
PLANBESKRIVELSE

PROSJEKTNUMMER 56465001

REGULERINGSPLAN FOR OLSENS VERFT PLANID. 19422017_002 – NORDREISA KOMMUNE



[PLANFORSLAG]

14.03.2018

Sammendrag

Formålet med planen er å regulere eksisterende verft i Bakkeby, og fremtidig industrihall for vedlikehold av båter. Målet er å tilrettelegge for fremtidig utvikling av Olsens verft, samt å regulere de eksisterende forhold som ikke er blitt regulert tidligere gjennom en detaljregulering.

Olsens verft vedlikeholder båter knyttet til den lokale fiske- og oppdrettsflåten i Reisafjorden, Kvænangen og andre steder i Nord-Tromsregionen.

Planområdet omfatter eiendommene (gårdsnummer/bruksnummer) 49/6,49/9, og 49/47 i Nordreisa kommune. Området er ca. 48 daa stort hvor 15 daa er knyttet til industri/lager, 2,7 daa er knyttet til veg, 1,3 til kaianlegg og et ca. 30 daa med tilhørende sjøareal. Olsens verft ligger ved Bakkebyfjorden på nedsiden av Latterveien, kommunal veg. Vegen er knyttet til Fv.866. Verftet ligger avsides og er kun omgitt av noen få bolighus som eies av de samme personene som eier og jobber på verftet. Olsens verft er en familiebedrift som har litt drevet i tre generasjoner, siden den første kvartal av 1900-tallet. I dag er det 10 årsverk i bedriften. Det er et betydelig tall for et lite samfunn som Bakkeby, og for en kommune som Nordreisa. En eventuell utvidelse av anlegget vil medføre flere arbeidsplasser og mulighet for sysselsetting i kommunen.

Planforslaget vil være positivt for det lokale samfunnet med tanke på samfunnsøkonomisk utvikling.

Reguleringsplanen ble igangsatt høst 2017. Oppdragsgiver er Olsens Verft AS. Forslagsstiller er Sweco Norge AS, på vegne av Olsens Verft AS.

Innholdsfortegnelse

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1.1 | Nøkkelopplysninger for planarbeidet | 3 |
| 1.2 | Bakgrunn | 3 |
| 1.3 | Planprosess | 4 |
| 1.4 | Oversiktskart | 4 |
| 2 | Gjeldende planstatus og overordnede retningslinjer | 4 |
| 2.1 | Reguleringsplan | 4 |
| 2.2 | Kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune, 2014 | 4 |
| 2.3 | Krav om konsekvensutredning | 5 |
| 3 | Planområdet – eksisterende situasjon | 6 |
| 3.1 | Beliggenhet | 6 |
| 3.2 | Avgrensning | 6 |
| 3.3 | Eksisterende bebyggelse | 6 |
| 3.4 | Landskap | 6 |
| 3.5 | Klimatiske forhold | 9 |
| 3.6 | Jordbruk | 10 |
| 3.7 | Naturverdier | 10 |
| 3.8 | Kulturminner | 10 |
| 3.9 | Støy | 10 |
| 3.10 | Samfunnsøkonomi | 10 |
| 4 | Beskrivelse av planforslaget | 10 |
| 4.1 | Byggeformål | 11 |
| 4.1.1 | Bebyggelse og anlegg | 11 |
| 4.1.2 | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | 11 |
| 4.1.3 | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 11 |
| 4.1.4 | Hensynssoner | 12 |
| 4.2 | Vei og trafikk | 12 |
| 4.3 | Støy | 12 |
| 5 | Konsekvenser av planforslaget | 12 |
| 5.1 | Overordnede planer og vedtak | 12 |
| 5.2 | Eksisterende reguleringsplaner | 13 |
| 5.3 | Landskap | 13 |
| 5.4 | Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven jf. nml § 8 | 13 |
| 5.5 | Trafikk og parkering | 13 |
| 5.6 | Kulturminner | 13 |

| | | |
|----------|---------------------|-----------|
| 5.7 | Samfunnsøkonomi | 14 |
| 6 | Oppsummering | 14 |

1.1 Nøkkelopplysninger for planarbeidet

| | |
|---|---------------------------------|
| Adresse | Latterveien 156 |
| Kommune | Nordreisa kommune |
| Gårdsnr./Bruksnr. | 49/6,49/9,49/47 |
| Gjeldende planstatus | KPA: Næringsbebyggelse og LNF-R |
| | |
| Oppdragsgiver | Olsens Verft AS |
| Grunneiere (sentrale) | Olsens Verft AS |
| Forslagsstiller | Sweco Norge AS |
| | |
| Ny plans hovedformål | Industri/lager |
| Planområdets areal i daa | 48 daa |
| Nytt byggeareal | 2100 m ² |
| Aktuelle problemstillinger | Ingen kjente |
| Foreligger det varsel om innsigelse (J/N) | N |
| Konsekvensutredningsplikt (J/N) | N |
| | |
| Kunngjøring oppstart, dato | 28.11.2017 |
| Fullstendig planforslag mottatt, dato | 23.03.2018 |
| Informasjonsmøte avholdt (J/N) | J |

1.2 Bakgrunn

Formålet med planforslaget er å regulere eksisterende verft, og samtidig legge til rette for fremtidig utvidelse/ anleggelse av industrihall ved verftet. Olsens verft har aldri blitt regulert siden etableringen på 1920-tallet. Planen vil sikre forutsigbarhet ved fremtidig utbygging av verftet.

1.3 Planprosess

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i avisa «Framtid i Nord» og på nettsiden til Nordreisa kommune. Alle berørte parter, grunneiere og naboer, samt aktuelle offentlige instanser ble varslet i eget brev av 28.11.2017. I løpet av høringsperioden kom det flere tilbakemeldinger fra offentlige instanser. Tilbakemeldinger/innspill er tatt til følge i planforslaget.

1.4 Oversiktskart



Figur 2-1 Olsens verfts plassering ved Bakkebyfjorden i Nordreisa kommune.

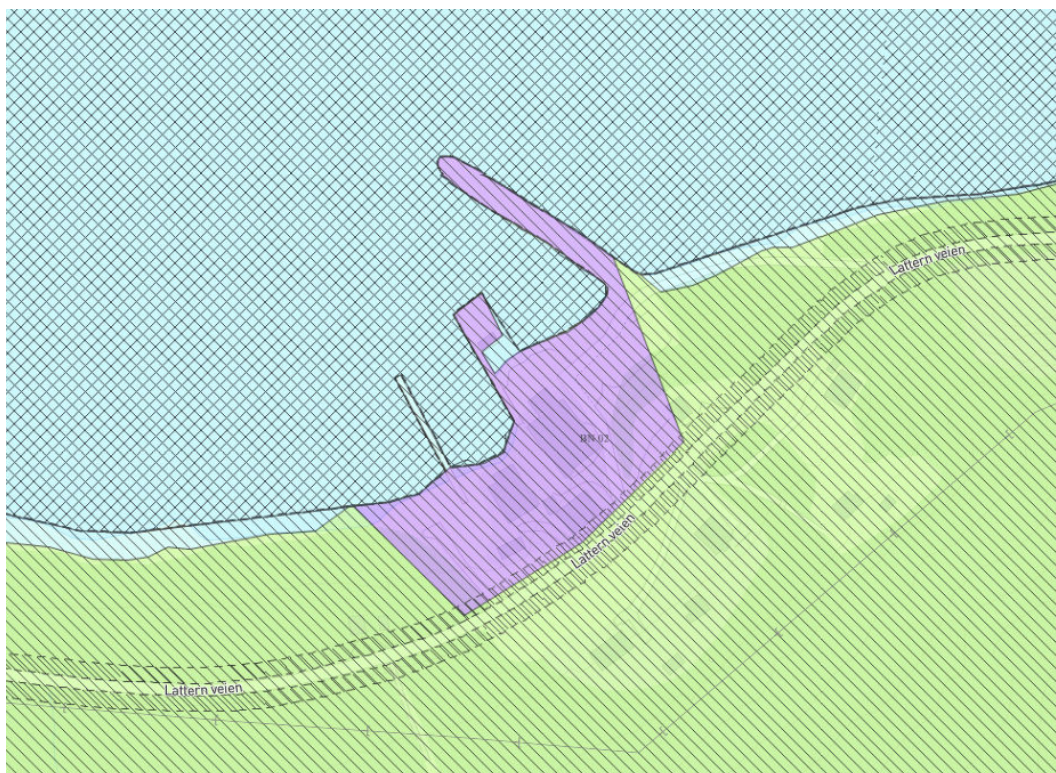
2 Gjeldende planstatus og overordnede retningslinjer

2.1 Reguleringsplan

Det er ingen reguleringsplan for området. Området har aldri blitt regulert til tross for at Olsens Verft AS har drevet virksomheten her siden 1926.

2.2 Kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune, 2014

I kommuneplanenes arealdel er området for eksisterende Olsens verft regulert til næringsbebyggelse. De resterende landarealene som foreslås til industri/lager er regulert til LNF-R. Sjøarealene er regulert til formål *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone*.



Figur 2-1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel hvor areal er regulert til næringsbebyggelse.

2.3 Krav om konsekvensutredning

I kommuneplanen (KPA) er areal avsatt til næringsbebyggelse. Hovedformål i reguleringsplanen er industri/lager – et formål som hører kategori næringsbebyggelse. En mindre del av planen er ikke i henhold til KPA. Deler av LNFR-området i KPA foreslås i dette planforslaget regulert til industri/lager. I dag brukes området som avlastningsområde for verftet. Størrelsen på området er ca. 5 daa.

Detaljregulering vil hovedsakelig være i samsvar med KPA. Vår oppfatning er at planen ikke vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger § 4 fjerde ledd. Nordreisa kommune har konkludert i oppstartsmøtet at planarbeidet ikke utløser konsekvensutredningsplikt.

3 Planområdet – eksisterende situasjon

3.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på sørsiden av Bakkebyfjorden ved Latternveien. Bebyggelsen rundt Bakkebyfjorden er veldig defragmentert. Husene ligger enten alene eller i mindre klynger. Avstand mellom husene og klyngene er store.

Latternveien som går gjennom planområdet er en blindveg og avsluttes ca. 1 km øst av planområdet.

3.2 Avgrensning

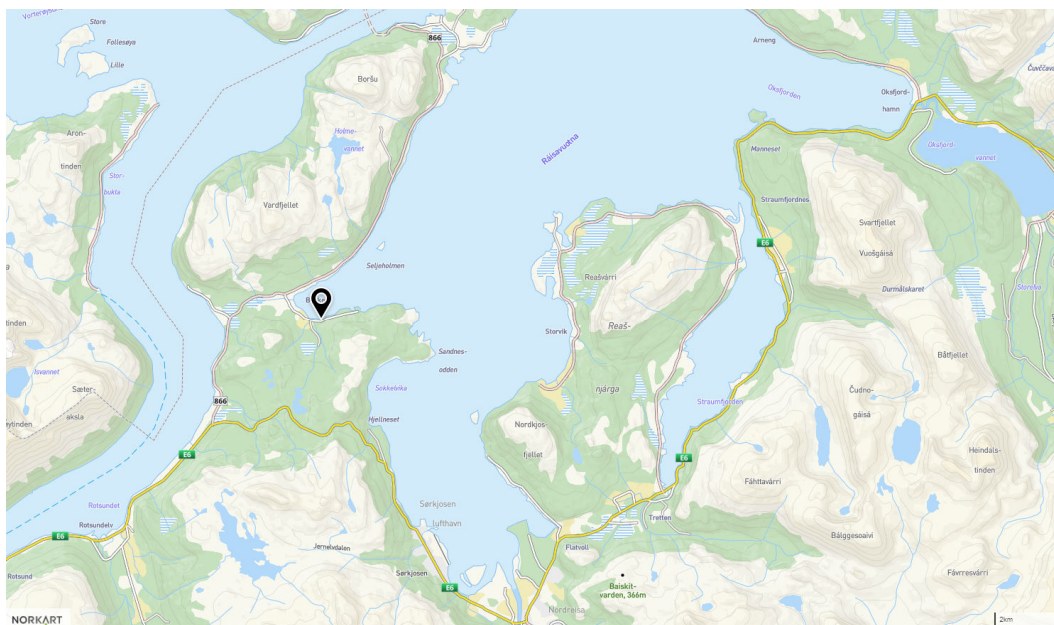
Planene omfatter dagen Olsens verft, deler av kommunalvei Latterveien og tilstøtende arealet som er i KPA definert som LNFR-område.

3.3 Eksisterende bebyggelse

Det er flere industribygg, slipp, kaier og en molo i planområdet. Bygningene er fra forskjellige perioder og har gjennom tiden hatt ulike funksjoner. Den eldste bygningen er fra 1940-tallet og er fortsatt i aktiv bruk som verksted. I flere omganger har verftet økt sin kapasitet og oppført nye bygninger – på 1970-, 90- og 2000-tallet. I tilsvarende intervaller har kaier og slipp blitt utvidet og oppdatert. På 2000-tallet ble også bygd molo for å beskytte innseiling til verftet. Den eksisterende bebyggelsen er relativt lav, hvor den høyeste bygningen er tilsvarende et treetasjehøyt hus, ca. 10-12 meter.

3.4 Landskap

Planområdet befinner seg på sørsiden av Bakkebyfjorden. Fjorden er en avgrensning til Reisafjorden (Ráisavuotna).



Figur 3-1 Bakkebyfjorden er omgitt av stigende landskap mot sør og nord, mens bunnen av fjorden er relativt flatt terreng i vest. Fjellandskapet i nord dominerer landskapsbildet med sine topper over 500 og 600 meter.



Figur 3-2 Fjelltoppene Svartbergan (539 m), Vardfjellet (604 m). Flere av toppene er mellom 350 og 500 meter. (Kilde: Kommune kart.no)

Kystlinjen langs fjorden og det flate terrenget i fjordbunnen er tatt i bruk som jordbruksområde. Områdene varierer i størrelse og er hovedsakelig konsentrert tett rundt gårdsbebyggelse.



Figur 3-3 Verftet, masseuttak og kai med bygninger skiller seg ut fra gårdsbrukene rundt fjorden. Konsentrasjon av industri danner en industriklynge.



Figur 3-4 Sørsiden av fjorden. Olsens Verft og anlegg til oppdrettsnæringen i bakgrunnen. Boligbebyggelse lengre opp i terrenget. (Kilde: Kommunekart.no)

Kystlinje på sørsiden av fjorden har elementer av etablert industri og terrenginngrep. I tillegg til Olsens verft er det et mindre masseuttak og en industrikai med flere bygninger som brukes av oppdrettsnæringen i området. Landskapet på sørsiden av fjorden preges av industrivirksomhet som har vokst opp gjennom store deler av 1900-tallet frem til i dag.



Figur 3-5 registrering av landskapet rundt verftet.

3.5 Klimatiske forhold

Verftet ligger godt skjermet innerst i Bakkebyfjorden. Vind fra nord kan føre med seg bølger som tidligere gjorde det vanskelig å legge til ved verftet. Moloen som ble lagt på begynnelsen av 2000-tallet har endret dette. De klimatiske forholdene er typiske for regionen med kystklima.

Vindforhold på Bakkeby er gunstige for et verft og havn. Gjennomsnitts vindhastighet er mellom 2,9 til 6,2 m/s. Den sterkeste vindstyrke registrert i det siste 12 måneder er 23,5 m/s den 15. januar i år.

3.6 Jordbruk

Det forekommer spredt skog innenfor planområdet. Forekomstene består av lauvskog av middels bonitet. Utover skog og åpen fastmark finnes det ikke landbruksressurser innenfor planområdet og arealene som blir påvirket av planforslaget.

3.7 Naturverdier

Planområdet omfatter mindre deler LNFR-områder og sjøområde i Bakkebyfjorden. Det er ingen rødlistearter eller andre naturverdier i området som er registrert innenfor planområdet jf. artskart på artsdatabanken.no og miljøstatus.no.

3.8 Kulturminner

Verftet har vært i drift på dagens tomt siden 1926. Et av driftsbygningene er SEFRAK-registrert. Siden eiendommen aldri har blitt detaljregulert ble det gjennomført egen utredning for kulturminner etter krav fra Troms fylkeskommune.

3.9 Støy

Det har ikke blitt gjort noen målinger for å vise dagens verdier for støy. Området er tynt bebygd. Det er ikke registrert eller meldt om plager knyttet til støy ved dagens drift.

3.10 Samfunnsøkonomi

Bedriften er viktig for det lokale samfunnet og for næringslivet i kommunen og andre nærliggende kommuner. Verftet er eneste i sin størrelse som finnes mellom Tromsø og Øksnes. Verftet er derfor viktig for den lokale fiskeri- og oppdrettsnæringen.

For en kommune med ca. 5.000 innbyggere er slike arbeidsplasser viktige for videreutvikling og stabilitet. Verftet har 10 faste stillinger.

4 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget regulerer hovedsakelig industri og lager på land. Planen regulerer den gjeldende situasjon på verftet og fremtidig utbygning..

Reguleringsplanen ble utløst av behov for et industribygg for å tilpasse verftets for fremtidige oppdrag.

4.1 Byggeformål

Planen foreslår tre formålsgrupper:

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Hensynssone:

- Bevaring av kulturmiljø.

4.1.1 Bebyggelse og anlegg

Planen regulerer de eksisterende bygningene og areal for fremtidig industribygg. De eksisterende bygningene reguleres innenfor deres eksisterende form med byggegrense. Planen foreslår ikke høyde på bygningene siden sannsynlighet for endring er liten. Eventuelle endringer i høyde skal avklares i egen byggesak i forhold til behov som utløser endring.

Fremtidig industribygg har definert form og høyde. Formen er definert med byggelinje og høyde angitt på reguleringskart.

4.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Planen adapterer den eksisterende infrastruktur. Eksisterende vei (Latternveien) videreføres i sin helhet i planen. Dagens avkjørsel til verftet reguleres som privatvei med egen avkjørsel til industriområdet. De eksisterende avkjørslene i planområdet videreføres i planen og er regulert med symbol for avkjørsel.

Eksisterende infrastruktur i sjøen – kai og havnelager reguleres innenfor dagens byggelinje. Det er tre kaier i planen. Kai SK1 er molo som beskytter havneområde mot bølger. SK2 er en trekai med et mindre lagerbygg. Den siste kai SK3 er trekai knyttet til den eldste bygningsmassen på verftet.

4.1.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

I sjøen reguleres to formål – ferdsel og havneområde i sjø.

Havneområde i sjø reguleres mellom moloen (SK1) til eiendomsgrense i sør. Området skal brukes av båter som skal til/fra verftet. Resten av sjøarealet reguleres til ferdsel.

Innenfor havneområde i sjø reguleres tre områder med byggegrense – Slipp 1,2,3. I område Slipp 1 tillates tilrettelegging for båtslipp. Område Slipp 2 og 3 omfatter allerede eksisterende slipp som har vært i bruk i flere tiår.

4.1.4 Hensynssoner

Planen legger opp til tre hensynssoner for bevaring kulturmiljø. De tre hensynssonene følger byggelinje for tre av bygningene på verftet. Deres utforming og historie er av betydning for å forstå verfts- og lokalhistorie. Eventuelle endringer på de tre bygningene skal det tas hensyn til ved fremtidige byggesaksbehandlinger.

4.2 Vei og trafikk

Latternveien er eneste veiforbindelse til verftet og planområdet. Innenfor planområdet er to adkomstveier – en til verftet og en til boligene på oversiden av veien.

I tillegg til verftet og boligene på oversiden av veien brukes veien av Latteren Hus og hytteutleie som ligger ca. en kilometer lengere østover. Latteren Hus og hytteutleie tilbyr overnatting på en privat gård med et hus og en hytte med 6 sengeplasser i hver.

Biltrafikk i området er minimal.

4.3 Støy

Det er ikke gjort målinger for støy. Industriområdet ligger avsides fra tett bebyggelse. Støy vil reguleres gjennom planbestemmelse i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

5 Konsekvenser av planforslaget

5.1 Overordnede planer og vedtak

Reguleringsplanforslaget er hovedsakelig i tråd med den gjeldende kommuneplanen. Det eksisterende industri/verftsanlegget videreføres og er i tråd med industriareal fra kommuneplanen. Endringene i forhold til kommuneplanen skjer nord og sør for verftet. LNFR-området endres til industri/lager formål. Endringene oppfattes som små og vil ikke påvirke bruken av LNFR. Data fra Miljødirektoratet viser at LNFR-området innenfor planen ikke brukes til landbruk, natur eller friluftsområdet. Deler av LNFR-området innenfor planområdet er tidligere tatt i bruk som lagringsplass. Det totale beslaget av LNFR-området er på ca. 5 daa.

5.2 Eksisterende reguleringsplaner

Området har aldri før blitt regulert. Etter flere tiår med utvikling og utbygning reguleres området i dette planforslaget.

5.3 Landskap

Planforslaget vil ikke ha små innvirkninger i landskapet. Det vil bl.a. ha et visuelt bidrag til landskapet. Bidraget vil være å forsterke bildet av industriområdet på sørøstsiden av fjorden. Bygninger som bygges inntil kai SK1 vil dominere verftsområdet med sin størrelse. Høyde på nesten 40 meter over landskapet vil være iøynefallende lokalt. En slik bygning vil ikke påvirke landskapsbilde utenfor fjorden.

Eksisterende og fremtidig bebyggelse vil ikke være en visuell barriere for opplevelse av det omkringliggende landskapet. Opplevelse av landskapsbildet vil ikke endres selv om anlegget er synlig. Anlegget vil heller ikke være visuelt forstyrrende for boligbebyggelsen i nærheten av planområdet siden avstand er akseptabel – 40 meter til nærmeste bolighus som ligger høyere i terrenget.

5.4 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven jf. nml § 8

Det ingen registrerte rødlistearter eller andre naturtyper innenfor planområdet. Den største delen av planområdet har vært i drift som verft siden 1920-tallet.

Planområdet omfatter mindre deler LNFR-områder og sjøområde i Bakkebyfjorden. Forekomstene består av lauvskog av middels bonitet. Utover skog og åpen fastmark finnes det ikke landbruksressurser innenfor planområdet og arealene som blir påvirket av planforslaget. LNFR-området videreføres ikke i detaljreguleringsplanen, men reguleres til industri/lager.

Selv om planforslaget avviker på et mindre område fra kommuneplanens arealdel vil det ikke ha noen påvirkning på naturmangfold i området. Naturmangfoldloven er ivaretatt gjennom et godt kunnskapsgrunnlag.

5.5 Trafikk og parkering

Trafikkbildet blir uendret.

5.6 Kulturminner

Planen vil bidra til at tre av bygningene får status som hensynssone bevaring kulturmiljø. Det betyr at eventuelle endringer på de tre bygningene skal hensytas i forhold til bygningenes kulturhistoriske verdi.

5.7 Samfunnsøkonomi

Innhold i detaljregulering vil ha stor betydning for det lokale samfunnet, kommunen og fiske-/oppdrettsnæringen.

6 Oppsummering

Reguleringsplanen vil i hovedsak regulere de eksisterende forholdene og gi mulighet til å bygge et nytt industribygg innenfor planområdet. Konsekvensene av planen er hovedsakelig allerede kjente siden den eksisterende situasjon har vært i over 10 år.

Regulering av et nytt industribygg vil ikke føre til endring av bilde for trafikk og støy. De synlige konsekvensene vil være i form av et stort industribygg som vil være godt synlig i landskapet, men vil ikke ha noen negative konsekvenser for omgivelsene eller oppfatning av landskapsbildet.

Regulering av kulturmiljøet på verftet bekrefter historisk utvikling og betydning av Olsens Verft AS i nærmiljøet. Dets betydning vil forhåpentligvis avbildes i et positivt samfunnsøkonomisk bilde for selskapet, kommunen og næringslivet som er avhengig av verftets tjenester.