

**VEDLEGG TIL**

**ARKIVSAK NR. 13/78**

**DETALJREGULERING NYHEIM NÆRINGSOMRÅDE**



**Tegnforklaring**

**Reguleringsplan PBL 2008**

**\$12-5; Nr. 1 - Bøygelse og anlegg**

Fortettinger

**\$12-5; Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

**\$12-5; Nr. 3 - Grønnstruktur**

Vegdekkingsklønn

**\$12-6 - Hensynsoner**

Fisik

Gul sone iht. T-1442

Høy spenningsanlegg (inkl. høyspenkabler)

**Linjesymbol**

RpGrense

RpFormalGrense

- RpStikringGrense
- RpStøyGrense
- RpFareGrense
- RpByggeGrense
- Regulert sønnelinje

**Kartprosjekt**  
 Kilde for basiskart: Herøy kommune  
 Dato for basiskart: 11.02.13  
 Koordinatsystem: UTM sone 33 basert på EUREF89/WGS84  
 Høydeplanering: NN,1954



**Detailregulering**  
**Nyheim næringsområde**  
 Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Ansvarlig ID: 13.05.089  
 Forfatter/illustrator: Ivarhagen AS

**SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

Dato	Revisjon	SAKS NR.	DATO	SIGN.
	Revisjon			
	Revisjon			
	Kommunestyrets dir. vedtak			
	Ny 2. gangs behandling			
	Offentlig ettersyn fra			
	2. gangs behandling			
	Offentlig ettersyn fra			
	1. gangs behandling			
	Kommisjonering av oppsett av planarbeid 21.05.13			
	Operasjonelle 14.01.13			
	<b>PLANEN ER ETABLERING AV:</b>			
	<b>TEGNER</b>		<b>DATO</b>	<b>SIGN.</b>
	1316-1001		15.01.14	AF

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

**Nyheim næringsområde  
HERØY KOMMUNE**

**Planid: 181850480  
Bestemmelser datert 15.01.2014  
Plankart datert 15.01.2014**

**§1 GENERELT**

- 1.1 Detaljregulering for Nyheim næringsområde omfatter del av gbnr 5/4.
- 1.2 Området er regulert til følgende formål (kart- og planforskriften av 01-07-2012):
- Bebyggelse og anlegg**
    - Forretninger
  - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
    - Kjøreveg
    - Gang-sykkelveg
    - Annen veggrunn - tekniske anlegg
  - Grønnstruktur**
    - Vegetasjonsskjerm
  - Hensynssoner**
    - Sikringssone - frisikt
    - Faresone - høyspentkabel
- 1.3 Ved planlegging og etablering av ny bebyggelse og anlegg samt etablering av traseer for fremkommelighet, skal det legges vekt på universell utforming.
- 1.4 Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele planområdet. Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylket varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.

**§2 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

**2.1 Forretninger, FO1**

- a) I feltet FO1 kan det oppføres forretningsbygg i maksimalt 2 etasjer, med maks 8 m gesimshøyde.
- b) Tillatt bebygd areal for FO1 er maksimalt BRA = 2950 m<sup>2</sup>.
- c) Biloppstillingsplasser på terreng kommer i tillegg til maks grad av utnytting innenfor formålet, og disse må plasseres slik at de ikke er til hinder for vegvedlikeholdet.
- d) Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng.
- e) Utelagring tillates i feltet FO1. Utelagring skal av hensyn til HMS sikres på en tilfredsstillende måte.
- f) Overvannet fra feltet FO1 skal gå via det kommunale va-anlegget.
- g) Matjorda som ikke blir brukt i forbindelse med revegetering av planområdet gis tilbake til grunneiere av gbnr 5/4.
- h) Ved behov skal det settes opp egnet gjerde mellom FO1 og offentlig vegareal.

### **§3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **3.1 Kjøreveg, o KV1**

- a) Vegen innenfor formålet er offentlig.
- b) Maks skråningsvinkel på fylling 1:2 eller slakere.
- c) Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng og vegen og skråningene skal gis en tiltalende form.

#### **3.2 Kjøreveg, f KV2**

- a) Vegen innenfor formålet er felles.
- b) Maks skråningsvinkel på fylling 1:2 eller slakere.
- c) Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng og vegen og skråningene skal gis en tiltalende form.

#### **3.3 Gang-sykkelveg, GS1 og GS2**

- a) Gang- og sykkelvegen innenfor formålet er offentlig.
- b) Maks skråningsvinkel på fylling 1:2 eller slakere.
- c) Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng og vegen og skråningene skal gis en tiltalende form.

#### **3.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg, AV1 og AV2**

- a) Vegarealet innenfor formålet AV1 og AV2 er offentlig.

### **§4 GRØNNSTRUKTUR**

#### **4.1 Vegetasjonsskjerm, VE1**

- a) Det er ikke tillat å oppføre bygninger i området.
- b) Det skal settes opp egnet gjerde mellom VE1 og landbruksareal.

### **§5 HENSYNSSONER**

#### **5.1 Sikringssone – frisikt, H140\_1**

Området reguleres til frisiktssone. Områdene inngår i tilliggende områder og i trafikkområdene. Frisikt skal tilrettelegges som vist i reguleringsplanen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer el. med en høyde over 50 cm over tilstøtende veg.

#### **5.2 Støysone – andre støysoner, H220\_1**

Støysone fra veg, gul sone iht. T-1442.

#### **5.3 Faresone – høyspent, H370\_1**

Høyspentområde. Det tillates ikke noen form for bygningsmessig aktivitet eller øvrige tiltak innenfor sikringssonen til nedgravd høyspentkabel uten godkjenning fra linjeeier.

\* \* \*

HERØY KOMMUNE  
PLAN OG UTVIKLING

## Nyheim næringsområde

Del av gbnr 5/4

Planid: 181850480



Detaljregulering  
Planbeskrivelse med konsekvensutredning  
20.12.13  
Revidert 16.01.14



**LandArk as**  
landskapsarkitekter mfla  
fotograf

[www.landark.no](http://www.landark.no)

<b>Navn på plan/tiltak:</b> Nyheim næringsområde	
<b>Kommune:</b> Herøy kommune	<b>Tiltakshaver:</b> Ivarhavn as ved Torbjørn Folgerø Tlf: 95295051 E-post: torbjorn@sorra.no
<b>Stedsnavn:</b> Nyheim, Kalvhagen	<b>Utredet:</b> LandArk as Nina Mari Karlsø, landskapsarkitekt mnl Tlf: 99038025 E-post: karlso@landark.no Åsfrid Fagervik, landskapsarkitekt mnl Tlf: 92622556 E-post: fagervik@landark.no
<b>Gårds- og bruksnr:</b> Del av gbnr 5/4	<b>Saksbehandler:</b> Jonny Iversen
<b>Oppstartsmøte:</b> 14.01.13	
<b>Start kommunal saksbehandling:</b>	<b>Vedtaksdato:</b>

## Innhold

Innhold .....	3
1. Innledende del .....	4
Bakgrunn .....	4
Planstatus .....	4
2. Planforslaget .....	6
3. Planprosess .....	7
4. Forhåndsuttalelser .....	8
Merknader til forhåndsuttalelser .....	8
5. Tematisk kartlegging .....	10
Miljø .....	10
Naturressurser .....	12
Samfunn .....	13
6. Konsekvensutredning .....	14
Temautredning: Landbruk .....	14
Konsekvensutredningen og kommentarer i forhold til planforslaget .....	15
7. Oppsummering .....	15
Alternativer .....	15
8. Vedlegg .....	15

# 1. Innledende del

## Bakgrunn

### Målsetting med planen/tiltaket

Planforslaget ønsker å legge til rette for etablering av næringsareal for butikklokale med både innen- og utendørs lager, kjøreveger og parkeringsareal. Det legges vekt på at adkomstveger, parkering og plassering av bebyggelse skal få en god tilpasning til terreng og landskap slik at opparbeiding av området kan la seg gjennomføre på en tilfredsstillende måte. Det legges vekt på at tiltaket skal være funksjonelt med en god, sikker og oversiktlig kjøremønster innenfor området. Hele planområdet dekker et areal på ca. 9,7 daa.

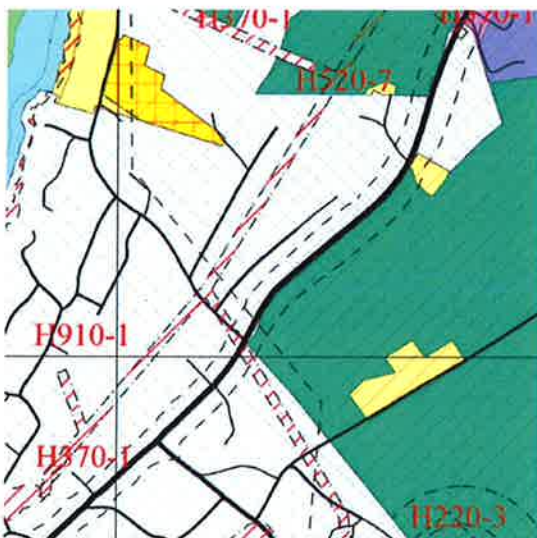
## Planstatus

### Planstatus

Kommunale føringer

Kommunedelplan for Sør- og Nord-Herøy med omland 2011-2023

Deler av området som ønskes regulert til næringsformål er avsatt i kommunedelplanens arealdel til LNF 2. LNF-2 (PBL §§ 11-7 nr. 5 b) jf. §11-11 nr. 2 er areal for spredt næringsbebyggelse. Innenfor planens avgrensning kan det tillates etter søknad næringsbebyggelse som kan gi et ekstra næringsgrunnlag for landbrukseiendommer i tilknytning til gårdsdriften.



Figur 1. Utsnitt av kommunedelplanens arealdel for prosjektområdet.

### Gjeldende reguleringsplan

Det er en reguleringsplan, med planid 50411, som dekker deler av det sørlige området. Området som gjelder for Nyheim er regulert til landbruksområde og elektrisk luftspenn.



Figur 2. Reguleringsplan med planid 50411 dekker deler av prosjektområdet.

#### **Føringer for tiltakstypen**

Detaljreguleringsplan etter plan- og bygningslovens § 12-3 benyttes i dette tilfellet for å følge opp foreslått arealbruk i kommuneplanens arealdel. Bygge- og anleggstiltak hjemlet i planen, som ikke settes i gang senest 5 år etter vedtak av planen, kan ikke gjennomføres uten nytt planvedtak, jfr. pbl. § 12-4.

Det må i hvert tilfelle avklares med kommunen om gjennomføring av tiltak i samsvar med planen er søknadspliktige.

#### **Økonomiske eller administrative virkninger**

Tiltaket vil ikke føre til noen større økning i trafikken på offentlig veg da tiltakshaver allerede i dag har en byggevareavdeling nærmere sentrum. Denne avdelingen vil legges ned når den nye tas i bruk forutsatt at reguleringsplanen vedtas. Derfor antas tiltaket å ikke ha noen større økning på trafikken. Det vil bli en minimal økning både på strømmettet og det kommunale vann- og avløpsnett. Tiltaket vil kunne føre til økt sysselsetning i kommunen noe som må ses på som positivt for nærmiljøet.

#### **Vurdering i forhold til forskrift om konsekvensutredning**

Nordlige del av området er avsatt til LNF-2 i den eksisterende kommunedelplanens arealdel og en mindre del av området er regulert til landbruksområde og elektrisk luftspenn i en eksisterende reguleringsplan med planid 50411. Da planforslaget ikke er i henhold til overordnede planer har Herøy kommune i oppstartsmøtet vurdert planforslaget til å være utredningspliktig i henhold til forskrift om konsekvensutredninger av 26.06.2009 § 3.

Gjennom planprogrammet revidert 13.08.13, vedtatt av Herøy kommune ved formannskapet 27.08.13, skal temaet landbruk konsekvensutredes. Formålet med utredningen er å klargjøre virkningen av tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for jordbruket både driftsmessig og for landskapet.

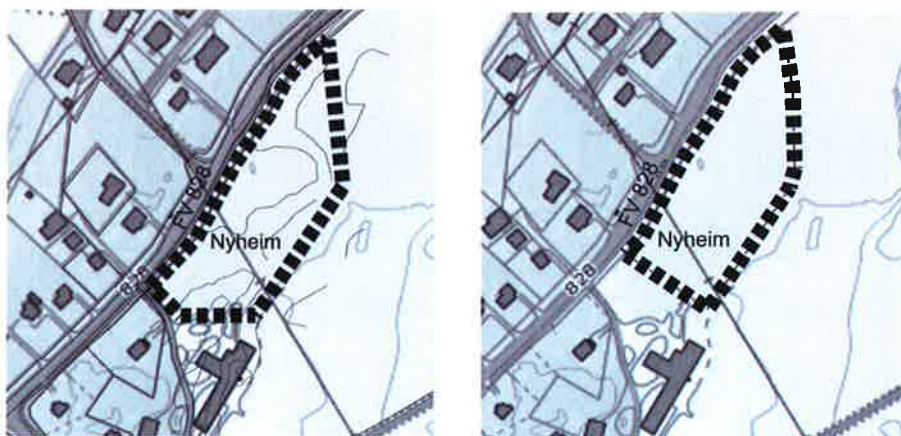
#### **Kjente/antatte problemstillinger**

Det går en høyspentlinje gjennom området. Den er i dag gravd ned i bakken og planforslaget tar hensyn til denne spesielt med tanke på plassering av bygninger.

## 2. Planforslaget

### Lokalisering og avgrensning

Planområdet omfatter del av gården Nyheim i Herøy kommune som ligger like ved kommunesenteret Silvalen på Nord-Herøy. Arealet er på ca 9,7 daa og grenser mot veg mot nord og vest, kulturlandskap og dyrket mark mot øst og gårdens tun mot sør, jfr. figur 3 nedenfor.



Figur 3 til venstre. Kartutsnitt som viser planområdet med foreslått reguleringsgrense (stiplet) i planprogrammet.

Figur 4 til høyre. Kartutsnitt som viser planområdet med justert reguleringsgrense i forhold til planprogrammet. Det er denne reguleringsgrensen som er brukt i reguleringsplanforslaget.

### Beskrivelse av tiltaket

Tiltaket legger til rette for etablering av næringsbygg med tilhørende lager både ute og inne samt parkering. Hele planområdet dekker et areal på ca 9,7 daa. Det legges vekt på at området skal få en god og funksjonell tilpasning til sitt formål.

### Formål i planforslaget

Planområdet har et totalt areal på ca 9,7 daa.

Området er regulert til følgende formål (kart- og planforskriften av 01-06-2012):

Kode 1150: «Forretning»

Kode 2011: «Kjøreveg»

Kode 2015: «Gang-sykkelveg»

Kode 2018: «Annen veggrunn – teknisk anlegg»

Kode 3060: «Vegetasjonsskjerm»

Kode 140: «Sikringssone, Frisikt»

Kode 290: «Støysone, Andre støysoner»

Kode 370: «Faresone, Høyspentkabel»

### Grad av utnytting

Bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) beregnes med utgangspunkt i Norsk Standard 3940.

Nødvendig parkeringsareal kommer i tillegg til dette.

### Arealbehov for bebyggelse:

- Forretning: tillatt bebygd areal på tomten er BRA = 2950m<sup>2</sup> (totalt for forretningsbygg og eventuelt åpent overbygget areal).

### Eiendomsforhold

Planområdet omfatter følgende eiendom (opplysninger om eiendomsforhold er gitt av Herøy kommune), se tabell nedenfor:

Gbnr	Hjemmelshaver	Adresse	Poststed
5/4	Jon Brænden	Nyheimveien 4	8850 Herøy
5/4	Tor Karsten Brænden	Nyheimveien 4	8850 Herøy

## 3. Planprosess

Planprosessen følger plan- og bygningslovens saksbehandlingsregler.

### Sakshistorikk

Oppstartsmøte med Herøy kommune ble avholdt 14.01.13. Kunngjøring om igangsetting ble foretatt med skriftlig varsel, datert 21.05.13, i annonse i Helgeland Arbeiderblad 21.05.13 samt på LandArk as sin nettside [www.landark.no](http://www.landark.no).

### Planprogram

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid, ble det også lagt fram forslag til planprogram som ble gjort tilgjengelig gjennom skriftlig varsel, annonse i lokalavis og på utreders hjemmeside, se punktet sakshistorikk for mer informasjon. Høringsperioden ble satt fra 14.05.2013 til 02.07.2013. Temaet som ble foreslått utredet var landbruk. Herøy kommune ved formannskapet vedtok planprogrammet 27.08.13.

### Tidsplan

Planforslag oversendes Herøy kommune for 1. gangs behandling desember 2013.

### Medvirkning

Følgende berørte parter og høringsinstanser er tilsendt varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid etter oversendte lister fra Herøy kommune:

Fylkesmannen i Nordland, Molovn. 10, 8002 BODØ  
Nordland Fylkeskommune, Kultur- og miljøavd, Prinsens gt. 10, 8005 BODØ  
Statens Vegvesen, Postboks 1403, 8002 BODØ  
Kystverket i Nordland, Postboks 1502, 6025 Ålesund  
Reindriftsforvaltningen i Nordland, Sjøgata 78, 8200 FAUSKE  
Røssåga/Toven Reinbeitedistrikt v/Leif Aksel Renfjell, Kirkelia 5, 8890 Leirfjord  
Såmediggi – Sarnetinget, Avjovárgeaidnu 50, 9730 Kárásjohka/Karasjok  
Samisk kulturminneråd, 7760 SNÅSA  
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Region Midt Norge, Vestre rosten 81, 7075 Tiller  
Telenor Servicesenter for nettutbygging, Postboks 7150, 5020 BERGEN  
Herøy og Dønna lensmannskontor, Postboks 54, 8850 Herøy  
Fiskeridirektoratets regionkontor NORDLAND, 8005 BODØ  
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Postboks 2014, 3103 Tønsberg  
Direktoratet for mineralforvaltning, Postboks 3021 Lade, 7441 Trondheim  
Mattilsynet, Distriktskontoret for Sør-Helgeland og Distriktskontoret for Ytre Helgeland, Felles Postmottak, Postboks 383, 2381 Brumunddal  
Alstahaug kommune, Rådhuset, 8800 Sandnessjøen  
Vega kommune, Gladstad, 8980 Vega  
Dønna Kommune, 8820 Dønna  
Nordland Bondelag, Sjøgata 33 8006 Bodø  
Nordland Fylkes Fiskarlag, Tollbugata 8, 8006 Bodø

LandArk as  
Åsen, 8890 Leirfjord  
org.nr. 995672588 mva  
konto: 96151205582



arkitektbedriftene

Fagervik: 92 62 25 56  
Karlsø: 99 03 80 25  
e-post: [landark@landark.no](mailto:landark@landark.no)  
[www.landark.no](http://www.landark.no)

Forum for natur og friluftsliv Nordland, nordland@fnf-nett.no  
Representant for ivaretagelse av barns interesser v/Jan Nicolaisen, her  
Rådet for funksjonshemmede, v/Liv Hansen, her  
Eldrerådet v/Liv Hansen, her  
Fiskarlaget i Herøy, v/ Gunnvald Pettersen, Postboks 92, 8851 Herøy  
Herøy Næringsforening v/Vegard Dalen, Seløy, 8850 Herøy  
Grunneierforeningen i Herøy  
Herøy Bondelag v/Torgeir Lenning, 8850 Herøy  
Herøy Beitelag, v/ Ketil Pettersen, Tenna, 8850 HERØY  
Grendeutvalgene;  
- Sandvær v/Britt Torill Edvardsen, 8844 Sandvær  
- Husvær v/Oddrunn S Dahlheim, 8842 Brasøy  
- Brasøy v/Eilif Edvardsen, 8842 Brasøy  
- Seløy/Staulen v/Elsa Jakobsen, 8850 Herøy  
- Øksningan v/Yngve Magnussen, 8850 Herøy  
UL Tennas Vel, v/ Trine Valberg, 8850 Herøy  
Herøy Ungdomslag, v/Silje Thorsen Hansen, 8850 Herøy  
Advokatfirmaet Harris, Dreggsalmenningen 10/12, Pb. 4115 Sandviken, 5835 Bergen

## 4. Forhåndsuttalelser

### Merknader til forhåndsuttalelser

I forbindelse med varsling av oppstart av planarbeid og utsendt planprogram har det kommet inn 8 brev/e-poster med merknader og innspill til planarbeidet. Forhåndsuttalelsene følger som eget vedlegg. Merknader og innspill er kort referert og kommentert av forslagsstiller.

#### **Statens vegvesen 06.06.13**

Statens vegvesen ber om at fylkesvegens eiendomsområde blir vist som samferdselsanlegg i reguleringsplanen. De anbefaler at det avsettes en passende byggegrense langs fylkesvegen. Alternativt vil veglovens byggegrense på 50 m fra vegens midtlinje bli gjeldende. Atkomst fra fylkesvegen ønsker de skal tilknyttes til eksisterende avkjørsel/kryss og planen må vise nødvendige sikttrianter og utformes i henhold til håndbok 017. Eventuell parkering inne på butikkens område må ikke planlegges slik at biler vil være til hinder for vegvedlikeholdet.

#### Kommentar

Statens vegvesen sine innspill tas til følge.

#### **Råd for eldre og funksjonshemmede 14.06.13**

Råd for eldre og funksjonshemmede anmoder om at det blir tatt hensyn til universell utforming når utbyggingen etableres.

#### Kommentar

Det vil bli tatt hensyn til universellutforming i prosjekteringen.

#### **Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE 13.06.13**

NVE mener at grunnforholdene må vurderes nærmere. I følge NGUs løsmassekart er det marine avsetninger i området. Før reguleringsplanen sendes ut på høring må det foretas en vurdering av

grunnforholdene og eventuell fare for kvikkleire. En kvalifisert vurdering bør ligge til grunn for om det må stilles krav til nærmere grunnundersøkelser og grunnboringer. Krav til sikkerhet følger TEK 10. NVE viser også til sine retningslinjer 2/2011 "Flaum- og skredfare i arealplanar"

#### Kommentar

NVEs innspill tas til følge. Høyspenttrase som går tvers over området og innmarksbeitet ble nylig lagt i bakken av Helgelandskraft as, og i forbindelse med dialog angående dennes plassering har vi fått opplyst om at de måtte sprengte for å legge ned denne kabelen. Det er forøvrig synlig fjell i dagen på innmarksbeitet som ble observert på befaring. Dette skulle tilsi at det ikke er kvikkleire innenfor planområdet.

#### **Fylkesmannen i Nordland 21.06.13**

Fylkesmannen ser det som positivt at kommunen ønsker en nøyve vurdering av landbrukskonsekvensene ved tiltaket, men Fylkesmannen mener at en slik vurdering vil ha større verdi dersom det utredes flere alternative plasseringer for næringsvirksomheten, særlig dersom det er sannsynlig at det uansett vil bli bygging av butikklokalet ett eller annet sted nær kommunesenteret. Fylkesmannen anbefaler at det utredes 2-3 utbyggingsalternativer (plasseringer), der blant annet beliggenhet, nærhet til brukere, trafikk, interessekonflikter (deriblant jordbruk) blir vurdert for alle alternativene.

Fylkesmannen mener at selv om det bare er ca 0,9 daa er fulldyrka, er området beiteland og er således en viktig ressurs for jordbruket. Dette understreker behovet for å utrede alternative plasseringer. Det bør ligge i kommunens interesse å vurdere alternative plasseringer som ikke medfører nedbygging av landbruksjord. Dersom kommunen likevel mener at foreslåtte plassering er best, vil avbøtende tiltak i så fall være naturlig å trekke inn i planforslaget.

I nærheten av planområdet renner Nyheimsbekken, som i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning er markert som en lokal viktig naturtype. Det bør tas hensyn til naturtypen i planarbeidet. For å ivareta bekken ber vi om at planbeskrivelsen klargjør hvordan utbygging av området vil påvirke dreneringsforholdene i området.

Dersom formålet med utbyggingen er forretningsvirksomhet, bør SOSI-kode «Forretninger» brukes, og ikke «Næringsbebyggelse».

Fylkesmannen ber til slutt om at detaljreguleringsplanen må vurderes i henhold til formålet i naturmangfoldsloven.

#### Kommentar

Når det gjelder plassering av næringsarealet så har det gjennom over ett år vært gjort en omfattende undersøkelse som har innbefattet Herøy kommune og gårdeiere i Silvalen samt andre steder i kommunen for å se om hvor det var mulighet for lokalisering av næringsområdet til forslagstiller. Det har ikke lyktes forslagstiller å finne andre alternativer og det vil derfor ikke bli utredet flere alternativer for plassering av næringsvirksomheten, se vedlegg "1216-vedlegg 1 til forslag til planprogram".

Avbøtende tiltak for foreslåtte plassering vil bli vurdert i planbeskrivelsen. Nyheimsbekken og næringsområdet er forøvrig adskilt med en større åker. Bekken og dreneringsforholdene for den vil bli omtalt i planbeskrivelsen. Detaljreguleringsplanen vil bli vurdert i henhold til formålet i naturmangfoldsloven.

#### **Nordland fylkeskommune 27.06.13**

Fylkeskommunen viser til «Fylkesplan for Nordland 2013-2025» som ble vedtatt på fylkestinget i februar. Fylkesplanen omfatter blant annet arealpolitiske retningslinjer for Nordland og en juridisk bindende regional planbestemmelse om kjøpesentre, jf. pbl § 8-5. Planbestemmelsen sier at etablering av næringsbebyggelse større enn 3000m<sup>2</sup> er kun tillatt i områder avsatt til handelsområde i kommuneplanen.

Fylkeskommunen ber om at temaene i vedlegg III til forskriften inkluderes i planprogrammet, eller at kommunen sannsynliggjør at temaene ikke er beslutningsrelevante for konklusjonene i arealplanen.

Dersom noen av temaene i vedlegg III vurderes til ikke å være beslutningsrelevante kan disse utelates fra utredningen. I så tilfelle skal begrunnelsen for dette fremgå av planprogrammet.

Nordland Fylkeskommune bemerker at det må tas hensyn til arealpolitikken i Nordland, fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging, universellutforming, barn og unge, estetiske forhold til ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen. Planprosessen skal legge opp til en medvirkning i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det vises til naturmangfoldslovens §7. Alternative energikilder bør alltid vurderes. Kommunen bes om å legge opp til en arealforvaltning med tanke på å sikre god vannkvalitet i sjøer, elver grunnvann og kystvann.

Grunnet ferieavvikling kommer kulturminnefaglig innspill i eget brev.

#### Kommentar

Det tas hensyn til Nordland Fylkeskommune sine bemerkninger.

#### **Opplysningsvesenets fond, OVF 01.07.13**

Opplysningsvesenets fond har på dette stadiet i planprosessen ingen merknader. De ønsker å få tilsendt planforslag for vurdering ved utleggelse til offentlig ettersyn.

#### Kommentar

OVF ønsker planforslaget tilsendt for vurdering.

#### **Bjorn Sæmundsson 07.07.13**

Bjorn Sæmundsson klager på næringsområdet og næringsbygget og ønsker å vite hvor bygget skal stå.

#### Kommentar

Spørsmålene til Sæmundsson vil bli avklart i reguleringsplanforslaget og planbeskrivelsen.

#### **Nordland fylkeskommune - kulturminnefaglig innspill 16.07.13**

Fylkeskommunen kjenner ikke til verneverdige kulturminner og de vil gi endelig uttalelse når planforslaget foreligger.

#### Kommentar

Nordland fylkeskommune vil gi endelig uttalelse når planforslaget foreligger.

## 5. Tematisk kartlegging

### Miljø

#### **Kulturmiljø og kulturminner**

Det er ingen registrert arkeologiske kulturminner i planområdet, jfr. Riksantikvarens database for kulturminner, Askeladden. Fylkeskommunen kjenner heller ikke til verneverdige kulturminner og de vil gi endelig uttalelse når planforslaget foreligger. Skulle det vise seg under bygging at det dukker opp kulturminner vil arbeidet bli umiddelbart stoppet opp og kulturmyndigheter kontaktet jfr. Lov om kulturminner.

Kulturmiljøet er nærmere beskrevet i konsekvensutredningen for temaet landbruk.

### Samisk kultur- og kulturgrunnlag

Det er ikke funnet noen eller opplyst om noen samiske kulturminner innenfor området. Skulle det dukke opp noen kulturminner under bygging vil arbeidet bli stanset opp og de rette myndigheter varslet. Ettersom området er innmark og innmarksbeite er det ikke reinbeiteområde og temaet reindrift anses som ikke relevant.

### Landskap

Området består av innmarksbeite og dyrket mark og landskapet har ikke noe særpreg i forhold til resten av omgivelsene. Landskapet er i hovedsak svakt kupert av berg i dagen, med unntak av 0,4 daa med dyrket mark. Området har vært brukt til landbruksformål og dette temaet vil bli konsekvensutredet.



Figur 5. Dagens situasjon av prosjektområdet sett mot sørøst.



Figur 6. Det vokser trær og einer på innmarksbeitet.



Figur 7. Planområdet, bildet er tatt ca midt inne på området mot sørvest.

### Naturverdi og biologisk mangfold

Det er ingen registreringer innenfor planområdet i DN's naturdatabase som omfatter vernings- eller fredningsinteresser i forhold til dyre- og planteliv. Det er heller ikke registreringer i Artsdatabanken sin database.

#### Nyheimsbekken

I nærheten av planområdet renner Nyheimsbekken, som i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning er markert som en lokal viktig naturtype. Fylkesmannen ønsker at det bør tas hensyn til naturtypen i planarbeidet. For å ivareta bekken ønsker Fylkesmannen at det klargjøres i planbeskrivelsen hvordan utbygging av området vil påvirke dreneringsforholdene i området. Nyheimsbekken og næringsområdet er adskilt med en større åker. Bekken vil ikke bli påvirket av utbyggingen, men for å ytterligere sikre at bekken ikke påvirkes av tiltaket bør overvannshåndtering gå via det kommunale va-anlegget. Det vil stilles krav om dette i reguleringsbestemmelsene.

### Forurensing

Det er ikke registrert noe form for forurensing i planområdet. Planlagte tiltak vil måtte ha godkjente løsninger for avløp og renovasjon og det vil ikke foregå noen aktivitet på området som innebærer større fare for forurensning. Tiltaket medfører således ingen problemer med hensyn til forurensning.

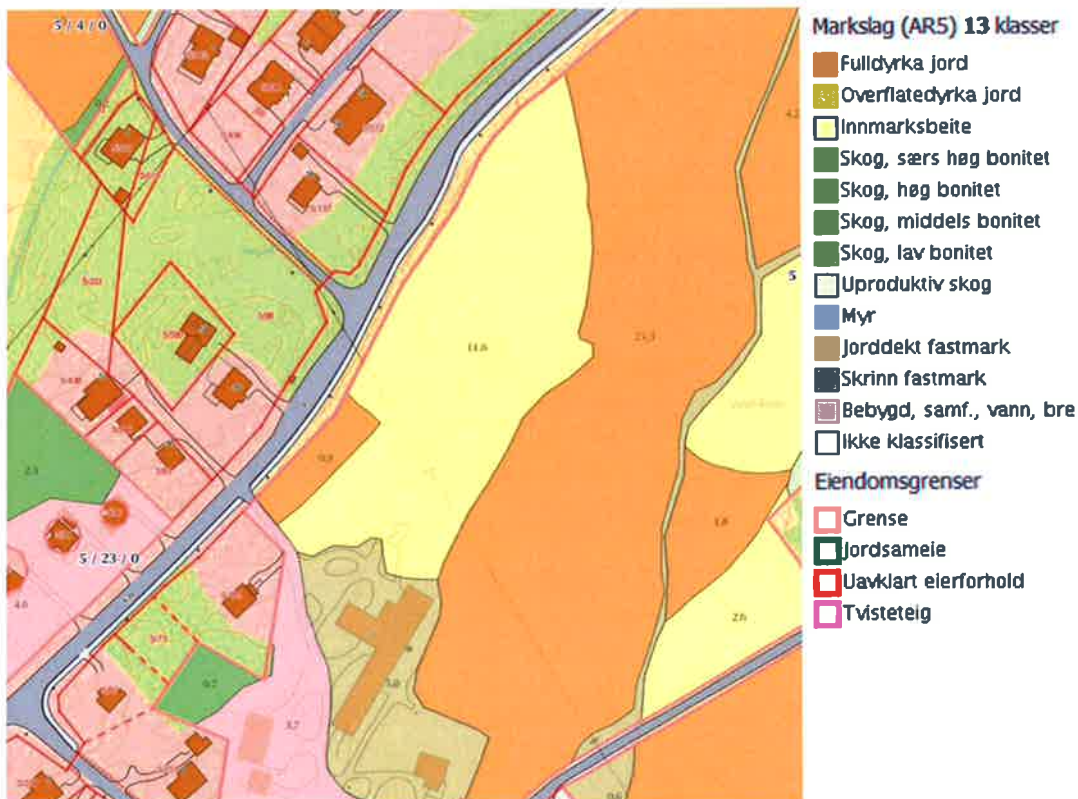
## Naturressurser

### Landbruk

Temaet er utredet i konsekvensutredningen under temaet landbruk. Se mer under punkt 6. Konsekvensutredning og vedlegget "Konsekvensutredning landbruk, Nyheim næringsområde, Herøy kommune".

### Naturressurser

Prosjektområdet innehar ressurser gjeldende landbruk, innmarksbeite på 9,3 daa og dyrket mark på 0,4 daa. Disse vil bli beskrevet i konsekvensutredningen for temaet landbruk. Området har ingen spesielle geologiske ressurser.



Figur 8: Oversiktskart fra Gårdskart som viser arealfordelingen i området.

## Samfunn

### Risiko og sårbarhet

Det er gjennomgått en enkel sjekkliste for risiko- og sårbarhet i planområdet. Denne følger som vedlegg.

### Rekreasjon og friluftsliv

Det foreligger ikke opplysninger om friluftsliv i området, men ettersom området størrelse kun er på 9,7 daa og at hele området er innmark og innmarksbeite er det ikke lov til å utøve friluftsliv på området utenom når det er frosset eller snølagt. Tiltaket anses derfor ikke å ha noen større betydning for dette temaet.

### Boligbebyggelse

Planområdet inneholder ingen eksisterende boliger og det er heller ingen tilliggende boligtomter og temaet anses derfor som ikke relevant.

### Næringsliv, sysselsetting, lokale og regionale virkninger

En byggvarehandel på Herøy vil kunne forsyne ikke bare Herøy kommune men også Dønna kommune med byggvarer m.m. slik at fastboende slipper å reise med ferja over til Alstahaug/fastlandet for å få handlet materialer m.m. Et utsalg på Herøy vil også gi lokalsamfunnet arbeidsplasser. Herøy kommune har forøvrig blitt listet som nummer 3 av alle kommunene i Nordland

når det gjelder nyetableringer av foretak i NHO's nærings-NM for 2012. Dette viser at kommunen er i vekst og at det vil være et naturlig vekstbehov også innenfor byggvarehandel.

#### **Infrastruktur/Kommunikasjon/Transport/Trafikksikkerhet/Trafikkløsninger**

Det vil være en god del aktivitet i forbindelse med transport av varer. Det legges opp til et effektivt og sikkert kjøremønster både av transport til/fra lager og for kunder.

#### **Gang- og sykkelveinett**

Det er allerede i dag gang- og sykkelsti langs med fylkesvegen og tiltaket er vurdert til ikke å ha noen særskilt effekt innenfor overnevnte tema.

#### **Barn og unge**

Tiltaket anses ikke å ha betydning for barn og unge.

#### **Tilgjengelighet/Universell utforming**

Universell utforming med hensyn til adkomst og byggeløsninger skal tilstrebes.

#### **Bosetting og by- og tettsted**

Nyheim næringsområde har en avstand fra på ca 0,4 km og ca 2 minutters kjøring til sentrum, Silvalen, i Herøy kommune. Tiltaket vil ha positiv betydning for Herøy kommune og Dønna kommune som følge av at det blir en byggvareforretning i nærområdet.

#### **Energibruk; klima, energi og vann**

Tiltaket er vurdert til ikke å ha noen særskilt effekt innenfor overnevnte tema.

#### **Helse**

Tiltaket er vurdert til ikke å ha noen særskilt effekt innenfor overnevnte tema.

## **6. Konsekvensutredning**

Fullstendig konsekvensutredning følger som eget vedlegg for utredningstemaet; Konsekvensutredning landbruk, Nyheim næringsområde, Herøy kommune. Nedenfor er det derfor kun tatt med sammendrag av utredningstemaet.

### **Temautredning: Landbruk**

Utredningen er gjennomført i henhold til de krav til konsekvensutredninger som plan- og bygningsloven setter. Utredningen inneholder en beskrivelse av dagens situasjon og en vurdering av mulige konsekvenser for det planlagte inngrepet.

I dag blir ikke området som er dyrket mark slått og det er en del av innmarksbeitet som benyttes til beite for sau. Det vil bli tap av innmarksbeite i tilknytning til driftsbygning, men grunneiere mener at resterende innmarksbeite er tilstrekkelig for gården da de har andre innmarksbeiter i nærheten av driftsbygningen. Landbrukssjefen mener at omdisponering av landbruksformål til andre formål, her næringsvirksomhet, kan aksepteres som følge av området utgjør beitegrunnlag for et fåtall dyr samt at formålet næringsvirksomhet kan tolkes å være av stor samfunnsmessig verdi, se vedlegg 1.

Verdien av området for gården vurderes som middels.

Tiltakets virkning/omfang for gården ved endring av bruk av landbruksarealet ses på som lite negativt. Samlet vurdering av konsekvenser (verdi og virkning/omfang) blir ubetydelig/lite negativt for landbruket jfr. figur 4. Konsekvensviften i konsekvensutredningen; Konsekvensutredning landbruk, Nyheim næringsområde, Herøy kommune.

Som avbøtende tiltak foreslås det:

- Området for næringsarealet er nedjustert i forhold til planprogrammet for å unngå at det tas for mye jordbruksareal til tenkte tiltak.
- Matjorda som ikke blir brukt i forbindelse med revegetering av næringsområdet vil bli gitt til gården for bruk i forbindelse med jordforbedring av gårdens eksisterende dyrkede areal.
- For å redusere mulige konflikter mellom gårdens areal og næringsarealet bør det settes opp gjerde i nabogrensen. Gjerdet bør besørges av utbygger.
- Det bør settes av et areal til vegetasjonsskjerm mellom forretningsarealet og landbruksarealet.

## Konsekvensutredningen og kommentarer i forhold til planforslaget

Tema utredningen for landbruk har forslag til avbøtende tiltak, og nedenfor kommenteres det hvordan disse er ivare tatt i forelagte planforslag.

For tema utredningen "Landbruk" er deler av forslag til avbøtende tiltak ivare tatt gjennom forslag til reguleringsplan der det er satt av et areal på 3 m til vegetasjonsskjerm mellom forretningsareal og landbruksareal. I tillegg er det i forslag til reguleringsplanbestemmelsene satt krav om at overskuddet av matjord skal tilfalle gården og at utbygger har gjerdeplikt i nabogrensen.

## 7. Oppsummering

Foreliggende forslag til detaljregulering er ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel og vurderinger kommunen har lagt til grunn for etablering av bebyggelse i området. Planområdet er derfor konsekvensutredet for temaet landbruk. Planprosessen har fulgt plan- og bygningslovens bestemmelser. Planforslaget åpner for etablering et næringsområde med forretningsbygg og parkering. Nyheim ligger ca 0,4 km og ca 2 minutters kjøring fra Silvalen, sentrum i Herøy kommune. Området består i dag av dyrket mark 0,4 daa og innmarksbeite 9,3 daa.

## Alternativer

Det er vurdert alternative områder for plassering av næringsbygg, utredningen er foretatt av tiltakshaver selv og utredningen ligger som vedlegg.

## 8. Vedlegg

- Reguleringsplankart for forslaget Nyheim næringsområde, arealplan-ID 181850480
- Reguleringsbestemmelser
- Sjekkliste, risiko- og sårbarhet
- Høringsuttalelser, totalt 8 stykker
- Utarbeidelse av alternativer fra Sørra Holding as
- Konsekvensutredning for temaet landbruk inkl. vedlegg 1.: E-post med uttalelse fra landbrukssjefen
- Annonse oppstart reguleringsplanarbeid
- Kvittering nabovarsel

**Emne:** NVEs innspill til reguleringsplan for Nyheim næringsområde - Høring av planprogram - GBnr 5/4 - Herøy kommune

**Fra:** Kanstad Stian Bue <sbk@nve.no>

**Dato:** 25.06.2013 14:43

**Til:** "'landark@landark.no'" <landark@landark.no>

**CC:** "'jonny.iversen@heroy-no.kommune.no'" <jonny.iversen@heroy-no.kommune.no>

Til: LandArk as

Vår ref: 201303552-2

Deres ref:

**NVEs innspill til reguleringsplan for Nyheim næringsområde - Høring av planprogram - GBnr 5/4 - Herøy kommune**

Vi viser til deres brev mottatt 22.05.2013 angående igangsetting av planarbeid.

NVE skal som høringspart bidra til at hensynet til vassdrag, skredfare og energianlegg blir vurdert og innarbeidet i kommunale planer etter plan- og bygningsloven. Kommunen må vurdere hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas i planen. Kommunen kan bruke hensynssoner tilknyttet bestemmelser, generelle bestemmelser eller en kombinasjon av disse.

Ved vedtak av reguleringsplan skal normalt reell fare være klarlagt, eventuell hensynssone skal være avmerket og tilhørende bestemmelse utarbeidet. I foreliggende plan mener vi at grunnforhold må vurderes nærmere. I følge NGUs løsmassekart er det marine avsetninger i området. Det dreier seg om marin strandavsetning og tynn hav-/strandavsetning. I området mellom disse er det fyllmasse. Hvilke masser som ligger under fyllmassene kjenner vi ikke til. I områder hvor det er tov/myr er det normalt en indikasjon på at det er tettere masser under, og det kan da dreie seg om marine avsetninger. Før reguleringsplanen sendes på høring må det foretas en vurdering av grunnforholdene og eventuell fare for kvikkleire. En kvalifisert vurdering bør ligge til grunn for om det må stilles krav til nærmere grunnundersøkelser og grunnboringer.

Krav til sikkerhet følger av TEK 10. Vi viser også til våre retningslinjer 2/2011 "Flaum- og skredfare i arealplanar".

Med hilsen

**Stian Bue Kanstad**  
senioringeniør  
Skred- og vassdragsavdelingen  
Region Nord

**Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)**  
Telefon: 09575 eller direkte: 22 95 96 19  
E-post: [nve@nve.no](mailto:nve@nve.no) eller direkte: [sbk@nve.no](mailto:sbk@nve.no)  
Web: [www.nve.no](http://www.nve.no)

LandArk AS  
Åsen  
8890 LEIRFJORD

Saksb.: Aage Steen Holm  
e-post: [fmnoaah@fylkesmannen.no](mailto:fmnoaah@fylkesmannen.no)  
Tlf: 75547858  
Vår ref: 2013/3789  
Deres ref:  
Vår dato: 21.06.2013  
Deres dato:  
Arkivkode: 421.4

## Fylkesmannens uttalelse ved oppstart - Reguleringsplan - Nyheim næringsområde - Herøy

Fylkesmannen viser til varsel om oppstart av reguleringsplan for Nyheim næringsområde på Herøy. Hensikten er å legge til rette for butikklokale i kommunesenteret Silvalen. Planområdet dekker drøye 10 daa og vil også legge til rette for innen- og utendørs lager samt parkeringsareal/internveier. Reguleringsplanen er ikke i henhold til overordnet plan, og kommunen har derfor vedtatt at tiltaket utløser krav om konsekvensutredning.

### Konsekvensutredning

Kommunen ønsker konsekvensutredning for temaet landbruk. Formålet med utredningen er å klargjøre virkningen av tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for jordbruket både driftsmessig og for landskapet. For dette deltemaet skal følgende forhold utredes:

- Avgrensning av influensområde.
- Områdets kvaliteter/verdier til landbruksformål skal beskrives.
- Skriftlig redegjørelse fra landbrukssjefen i kommunen.
- Utredningen skal gi en vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket vil føre til for landbruket.

I tillegg til utredningen vil øvrige tema som grunnforhold, kulturminner, biologisk mangfold m.fl. bli vurdert i planbeskrivelsen, som skal ligge ved forslag til detaljreguleringen.

Videre framgår det at det kun skal utredes ett alternativ i forhold til 0-alternativet (ikke bygging). Selv om det er positivt at kommunen ønsker en nøye vurdering av landbrukskonsekvensene ved tiltaket, mener Fylkesmannen at en slik vurdering vil ha større verdi dersom det utredes flere alternative plasseringer for næringsvirksomheten, særlig dersom det er sannsynlig at det uansett vil bli bygging av butikklokalet ett eller annet sted nær kommunesenteret. Hvis kommunen er av den oppfatning at planområdet er verdifullt for landbruket, og hvis en konsekvensutredning for landbruk skal ha en reell verdi, bør det derfor være mulig å vurdere tiltakets virkninger for landbruket opp mot alternative plasseringer.

Vi anbefaler derfor at det utredes 2-3 utbyggingsalternativer (plasseringer), der blant annet beliggenhet, nærhet til brukere, trafikk, interessekonflikter (deriblant jordbruk) blir vurdert for alle alternativene.

### Jordvern

Kommunen er pliktig til å ta hensyn til landbruksinteressene og jordvern der disse berøres av tiltak. Omdisponering av dyrka jord er for høy i Norge, og landbruks- og matminister og

---

miljøvernminister har bedt kommunene og regionale myndigheter å praktisere et strengere jordvern enn tidligere (brev datert 19/11-2010).

Selv om bare ca 0,9 daa er fulldyrka, er området beiteland og er således en viktig ressurs for jordbruket. Dette understreker behovet for å utrede alternative plasseringer. Det bør ligge i kommunens interesse å vurdere alternative plasseringer som ikke medfører nedbygging av landbruksjord. Dersom kommunen likevel mener at foreslåtte plassering er best, vil avbøtende tiltak i så fall være naturlig å trekke inn i planforslaget. Vi viser i den forbindelse til Fylkesmannens strategiske plan for forvaltning av jordbruksarealene i Nordland – Jordvern i Nordland.

### **Miljø**

I nærheten av planområdet renner Nyheimsbekken, som i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning er markert som en lokal viktig naturtype. Fra faktaark om naturtypen står det:

Området omfatter bekken fra Storvatnet til Nyheim ved Silvalen. Dette er den største og strengt tatt også den eneste bekken i kommunen. Området ligger i sørboreal vegetasjonssone og klart til svakt oseanisk vegetasjonsseksjon. Vatnet er kalkrikt på grunn av næringsrik berggrunn og tilsig fra skjellsand. (...) Lokaliteten får verdi C (viktig) på grunn av at det er kommunens eneste skikkelige bekkedrag.

Hensyn og skjøtsel: Status for bekkeløpet er svært varierende på grunn av tilsig av næringsstoffer fra dyrka mark og tekniske inngrep ved og inntil bekken. Det bør vurderes om deler av bekkeløpet skal åpnes mer enn det som er tilfelle i dag.

Det bør tas hensyn til naturtypen i planarbeidet. For å ivareta bekken ber vi om at planbeskrivelsen klargjør hvordan utbygging av området vil påvirke dreneringsforholdene i området.

### **SOSI-kode/formål**

Dersom formålet med utbyggingen er forretningsvirksomhet, bør SOSI-kode «Forretninger» brukes, og ikke «Næringsbebyggelse».

Avslutningsvis minner vi om at detaljreguleringsplan må vurderes i henhold til formålet i naturmangfoldloven (nml) om at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser skal tas vare på ved bærekraftig bruk og vern. Det er et krav etter nml § 7 at miljørettsprinsippene i nml §§ 8 til 12 skal gjøres rede for og legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet.

Med hilsen

Magne Totland (e.f.)  
seksjonsleder

Aage Steen Holm  
rådgiver

*Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.*

Kopi til:  
Herøy kommune

8850 Herøy



LandArk AS  
Åsen

8890 LEIRFJORD

Vår ref.  
13/727-5/LOH

Arkivkode  
L12

Deres ref

Dato.  
14.06.2013

**MELDING OM POLITISK VEDTAK –  
REGULERINGSPLANARBEID - NYHEIM NÆRINGSOMRÅDE  
UTTAELSE FRA RÅDET FOR ELDTRE OG FUNKSJONSHEMMEDE**

Råd for eldre og funksjonshemmede har i møte 10.06.2013, sak 5/13 fattet følgende vedtak:

Rådet for eldre og funksjonshemmede anmoder om at det blir tatt hensyn til universell utforming når utbyggingen etableres.

Med hilsen

Liv Hansen

Formannskapssekretær



## Statens vegvesen

LandArk AS  
Åsen  
8890 LEIRFJORD

Behandlende enhet:  
Region nord

Saksbehandler/innvalgsnr:  
Ole Magnus Paulsen - 75114819

Vår referanse:  
2013/058515-004

Deres referanse:

Vår dato:  
06.06.2013

### **Uttalelse til oversendt planprogram for detaljregulering Nyheim næringsområde - gnr.5, bnr.4 i Herøy kommune**

Vi viser til varsel om planoppstart for ovennevnte område, datert 14.05.2013.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av næringsareal for butikklokale med både innen- og utendørs lager, kjøreveger og parkeringsareal.

Nordligere del av området er avsatt til LNF – 2 i gjeldende kommunedelplans arealdel og en mindre del av området er regulert til landbruksområde og elektrisk luftspenn i en eksisterende reguleringsplan med planidentitet 50411.

Langs fv.828 er det allerede bygd gang- og sykkelveg, vel og merke på motsatt side av vegen i forhold til ønsket etablering.

Reguleringsområdet grenser inn til fylkesveg nr.828 og våre interesser i planforslaget er knyttet til fylkesvegen. Vi ber derfor om at fylkesvegens eiendomsområde blir vist som samferdselsanlegg (kjøreveg, annen veggrunn etc.) i reguleringsplanen. Vi anbefaler også at det avsettes en passende byggegrense langs fylkesvegen. Alternativt vil veglovens byggegrense på 50m fra vegens midtlinje bli gjeldende.

Atkomst fra fylkesvegen ser vi helst etableres i tilknytning til eksisterende avkjørsel/kryss og må vise nødvendige sikttrianter og utformes i henhold til håndbok 017 – «Veg og gateutforming». Vi må også påpeke at eventuell parkering inne på butikkens område, ikke må planlegges slik at biler vil være til hinder for vegvedlikeholdet.

For øvrig har vi ingen merknader til forslaget.

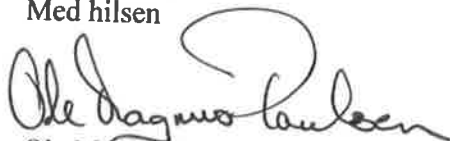
Postadresse  
Statens vegvesen  
Region nord  
Postboks 1403  
8002 Bodø

Telefon: 02030  
Telefaks: 75 55 29 51  
firmapost-nord@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Ytterøra 22  
8656 MOSJØEN

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Regnskap  
Båtsfjordveien 18  
9815 VADSØ  
Telefon: 78 94 15 50  
Telefaks: 78 95 33 52

Vegavdeling Nordland  
Med hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ole Magnus Paulsen'. The signature is written in a cursive style with a large, prominent initial 'O'.

Ole Magnus Paulsen  
senioringeniør

Kopi: Herøy kommune, 8850 Herøy

## Ny Byggevarebutikk i Herøy Kommune.

Det har i regi av Byggsenteret AS på Herøy og fra morselskapet Sørra Holding AS vært jobbet med lokasjon for byggevarebutikken på Herøy. Arbeidet har foregått i en tidsrom og over et år. Dersom har vært involvert i utredningsarbeidet er Torbjørn Folgerø (Sørra Holding AS) og Rune Ekrem (avdelingsleder Byggsenteret Herøy) .

Dagens plassering er på Silvalen og foregår i utdaterte lokaler. Lager og butikk er svært tungdrevet og ombygging/modernisering er umulig da det er plassmangel.

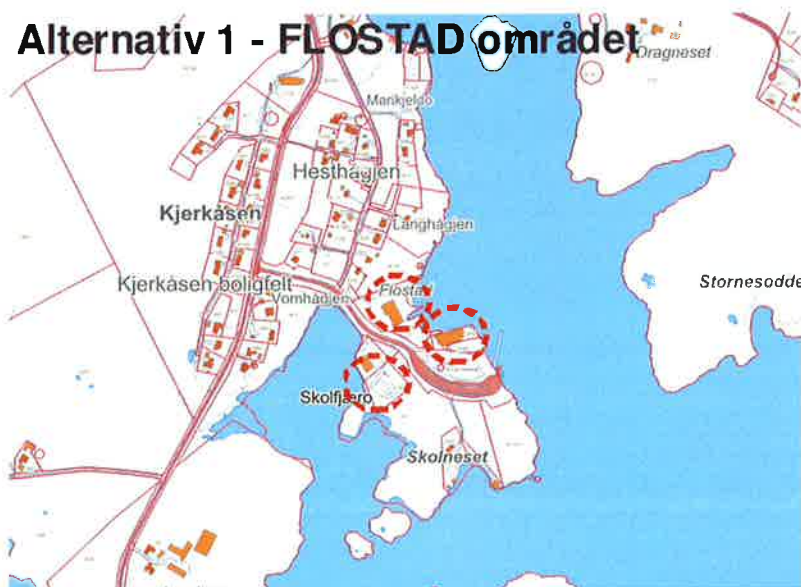
Det har derfor vært utredet tre alternative lokasjoner før man landet på den valgte lokasjonen, Nyheim næringsområde på Silvalen.

De andre alternativene har vært disse:

- 1) FLOSTAD området
- 2) SILVALEN sentrum
- 3) MARINE Harvest området
- 4) NYHEIM næringsområde

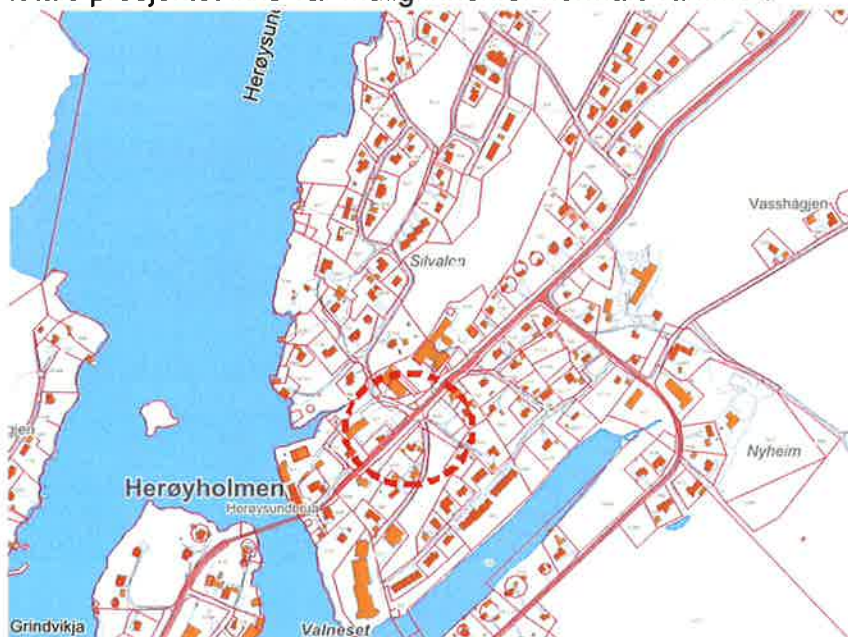
### Alternativ 1) FLOSTAD området

Her ble det utredet tre forskjellige lokasjoner (avmerket på kart). Dette alternativet har akseptabel og til dels god nærhet til brukerne, trafikkmessig er plasseringen meget bra men det er litt interessekonflikt til tilgrensede områder. Dette alternativene ble ikke aktuelle på grunn av for liten plass og delvis av økonomiske grunner. For å unngå konflikt med andre formål så ble hav fylling vurdert. Men økonomisk sett og også trafikkmessig løsning på eget område ble ikke en god nok løsning. Dermed ble alternativet skrinlagt.



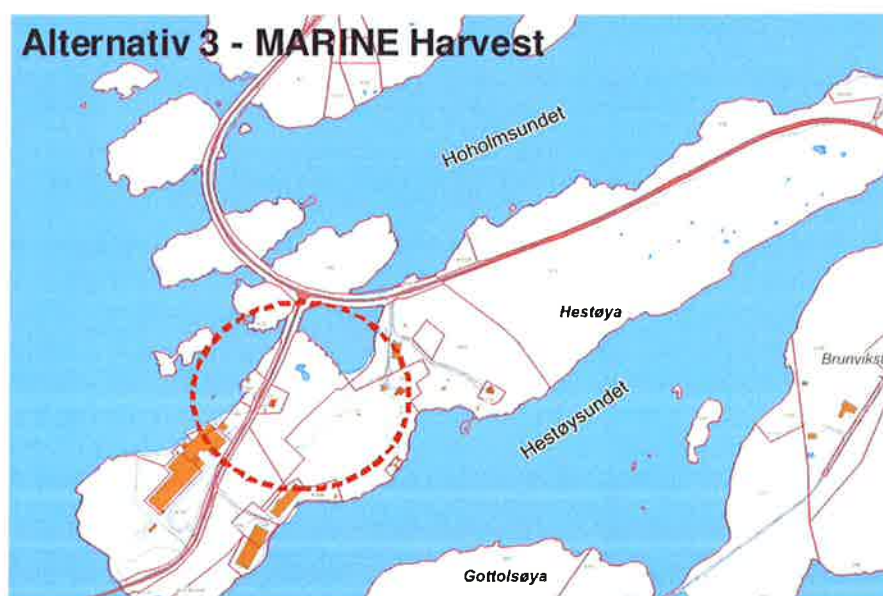
### **Alternativ 2) SILVALEN området**

Dette ble også skrinlagt på grunn av plassmangel/økonomi. Lokasjonen var her i samlokalisering med Herøy senteret. Her var det nesten ingen konflikter rundt nærhet til brukere og trafikk. Flere møter ble gjennomført for å utrede mulighet for å kjøpe tilleggsareal og tilleggs eiendommer. Dette førte ikke fram da finansiering av det totale prosjektet ikke var mulig innenfor normale rammer.



### **Alternativ 3) MARINE Harvest området**

Dette ligger i et område som er langt fra annen handel, og beliggenhet i forhold til brukere er derfor ugunstig. Trafikkmessig var det her fullt mulig å få en god løsning fra adkomst. Lokasjonen ble vurdert også strategisk gunstig i og med at mye av trafikken går forbi dette området.

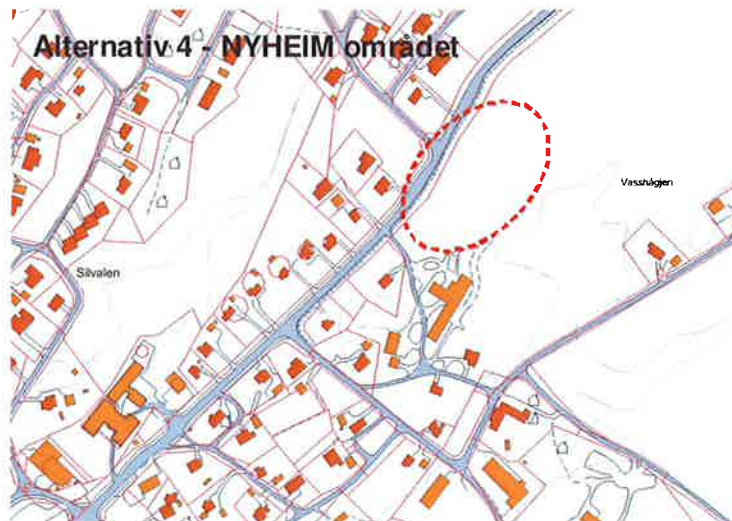


**SØRRA HOLDING AS**

Neset - 8805 Sandnessjøen. Tel. 75 07 60 00 Mob. 95 29 50 51

Men utfra beliggenhet i forhold til brukere så ble denne lokasjonen uaktuell. Det ble også vurdert som ugunstig for det totale handelsbildet ved at man sprer handel i en relativt liten kommune. Noe som er ugunstig for alle parter.

#### **Alternativ 4) NYHEIM Næringsområde**



Valget falt til slutt på området Nyheim, og etter dialog med kommunen så ble man enige om at dette var en gunstig løsning både for bedriften men også den øvrige handelen.

Dette området har gode muligheter trafikkmessig og vil kunne få optimale avkjøringsforhold fra riksveien. Selve logistikken og trafikk inne på området blir også optimalt for denne type næring.

Her kunne man få til et område i umiddelbar nærhet til øvrig handel, og en svært god nærhet til brukerne. Beliggenheten og synligheten vil også bli optimalt.

Herøy kommune har begrenset handelsvirksomhet slik at eierselskapet vurderte lokalisering som den beste utfra den øvrige infrastrukturen.

Før regulering ble igangsatt ble det gjort avtale med grunneier. Planene som var for området ble presentert og gjennomgått slik at grunneier kunne danne seg et bilde på hva dette skulle brukes til.

For Sørra Holding AS

Torbjørn Folgerø

# **ROS-analyse**

## **Reguleringsplan for Nyheim næringsområde**

### **Herøy kommune**

**Arealplanid: 181850480**

**Dato: 20.12.13**

VIKTIG! Denne sjekklista er ikke komplett – men den kan brukes som et hjelpemiddel i den kommunale planprosessen vedrørende risiko- og sårbarhetsforhold ved utarbeidelse av arealplaner. Også andre forhold enn de som er oppført her vil kunne ha betydning for planarbeidet.

Denne ROS-analysen bygger på "Veiledning i risiko- og sårbarhetsanalyser" utgitt av Nasjonal sikkerhetsmyndighet og Nordland fylkeskommune sin mal.

Ut fra en totalvurdering har vi i denne analysen plukket ut de hendelsene som det knytter seg fare til og som er aktuell for denne reguleringsplanen. Disse er analysert og kommentert særskilt med hensyn på hvordan de er ivarettatt i denne reguleringsplanen.

## Natur- og miljøforhold

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Jord-/leire-/løsmasseskred	nei	
Kvikkleire, ustadige grunnforhold	nei	
Steinras, steinsprang	nei	
Is-/snøskred	nei	
Kjente historiske skred, utbredelse	nei	
Flomfare	nei	
Springflo	nei	
Flomsonekart, historiske flomnivå	nei	
Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc.	ja	
Mye nedbør	nei	
Store snømengder	nei	
Radon	nei	
Støy og støv	nei	
Annet...		

## Drikkevann o.a. biologiske ressurser

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur etc.) i nærheten av: - drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann - landbruksareal - oppdrettsanlegg m.m. → vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc.	nei ja nei nei nei	Temaet landbruk er konsekvensutredet

## Virksomhetsbasert sårbarhet

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	nei	
Kjemikalieutslipp o.a. forurensning	nei	
Olje-/gassanlegg	nei	
Lagringsplass for farlige stoffer f.eks. industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring	nei	
Høyspentledninger	ja	Høyspentledningen er nedgravd av kraftlaget og den vil bli regulert til faresone Høyspentkabel
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	nei	
Strålingsfare fra div. installasjoner	nei	
Gamle fyllplasser	nei	

Forurenset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter	nei	
Militære og sivile skytefelt	nei	
Dumpeområder i sjø	nei	

<b>Infrastruktur</b>		
<b>Forhold / uønsket hendelse</b>	<b>ja/nei</b>	<b>Vurdering</b>
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området? - hendelser på veg - hendelser på jernbane - hendelser på sjø/vann - hendelser i luften	nei nei nei nei	
Veger med mye transport av farlig gods	nei	
Ulykkesbelastede veger	nei	
Støysoner ved infrastruktur	nei	

<b>Strategiske / sårbare objekter</b>		
Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering		
<b>Forhold / uønsket hendelse</b>	<b>ja/nei</b>	<b>Vurdering</b>
Sykehus/helseinstitusjon	nei	
Sykehjem/omsorgsinstitusjon	nei	
Skole/barnehage	nei	
Flyplass	nei	

Viktig vei/jernbane	nei	
Jernbanestasjon/bussterminal	nei	
Havn	nei	
Vannverk/kraftverk	nei	
Undervannsledninger/kabler	nei	
Bru/Demning	nei	

## Generell varslingsliste, Herøy kommune, pr. 20.11.2012

- 1 Fylkesmannen i Nordland, Molovn. 10, 8002 BODØ
- 2 Nordland Fylkeskommune, Kultur- og miljøavd, Prinsens gt. 10, 8005 BODØ
- 3 Statens Vegvesen, Postboks 1403, 8002 BODØ
- 4 Kystverket i Nordland, Postboks 1502, 6025 Ålesund
- 5 Reindriftsforvaltningen i Nordland, Sjøgata 78, 8200 FAUSKE
- 6 Røssåga/Toven Reinbeitedistrikt v/Leif Aksel Renfjell, Kirkelia 5, 8890 Leirfjord
- 7 Sámediggi – Sarnetinget, Avjovárgeaidnu 50, 9730 Kárásjohka/Karasjok
- 8 Samisk kulturminneråd, 7760 SNÅSA
- 9 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Region Midt Norge, Vestre rosten 81, 7075 Tiller  
(Region Nord midlertidig saksbehandle arealplansakene på vegne av Region Midt. Foreløpig til 1.8.2013. Dette innebærer ingen endring i forhold til den elektroniske postgangen da NVEs offisielle e-postadresse fortsatt er *nve@nve.no* og tlf. nr. fortsatt 22 95 99 00. Postadressen til NVE Region Nord er Kongens gate 14-18, 8505 NARVIK.)
- 10 Telenor Servicesenter for nettutbygging, Postboks 7150, 5020 BERGEN
- 11 Herøy og Dønna lensmannskontor, Postboks 54, 8850 Herøy
- 12 Fiskeridirektoratets regionkontor NORDLAND, 8005 BODØ
- 13 Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Postboks 2014, 3103 Tønsberg
- 14 Direktoratet for mineralforvaltning, Postboks 3021 Lade, 7441 Trondheim
- 15 Mattilsynet, Distriktskontoret for Sør-Helgeland og Distriktskontoret for Ytre Helgeland, Felles  
Postmottak, Postboks 383, 2381 Brumunddal
- 16 Alstahaug kommune, Rådhuset, 8800 Sandnessjøen
- 17 Vega kommune, Gladstad, 8980 Vega
- 18 Dønna Kommune, 8820 Dønna
- 19 Nordland Bondelag, Sjøgata 33 8006 Bodø
- 20 Nordland Fylkes Fiskarlag, Tollbugata 8, 8006 Bodø
- 21 Forum for natur og friluftsliv Nordland, nordland@fnf-nett.no *Sjørgata 39, 8200 Fauske*
- 22 Representant for ivaretagelse av barns interesser v/Jan Nicolaisen, her *8850 Herøy.*
- 23 Rådet for funksjonshemmede, v/Liv Hansen, her
- 24 Eldrerådet v/Liv Hansen, her
- 24 Fiskarlaget i Herøy, v/ Gunnvald Pettersen, Postboks 92, 8851 Herøy
- 25 Herøy Næringsforening v/Vegard Dalen, Seløy, 8850 Herøy
- 26 Grunneierforeningen i Herøy
- 27 Herøy Bondelag v/Torgeir Lenning, 8850 Herøy
- 28 Herøy Beitelag, v/ Ketil Pettersen, Tenna, 8850 HERØY

Grendeutvalgene;

29 - Sandvær v/Britt Torill Edvardsen, 8844 Sandvær

30 - Husvær v/Oddrunn S Dahlheim, 8842 Brasøy

31 - Brasøy v/Eilif Edvardsen, 8842 Brasøy

32 - Seløy/Staulen v/Elsa Jakobsen, 8850 Herøy

33 - Øksningan v/Yngve Magnussen, 8850 Herøy

34 UL Tennas Vel, v/ Trine Valberg, 8850 Herøy

35 Herøy Ungdomslag, v/Silje Thorsen Hansen, 8850 Herøy

Der Opplysningsvesenets fond skal tilskrives etter plan- og bygningsloven skal denne sendes til:

36 Advokatfirmaet Harris, Dreggsalmenningen 10/12, Pb. 4115 Sandviken, 5835 Bergen

Saksnr 13/78 - Nyheim - adresser til nabovarsel

Naboliste for Nyheim, 5/109 er grunneier som har avkjørsel inn i området sør for avgrensning

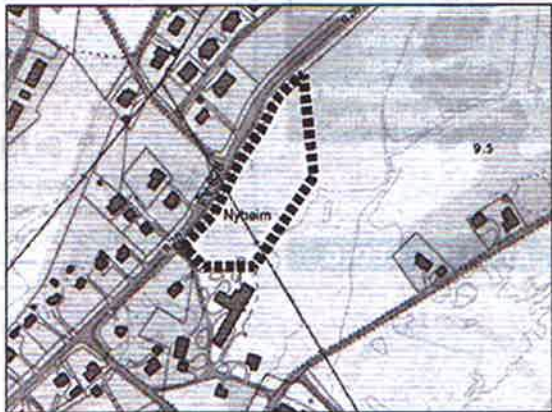
Matrikelnr	Navn	Adresse	Poststed
1818-5/4	BRÆNDEN JON	NYHEIMVEIEN 4	8850 HERØY
			Denne del klistres på kvittering RR 1006 6356 3 NO
1818-5/4	BRÆNDEN TOR KARSTEN	NYHEIMVEIEN 4	8850 HERØY
			Denne del klistres på kvittering RR 1006 6357 7 NO
1818-5/448	NORDLAND FYLKESKOMMUNE		8048 BODØ
1818-5/448	STATENS VEGVESEN REGION NORD	Postboks 1403	8002 BODØ
1818-5/109	SÆMUNDSSON BJÖRN SÆBERG	NORD - HERØYVEIEN 47	8850 HERØY
			Denne del klistres på kvittering RR 1006 6355 0 NO

127315	Dato: 21.5.13 G. A. B.
--------	---------------------------

21.05.13

## Kunngjøring

I henhold til Plan- og bygningslovens §12-8 kunngjøres det igangsetting av reguleringsplanarbeid og utlegging av planprogram til konsekvensutredning for Nyheim næringsområde i Herøy kommune.



Planområdet ligger på Nord-Herøy ved kommunesenteret Silvalen og dekker del av av gården Nyheim, gårds- og bruksnr. 5/4. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av næringsareal for butikklokale med både innen- og utendørs lager, kjøreveger og parkeringsareal. Hele planområdet dekker et areal på ca. 10,8 daa.

Nordlige del av området er avsatt til LNF-2 i den eksisterende kommunedelplanens arealdel og en mindre del av området er regulert til landbruksområde og elektrisk luftspenn i en eksisterende reguleringsplan med planid 50411. Da planforslaget ikke er i henhold til overordnede planer er planforslaget vurdert til å være utredningspliktig i henhold til forskrift om konsekvensutredninger av 26.06.2009 § 3.

Forslaget til planprogram er utarbeidet i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger og sendes, samtidig med varsel om oppstart, ut på offentlig ettersyn.

Innkommne uttalelser vil bli vurdert og eventuelt innarbeidet i planprogrammet. Ansvarlig planmyndighet, Herøy kommune, fastsetter det endelige planprogrammet.

Opplysninger om planarbeidet og tilsendelse av planprogram kan fås ved henvendelse til: LandArk as, adresse: Åsen, 8890 Leirfjord, tlf. 926 22 556, e-post: landark@landark.no samt hos Herøy kommune v/Jonny Iversen, Rådhuset, Silvalveien 1, 8850 Herøy.

I tillegg er varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet og planprogram lagt ut på planleggers hjemmeside: [www.landark.no](http://www.landark.no).

Høringsperioden settes fra 14.05.2013 til 02.07.2013.

Det vil bli ny anledning til å uttale seg når forslag til reguleringsplan blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Eventuelle merknader til reguleringsplanarbeidet sendes skriftlig eller per e-post til LandArk as med gjenpart/kopi til Herøy kommune v/Jonny Iversen, Rådhuset, Silvalveien 1, 8850 Herøy **innen 02.07.2013**.

**LandArk as**  
landskapsarkitekt mfla  
fotograf  
Åsen, 8890 Leirfjord  
[www.landark.no](http://www.landark.no)

LandArk as

Åsen  
8890 LEIRFJORD

## **Kulturminnefaglig innspill. Nyheim næringsområde, Herøy kommune**

Fylkeskommunen er myndighet for å ivareta *kulturminner* i arealplanleggingen, i henhold til Lov om kulturminner av 1978 og Plan- og bygningsloven av 2008.

Vi har sjekket nevnte planer mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med verneverdige kulturminner. Vi har foreløpig ingen merknader til planarbeidet og vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger.

Innspillet gjelder ikke samiske kulturminner; vi viser til egen uttalelse fra Sametinget.

Med vennlig hilsen

Egil Murud  
kulturvernssjef

Trine Johnson  
arkeolog

Kopi til:  
Sametinget

Ávjovárgeaidnu 50

9730

KARASJOK

**Emne:** Nyheim Næringsområde  
**Fra:** "Bjossi B4b" <bjossi@b4b.is>  
**Dato:** 07.07.2013 11:11  
**Til:** <torbjor@sorra.no>, <karlso@landark.no>

Hei  
Jeg Bjorn Sæmundsson  
Nord-Herøyveien 47  
98695797

Sende KLAGE om plan.  
På at bygg butikk på side av mitt tomt  
jeg vil vite hvor hus skal stand .  
De var eitt landbruk område nor jeg kjøpe huset mitt so jeg er ikke so glad med  
den plan.  
Vennli hilse  
Bjørn Sæmundsson  
Nord-Herøyveien 47

LANDARK AS,  
Åsen,  
8890 Leirfjord  
landark@landark.no

Hamarøy, 2013-07-01

Deres ref: -

Deres dato: 2013-05-22

Vår refOVF 1818/4/1/0-13/01147-  
001 : AVG.NR. 423

## HERØY PRESTEGARD - VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLAN NYHEIM NÆRINGSOMRÅDE

*Advokatfirmaet Harris DA med underleverandørene ABO Plan og Arkitektur AS og Asplan Viak AS forvalter Opplysningsvesenets fond (OVF) sine grunneierinteresser.*

Vi viser til brev mottatt 22. mai 2013, med varsel om igangsetting av reguleringsplan for Nyheim Næringsområde.

Opplysningsvesenets fond har på dette stadiet i planprosessen ingen merknader.

Vi tar forbehold om at vi kan komme med ytterligere kommentarer og innspill og ønsker å få tilsendt planforslag for vurdering ved utleggelse til offentlig ettersyn.

Høringsdokumenter og øvrig korrespondanse i saken bes send

**Advokatfirmaet Harris**  
**Pb 4115 Sandviken**  
**5835 BERGEN**  
**Merk "OVF"**

Melding om endelig vedtak bes også sendt

**Opplysningsvesenets Fond**  
**Postboks 535 Sentrum**  
**0105 Oslo**

Vennlig hilsen  
ASPLAN VIAK AS



Øystein Ask  
Arkitekt, Plan og urbanisme  
Tlf: 92809369

KOPI:  
OVF, Postboks 535 Sentrum, 0105 Oslo  
Advokatfirmaet Harris DA, Postboks 4115 Sandviken, 5835 Bergen  
Herøy kommune v/ Planavd, att. Jonny Iversen, Rådhuset, Silvalveien 1, 8850 Herøy

LandArk as

Åsen  
8890 LEIRFJORD

## **Innspill til varsel om regulering og utlegging av planprogram - Nyheim næringsområde, Herøy**

Med bakgrunn i lov om kulturminner, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Kultur- og miljøavdelingen følgende innspill:

### **Planfaglig innspill**

Fylkeskommunen viser til reguleringsarbeid og utlegging av planprogram til konsekvensutredning for Nyheim næringsområde. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av næringsareal for butikklokale med både innen- og utendørs lager, kjøreveger og parkeringsareal. Hele planområdet dekker et areal på 10,8 daa.

Nordlige del er avsatt til LNF2 i kommuneplanens arealdel. En mindre del er av området er regulert som LNF og elektrisk luftspenn i en eksisterende reguleringsplan. Planforslaget er ikke i henhold til overordnede planer og er derfor utredningspliktig i henhold til forskrift om konsekvensutredning.

Planprogrammet sier ingenting om størrelsen på næringsarealet med tilhørende lager. Fylkeskommunen viser til «Fylkesplan for Nordland 2013-2025» som ble vedtatt på fylkestinget i februar. Fylkesplanen omfatter blant annet arealpolitiske retningslinjer for Nordland og en juridisk bindende regional planbestemmelse om kjøpesentre, jf.pbl § 8-5. Planbestemmelsen sier at etablering av næringsbebyggelse større enn 3000m<sup>2</sup> er kun tillatt i områder avsatt til handelsområde i kommuneplanen. Fylkeskommunen forutsetter at ny fylkesplan vil bli lagt til grunn for arbeidet med reguleringsplanen og bør nevnes i planprogrammet.

Nordland fylkeskommune merker seg at kun landbruk er nevnt i forslag til planprogram. Ingen av de andre temaene nevnt i vedlegg III i forskrift om konsekvensutredning er omtalt eller vurdert i planprogrammet. Nordland fylkeskommune viser til forskrift om konsekvensutredning, vedlegg III pkt b) som omtaler tema som skal vurderes utredet. Listen er ikke uttømmende, men de tema som er nevnt skal vurderes utredet. Dersom noen av temaene i vedlegg III vurderes til ikke å være beslutningsrelevante kan disse utelates fra utredningen. I så tilfelle skal begrunnelsen for dette fremgå av planprogrammet. Fylkeskommunen ber om at temaene i vedlegg III til forskriften inkluderes i planprogrammet, eller at kommunen sannsynliggjør at temaene ikke er beslutningsrelevante for konklusjonene i arealplanen.

På generelt grunnlag vil fylkeskommunen bemerke at:

- I gjeldende fylkesplan er det uttalt klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi vil be om at disse hensynstas i planarbeidet.
- Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging. Dette er spesielt viktig i forhold til utbygginger, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur. Sårbarhet for klimaendringer skal vektlegges i kommunenes ROS-analyser
- Nasjonal politikk pålegger også kommunen å planlegge med tanke på en utforming som er tilrettelagt for alle grupper. Dette vil blant annet si at de funksjonshemmedes interesser må ivaretas.
- Hensynet til barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skolevei, samt god tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn som bør være fokus i planleggingen. Det bes også om at man i planleggingen har fokus på sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse kan utgjøre en særlig risiko for liv og helse.
- Eventuell ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningslovens § 1-1. I sentrumsområder bør det legges særlig vekt på utforming av tilgjengelige og attraktive byrom.
- Planprosessen skal legge opp til en medvirkning i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen.
- Det vises til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for offentlig beslutningstaking jf naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.
- Alternative energikilder bør alltid vurderes. Det bes om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, og med tanke på å redusere energibehov og klimagassutslipp.
- Nordland fylkeskommune er vannregionmyndighet i Nordland. Vi har etter forskrift om rammer for vannforvaltningens (vannforskriften) § 21 ansvar for å koordinere arbeidet med å gjennomføre oppgavene som følger av forskriften. Det utarbeides nå en forvaltningsplan med tiltaksprogram for perioden 2016-2021. Målsettingen med denne forvaltningsplanen er at man skal oppnå minimum god miljøtilstand for alle vannforekomstene i fylket. Kommunen bes om å legge opp til en arealforvaltning med tanke på å sikre god vannkvalitet i sjøer, elver, grunnvann og kystvann.

Vi anbefaler for øvrig både konsulenter og kommuner om å ta i bruk *Planskjema for Nordland* som er utarbeidet i samarbeid mellom Nordland fylkeskommune og Fylkesmannen i Nordland. Skjemaet anbefales brukt ved oppstart og oversending av arealplaner til regionale myndigheter. Se <http://www.nfk.no/planlegging> (høyremeny) og <http://fmno.no/>

### **Kulturminnefaglig innspill**

Grunnet ferieavvikling kommer kulturminnefaglig innspill i eget brev.

Med vennlig hilsen

Dag Bastholm  
plan- og miljøleder

Trine-Marie Fjeldstad  
rådgiver

Kopi til:  
Herøy kommune  
Trine Johnson

Kommunehuset

8850

HERØY