m som inkluderer kjørebane, skuldre og snølager på hver side. Det kan etableres fast veidekke i planområdet.

5.6.3 Krav til brukstillatelse

For tomtene BFF-T1 – BFF-T22, BFK-T23 og BN4 gjelder at det ikke kan gis brukstillatelse til disse før vei- og adkomstrett etter f_SKV1 er sikret kjøper.

5.6.4 Adkomstveier; eiendomsforhold

Veg f_SKV1-3 ligger på privat grunn til forslagstilleren. SKV1 forvaltes av et veilag som består av personer med vei- og bruksrett og eiere av BFF-T1 – BFF-T22, BFK-T23 og BN4 skal også få adkomstrett på veg f_SKV1.

5.7 Universell utforming

For alle tiltak innenfor planområdet skal det planlegges og utbygges i henhold til byggeforskriftenes krav om universell utforming.

5.8 Uteoppholdsareal

Det er ikke regulert inn felles uteoppholdsareal. Areal avsatt til friluftsmål tilfredsstiller behov for friområder.

5.9 Naturmangfoldloven

§ 1 i Naturmangfoldloven (Nml) skal legges til grunn ved skjønnsutøving av planforbruk:

§1. Lovens formål

Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur.

Nml. §§ 8-12 inneholder noen sentrale prinsipp som skal legges til grunn som retningslinjer; se planbeskrivelse kap. 7 om konsekvenser av planforslaget. Det vises også til tidligere utført konsekvensutredning i forbindelse med gjeldende reguleringsplan for Tømmervika.

5.10 Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete (samiske) kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredete (samiske) kulturminner, skal arbeidet stanses og myndighetene varsles.

5.11 Avbøtende tiltak/løsninger ROS; ved utbygging

Det er ikke foreslått formål i reguleringsplanen som innebærer endringer av «nå-situasjonen» som vil medføre økt risiko eller sikkerhet i planområdet eller i tilstøtende områder.

I konsekvensutredning for Tømmervika som ble utarbeidet i forbindelse med gjeldende reguleringsplan henvises det til et avbøtende tiltak innen tema «Biologisk mangfold». Her anbefales å ikke gå i land i hekkeperioden på de holmene tilgrensende planområdet som har registrert sårbar fugleliv i naturbasen. Båteierne bes å ta hensyn i den mest sårbare tiden med tanke på kjøremønster og –hastighet.

ROS-analysen i kap. 4.17 har vist alt alle punkter er akseptable, bortsett fra følgende:

- Utsatt for stormflo, også med hensyn til havnivåstigning
Tiltak: I reguleringsbestemmelser er det krav om at planlagt bebyggelse i strandsonen (konsentrert fritidsbebyggelse og BN4) 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; forsyningssikkerhet og magnetfelt fra høyspentlinjer
Tiltak: Helgeland Kraft har krav til 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.

Alle tema som er drøftet i ROS-analysen er vurdert slik at det er ikke risikoforhold som ikke kan avbøtes helt eller reduseres til en akseptabel risiko. Det er ingen tema som er vurdert til å ha uakseptabel risiko.

5.12 Rekkefølgebestemmelser

I reguleringsbestemmelsene er det inntatt rekkefølgebestemmelser/betingelser for utbygging i henhold til reguleringsplanen.

Rekkefølge ift næringsbygg og fritidsbebyggelse

Trinn	Bedriftstiltak	Kapital
1	Næring (BN)*, fotballgolf, aktiviteter, infrastruktur (fase 1**)	15 tomter
2	Næring (BN)*, Næring (BN)*	6 tomter
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

Teknisk infrastruktur

Vei fram til tomtene i resp. byggetrinn, VA og strøm skal ferdigstilles for hvert byggetrinn FØR bebyggelsen får brukstillatelse på tomtene. Det samme gjelder for de neste byggetrinn i området. Det tillates imidlertid brukstillatelse for BFF-T19 uten tilkobling til vei, VA og strøm i en midlertidig fase for å kunne bruke hytte og annekts omgående til vaktmestertjeneste og sesongansatte. Ved framføring av VA og strøm til BFF-T18 og BFF-T20 skal også BFF-T19 kobles på den tekniske infrastrukturen.

For tomtene BFF-T1 – BFF-T22, BFK-T23 og BN4 gjelder at det ikke kan gis brukstillatelse til disse før vei- og adkomstrett etter Veg f_SKV1 er sikret kjøper.

Parkeringsplasser tilhørende det enkelte byggetrinn må være anlagt FØR tilhørende bebyggelsen får brukstillatelse.

6 Konsekvensutredning

I forbindelse med detaljregulering av Tømmervika som ble vedtatt 23.03.2011 har området blitt konsekvensutredet i 2010. Revidering av gjeldende reguleringsplan anses som mindre vesentlig og utløser ikke krav om konsekvensutredning.

7 Virkning og konsekvenser av planforslaget

Nedenfor beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak beskrives.

7.1 Overordnede planer

Planområdet berører ervervsområde, LNF-område (sone 1) og LNF-område med spredt ervervsbebyggelse. Den frittliggende fritidsbebyggelse er planlagt bygd delvis i ervervsområde og delvis i LNF-område og er konsekvensutredet og godkjent i gjeldende reguleringsplan. I siste rullering av arealplanen har området hvor hyttebebyggelsen skal etableres bevist blitt avsatt som ervervsområde jfr. sitat fra gjennomgang av innspill (vedlegg til sak 06/439 2. gangs behandling av kommuneplanens arealdel m/kystsone):

Kommentar: Området i Tømmervika er avsatt til erverv da det under forespørsel om igangsetting ble lagt hovedvekt på at området skulle benyttes i næringssammenheng i utviklingen av Tømmervika opplevelsessenter. Avgrensningen som framkommer i plankartet samsvarer med avgrensningen i den forespørsel om planarbeid som ble rettet til planutvalget.

7.2 Temaplaner

I regional strategisk næringsplan for Midt-Helgeland 2014 -2022 nevnes reiseliv som en av de prioriterte næringene i regionen. Med tilrettelegging for næringsutvikling kommer Tømmervika Opplevelsessenter til å styrke sin rolle som viktig aktør innen reiseliv i kommunen, regionen, fylke og for Nord-Norge (ref. Innovasjon Norge, Hurtigruten, m.m.).

Bedriftsutvikling av Tømmervika Opplevelsessenter vil styrke rollen som viktig leverandør for friluftsliv og fysisk aktivitet for alle aldersgrupper i kommunen.

Ved å satse på en kombinasjonsbruk av landbruk og reiseliv på småbrukseiendommen Tømmervika bidrar dette til å holde arealene og kulturlandskapet i hevd og bidrar til bosetting, drift og arbeidsplasser i byga.

Tømmervika Opplevelsessenter er en viktig leverandør for naturbasert næringsutvikling og bolyst i Syv Søstre Natur- og kulturpark som er under utvikling og har status som parkkandidat i organisasjonen for Norske Parker.

7.3 Stedets karakter og landskap

Landskapet i Tømmervika er i forskjellige grad kulturpåvirket. Tømmervika er et småbruk hvor innmarka fremdeles slås. Mye av utmarksareal er under gjengroing og det finnes noen gamle driftsbygninger under forfall. Det at deler av utmarksarealet har nylig blitt tatt i bruk igjen som beite

til sau er et resultat av den ønskete satsingen til Tømmervika Opplevelsessenter. Skjøtsel av kulturlandskap og opplevelsen av dyr på beite er en viktig brikke i konseptet av naturbaserte opplevelser. Med de planlagte tiltakene vil landskapet skjøttes likt eller i en bedre måte en tidligere. Den helhetlige landskapsopplevelsen styrkes og legges til rette for i større grad gjennom bl.a. turveg og tilbud om naturbaserte aktiviteter.

I forhold til byggetiltak i området vil disse ta opp stedets karakter som enten (1) kystmiljø langs strandsonen med sjøhusbebyggelse (konsentrert fritidsbebyggelse og næring4) og småbåtanlegg, (2) villmarkspreget som et ledd i naturbasert opplevelseskonseptet til T.O. (næring1 og næring2) eller (3) kulturlandskap (landbruk, fotballgolf, næring3). Planbestemmelsene sikrer at utforming av bygninger glir inn i landskapet ift. plassering, farge- og materialvalg. Terrengekarakter og eksisterende vegetasjon vil i stor grad bli opprettholdt med store deler avsatt til friluftsmål.



Fig. 7: Sørlig del av Tømmervika viser planlagte tiltak i område som frittliggende fritidsbebyggelse i form av hytter, konsentrert fritidsbebyggelse og næringsbygg i form av sjøhus samt småbåtanlegg.



Fig. 8: Nordlig del av Tømmervika hvor Tømmervika Opplevelsessenter har sin base. Planlagt bebyggelse er først og fremst i form av næringsbygg BN1-BN3, parkeringsplass og våningshus.

7.4 Bomiljø og estetikk

En vil så langt som det er mulig sikre at området får en helhetlig arkitektonisk og god estetisk utforming gjennom reguleringsbestemmelsene.

Det er avsatt mye areal til friluftsmål rundt og innenfor området med frittliggende fritidsbebyggelse, langs strandsonen og rundt basen til Tømmervika Opplevelsessenter.

Turstien og tilbud på mange forskjellige friluftaktiviteter av T.O. gjør område mer attraktiv enn før.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget vil ikke berøre kjente kulturminner.

7.6 Naturverdier

For å kunne ta stilling til virkningen av planforslaget henvises det til konsekvensutredningen som behandler bl.a. temaet «Biologisk mangfold». Konsekvensutredningen ble gjennomført i forbindelse med planprosessen i 2010 som resulterte i gjeldene reguleringsplan for området. Det ble konkludert med at planlagte tiltak medfører *en liten negativ konsekvens (-)* for fuglelivet i og ved Tømmervika. Som avbøtende tiltak anbefales ikke å gå på land på de holmene og at båteierne bes å ta hensyn i den mest sårbare tiden. Den nye naturbaseregistrering av rik strandberg (BN00083381 «Valneset») med lokal verdi vil bli påvirket av tiltak BN4 og konsentrert fritidsbebyggelse. Planlagt arealbruk av dette området har ikke endret seg i forhold til gjeldende reguleringsplan slik at reguleringsplanendringene ikke vil medføre noen andre konsekvenser enn gjeldende reguleringsplan tillater. Siden strandenglokaliteten betegnes som «verken stor eller velutviklet og allerede påvirket» av deponert masse fra veibygging på 1950-tallet er verditapet ubetydelig.

7.7 Jordressurser og landbruk

Småbruket i Tømmervika har bo- og driveplikt. Dette sikrer først og fremst vedlikehold av innmarksarealene. Det at deler av utmarksarealet har nylig blitt tatt i bruk igjen som beite til sau er et resultat av den ønskete satsingen til Tømmervika Opplevelsessenter. Skjøtsel av kulturlandskap og opplevelsen av dyr på beite er en viktig brikke i konseptet av naturbaserte opplevelser. Foreliggende planforslaget vil være positiv for bedriftsutviklingen av Tømmervika Opplevelsessenteret og med dette sikres også landbruksdrift og skjøtsel av landskapet. Planlagte tiltak legger ikke beslag på matjorda og forringer ikke jordressursene på den måten. Bebygd areal ligger på utmarksareal som tidligere stort sett har vært sitkaskog eller areal under gjengroing.

7.8 Rekreasjonsbruk/friluftsliv/fysisk aktivitet

Temaet «friluftsliv» har tidligere blitt konsekvensutredet i forbindelse med gjeldende reguleringsplan hvor områdets verdi som friluftsområde og tiltakets omfang eller inngrepsgrad vurderes med en **middels positiv konsekvens (++)** for friluftsliv og ferdsel i planområdet Tømmervika.

Allmennhetens tilgang til område og strandsonen ivaretas både gjennom tilrettelagte aktiviteter, friområder langs strandsonen og åpne bryggeløsninger.

Tømmervika Opplevelsessenter tilbyr allerede i dag tilrettelagt aktivitet innen friluftsliv og fysisk aktivitet med tilbud innen havkajakkkurs og guidete kajakturer, samt bedrifts- skole- og barnehageopplegg på hav og land. I tillegg finnes det Nord-Norges eneste fotballgolfanlegg i Tømmervika. Dette tilbudet styrkes gjennom bedriftsutviklingstiltak fremmet i planforslaget.

7.9 Barns interesse

Tømmervika Opplevelsessenter er allerede en viktig leverandør til Alstahaug kommune sin kommunedelsplan for fysisk aktivitet og friluftsliv. Tilbudene i Tømmervika retter seg mot alle målgrupper, også mot barn og unge. Igangsatte og framtidige tiltak vil styrke tilbudet for barn innen fysisk aktivitet og friluftsliv.

7.10 Universell tilgjengelighet

At tiltakene skal planlegges og utbygges i henhold til byggeforskriftenes krav om universell utforming vil være positivt for området siden det fører til et større tilbud for folk som har behov for tilrettelegging.

7.11 Trafikkforhold

Per i dag er Tømmervikeveien som leder trafikken fra FV17 inn i planområdet lite trafikkert. Her vil biltrafikken øke noe, spesielt om sommeren og turistsesongen. Det er allerede anlagt en parkeringsplass som skal fange opp trafikken ved innfallsporten til planområde, f_SPP7, hvor også resepsjon er planlagt etablert (BN3). Besøkende som ønsker å gå tur, spille fotballgolf eller ønsker informasjon om aktivitetstilbudet til Tømmervika Opplevelsessenter fanges opp her. SPP8 er anlagt for å fange opp besøkende som skal delta i aktiviteter til Tømmervika Opplevelsessenter. Slik blir trafikken videre inn i planområdet minimert. Det er viktig med skilting av fasiliteter for å lede trafikken direkte til bestemmelsessted.

Siden forlengelsen av den kommunale veien fra f_SPP7 til kaia i sør (f_SKV1) er privat med tinglyste vei – og bruksrettigheter til flere er det viktig å lage avtaler med nye brukere av veien. Dialog med veilaget er etablert og de stiller seg positiv til planene (se kap. 8). Det må også tas hensyn til adkomst for tinglyste rettigheter til båtplasser.

Økt båttrafikk med utgangpunktet fra småbåtanlegget oppfordres til å ta spesielt hensyn til fugleliv i sårbare perioder og kajakk padlere. Det er derfor avsatt areal som friluftsområde i sjøen for å unngå mest mulig motorisert båttrafikk der kajakkpadlere holder til bl.a. under padlekurs.

7.12 Teknisk infrastruktur

Planlagte tiltak øker behovet for vannforsyning, avløp og el-forsyning. Basert på gjeldene reguleringsplan har det blitt utarbeidet en vann- og avløpsplan for området. Denne vil sikre forsyningen i planområdet og også styrke eksisterende anlegg til hus i nærheten. Basert på gjeldende reguleringsplan har den kommunale vannforsyning blitt forlenget fra Tømmervikeveien 32 til å inkludere også Tømmervikeveien 34 med etablert vanntilkoblingspunkt ved enden av den kommunale veien. Generelt har Alstahaug kommune vurdert vannforsyningen (vanntrykket) å ha begrenset kapasitet for hele Offersøya allerede i dag. Kommunen har planer om å styrke vannforsyningen og

kan samtidig ta høyde for flere tilkoblingsenheter enn dagens antall. For å unngå minst mulig terrenginngrep skal vann- og avløpsnett i planområdet følge stort sett traseen langs veg f_SKV1 og de planlagte veiene (f_SKV2 og f_SKV3).

Boligene langs Tømmervikveien er ikke tilkoblet det kommunale avløpsnett men baserer seg på septitanker tilkoblet hver bolig. Jfr. VA-planen skal det etableres et felles renseanlegg med slamavskiller og pumpestasjon i veikrysset av veg f_SKV1 og f_SKV2. Spille vann skal ledes ut i havet med utslippspunkt ut i fjorden slik at vannet tas raskt bort med havstrømmen. At spille vann ikke fører til mulig forurensing av vannet (f.eks. oppblomstring av alger) er et viktig moment for at havbaserte aktiviteter som kajakk padling ikke blir negativt berørt.

Helgeland Kraft har krav til å oppgradere eksisterende trafostasjon i planområdet. Under oppgradering vil denne tilpasses økt behov for kraftforsyning. Det at dagens høyspent er planlagt lagt i bakken vil komme hele område til gode.

7.13 Risiko- og sårbarhet (ROS)

ROS-analysen og tidligere konsekvensutredningen viser at, i all vesentlighet, ikke er risiko eller akseptabel risiko for uønskede hendelser. Dette betyr at næringsutviklingsplanene til Tømmervika Opplevelsessenter vil kunne skje i trygge og forutsigbare rammer.

7.14 Tiltakets betydning for sysselsetting og bosetting

Gjennom en utbygging av Tømmervika Opplevelsessenter og målet om å utvide turistsesongen vil også antall besøkende øke totalt sett og fordelt over en lengre periode. Dette medfører behov for både faste arbeidsplasser og sesongarbeidsplasser. Dette vil også føre til ringvirkninger for andre lokale og regionale bedrifter og tjenester som Campingplassen på Offersøy, transport/drosje, andre aktivitetstilbud av andre reiselivsbedrifter og bespisning.

Tilbudet for regional- og lokalmiljøet økes og skaper mer trivsel og aktivitetsmuligheter som gjør bosetting i område mer attraktiv.

8 Innkomne innspill og kommentarer

Merknader og kommentarer etter 1. gangs utsendt varsel (29.12.2015)

MERKNAD FRA	INNHold	TØMMERVIKA OPPLEVELSESSENER
Sametinget	<p>Ser ikke at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Derfor har Sametinget ingen spesielle merknader til planforslaget.</p> <p>Arbeidet stanses og varsles om noen viser seg under byggeprosessen.</p>	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Det er inntatt krav i planbeskrivelsen om varsling hvis samiske kulturminner oppdages.</p>
Nordland Fylkeskommune	<p>Planfaglige innspill</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dersom kommunen ønsker å tilrettelegge for bruk i 100 m-belte, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel <p><u>Bemerkninger på generell grunnlag:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Det bør tas hensyn til framtidige klimaendringer (spesielt ift. utbygging, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur) • Alternative energikilder bør alltid vurderes • Nasjonal politikk pålegger kommunen å planlegge med tanke på tilrettelegging for alle grupper (funksjonshemmede) • Hensyn til barn og unge • Vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningsloven §1-1. • Planprosessen skal legge opp til medvirkning i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser • Viser til naturmangfoldlovens §7 som gir prinsipper for offentlig beslutningstaking • NFK er vannregionmyndighet i Nordland med ansvar 	<p>Landskapstilpasning og høy estetisk og arkitektonisk kvalitet sikres gjennom byggebestemmelsene som setter krav om bl.a. farge- og materialvalg, høyde, takvinkel m.m. til bygninger og uteareal. Allmennhetens tilgang og ferdsel ivaretas gjennom ubebygde, fritt tilgjengelige friluftsområder. Sjøhusene og flere hytter skal inngå som utleieenheter i driften til T.O. etter avtale med eier. Det har blitt etablert flere p-plasser for besøkende. Det har blitt skiltet en tursti. Veien fra fjøset til gn./br.nr 85/49 (kaiveien) er en privat vei med vei- og bruksrett. T.O. er en bedrift basert på naturbaserte opplevelser og tilrettelegger bruken av området for kunder og besøkende bl.a. med kajakkpadling, fotballgolf, uteleker m.m.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tas til etterretning • Hensyntas som en del av naturbasert opplevelseskonseptet til T.O. • Hensyntas. Deler av eksisterende infrastruktur til T.O. er allerede tilrettelagt for funksjonshemmede • En av målgruppene til T.O. er barn og unge • Hensyntas i byggebestemmelsene • Tas til etterretning • Området er tidligere konsekvensutredet • Vann- og avløpsplan er utarbeidet

	for å koordinere arbeidet med å gjennomføre oppgavene som følger av forskriften. Kommunen bes om å legge opp til en arealforvaltning med tanke på å sikre god vannkvalitet	med rensestasjoner. T.O. er opptatt av god vannkvalitet for å kunne gjennomføre sine vannbaserte aktiviteter under trygge forhold
	Kulturminnefaglige innspill: Kulturminnefaglige registrering ble utført tidligere i planprosessen uten påvisning av verneverdige kulturminner. Derfor ingen merknader.	Tas til etterretning.
NVE	Anmerkning: Uklart om det er marint avsatte løsmasser i planområdet, dvs. kvikkleire. Legger til grunn at grunnforholdene blir vurdert i planarbeidet så langt det er påkrevd iht regelverket inkludert krav til sikkerhet som følger av TEK 10 §7-3 jf. veilederen 7 /2014	Tas til etterretning. Det meste av området består av svaberg og fjell. Alle bygninger (bl.a. sjøhus) er planlagt forankret i fjellet.
NTNU	Dersom reguleringsplanen åpner for inngrep i sjø eller vassdrag i form av mudring eller annen graving, utfylling, moringer, pæling eller annet kan det påberegnes at NTNU vil kreve å gjennomføre en marinarkeologisk befaring på stedet, avhengig av tiltakets art og omfang for å avklare hvorvidt nevnte inngrep kan skade fredete eller vernede kulturminner under vann eller i strandsonen. Vi ber om at tiltakene i sjø og reele dimensjoner blir nøye beskrevet og framkommer i kartmaterialet.	I store deler av strandsonen der det planlegges tiltak er massene allerede bearbeidet og påvirket ifm veibygging på 1950-tallet. Sjøareal i planområdet er ikke en del av skipsleie og det kjennes ikke til skipsforlis e.l. som kan ha kulturminnestatus. Sjøhusene skal settes på pæler i strandsonen. Flytebrygge i forkant skal forankres i fjellet. Ifm småbåthavn er det planlagt mudring og fylling, samt forankring av flytebrygger
Fylkesmannen i Nordland	<ul style="list-style-type: none"> • FM påpekte ifm utarbeidelse av gjeldene reguleringsplan at det er uheldig at detaljreguleringsplan, hvis intensjonen i stor grad skulle være næringsbettinget, i realiteten framstår som tilrettelegging for private fritidsboliger. Etter vårt syn burde fritids- og turistformål vært mer fram-tredende arealform i planen. De nå foreslåtte endringene svekker næringsaspektet i planen... vi ser behov for å minne om at det aktuelle området i kommuneplanens arealdel er avsatt som ervervsområde • FM minner om flytteleien for rein nord-nordvest for planområdet og ber om justeringene ikke gjøres på en slik måte at det medfører økt forstyrrelser på bruken av denne. Omgjøring fra utleiehytter til 	<ul style="list-style-type: none"> • Formålet med etablering av hyttefeltet har før og nå vært at kapital fra salg av hyttetomter inngår i økonomiplanen til T.O. for å kunne realisere utbyggingsplanen for bedriften. Med bakgrunn i den helhetlige planen har kommunen definert området som ervervsområdet ved rullering av arealplanen i 2010. For å minimere den økonomiske risikoen for bedriften ønskes sjøhustomtene omgjort til privat eie gjennom salg med opsjon på tilbakeleie for å dekke overnattingsbehovet for turister og kunder hos T.O. En slik tilbakeleieavtale er også ønsket for flest mulig hytter. • Flytteleia nord-nordvest vil ikke berøres av endringene. Det er ikke planlagt endringer av eierforhold på hyttefeltet enn det foreligger i

	private fritidsboliger vil kunne medføre endringer i bruk av området både hva gjelder frekvens og tidspunkt og dermed endringer i forstyrrelser av reindriftens bruk av beiteområdet.	gjeldene reguleringsplan bort sett fra de 8 sjøhus som ikke ligger i flytteleia.
Alstahaug Arbeiderparti	Ingen merknader til saken	Tas til etterretning
Vegkomite for adkomst Tømmervikveien v/Morten Bjørkan	Ser positivt på tiltaket. Ber om at rettigheter til bruk av vegen ivaretas	Tas til etterretning. Forslag om bruks- og veirett til nye tomteeiere i området er presentert og positivt mottatt av veikomiteen