



## Planforslag - Detaljregulering for Stokkvågodden

### Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
2/25	12.02.2025	Formannskapet

### Innstilling fra kommunedirektøren

Formannskapet i Lurøy kommune fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 sendes planforslaget for Detaljregulering Stokkvågodden (Plan-ID 2022003) ut på høring, og legges ut til offentlig ettersyn i minst seks uker.

### Formannskapets behandling i møte 12.02.2025:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

### Vedtak i Formannskapet 12.02.2025:

- I henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 sendes planforslaget for Detaljregulering Stokkvågodden (Plan-ID 2022003) ut på høring, og legges ut til offentlig ettersyn i minst seks uker.

## Saksutredning

### Habilitet

Ingen kjent administrativ inhabilitet.

### Oppsummering

Forslaget til detaljregulering for Stokkvågodden (planID 2022003) er initiert for å fremme næringsutvikling og bolyst i Lurøy kommune. Planen omfatter et område på ca. 260 dekar, med flere eiendommer regulert til utbygging. Formål med planen er å stimulere til lokal og regional vekst, samt å sikre opprettholdelse av innbyggertallet.

Planforslaget legger til rette for flere utbyggingsformål, inkludert dypvannskai, næringsbebyggelse, logistikkområder, og infrastruktur som el-ladestasjoner og småbåthavn. Et konkret prosjekt er etableringen av et settefiskanlegg som vil generere nye arbeidsplasser og bidra til næringsvekst.

Konsekvensutredningene viser at tiltaket vil medføre betydelige negative konsekvenser, spesielt for naturmangfold, landskap og kulturmiljø. Til tross for de negative konsekvensene, inkluderer planforslaget flere avbøtende tiltak.

Videre åpner planen for viktige utviklingsmuligheter, blant annet gjennom forbedret infrastruktur og nye arbeidsplasser, samt løsning på vannforsyningsutfordringer i området.

Planforslaget er i tråd med kommunens overordnede mål om næringsutvikling og infrastrukturbidrag, og vurderes som et viktig steg for å støtte vekst og bolyst i Lurøy kommune.

### **Bakgrunn for planarbeidet**

Forslag til detaljregulering for Stokkvågodden er initiert for å legge til rette for økt næringsutvikling i Lurøy kommune. Hensikten med planen er å stimulere både lokal og regional vekst, samt å styrke bolyst og opprettholde innbyggertallet i kommunen. Planområdet har vært avsatt til utbyggingsformål i overordnede planer siden 1991 og ble utvidet i kommunedelplanen fra 2018 med krav om detaljregulering før tiltak.

Historisk har det vært konkrete næringsplaner for Stokkvågodden siden 1980-tallet, inkludert forslag om veiforbindelse mellom Lurøy og Rana kommune, samt nytt ferjeleie i Stokkvågen. Områdets strategiske beliggenhet som trafikknutepunkt mellom Kystriksveien og sjøtrafikk har vært avgjørende for utviklingsplanene. I dag er det identifisert et behov for en samlet reguleringsplan som tilrettelegger for utbygging og tilpasning til moderne krav og muligheter.

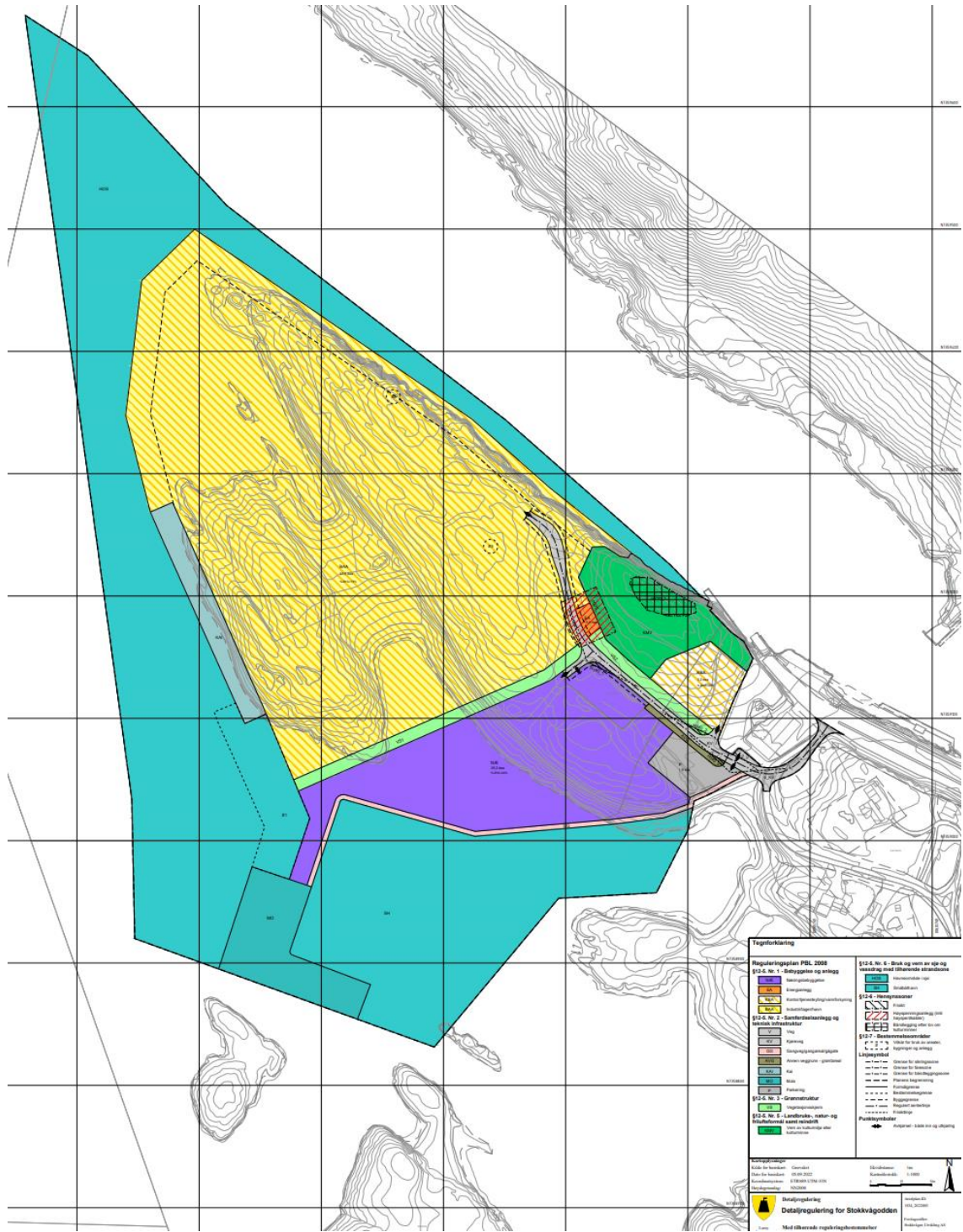
Planarbeidet startet i 2020 som et samarbeid mellom kommunen og viktige aktører som Lovundlaks, Forte Vannkraft og Stokkvågen Ekspedisjon.

### **Om planforslaget**

Planforslaget legger til rette for en rekke utbyggingsformål og aktiviteter som samlet sett skal bidra til næringsutvikling, bedre infrastruktur og samfunnsnytte. Følgende tiltak er planlagt:

- Dypvannskai/industrikai
- Havneområde for stykkgodsekspedisjon
- Logistikkområde for omlasting av oppdrettslaks
- El-ladestasjoner for trekkvogner
- Næringsbebyggelse med byggehøyde til kote 25
- Kommunalt vannverk og vanntårn
- Trafostasjon

- Småbåthavn med servicebebyggelse/slip
- Langtidsparkering for hurtigbåt- og ferjepassasjerer



Figur 1, planforslag for Detaljregulering for Stokkvågødden

Planforslaget omfatter et område på ca. 260 dekar og inkluderer eiendommene gnr./bnr. 29/4, 29/4/7, 29/38, 29/94, 29/95, 29/98 og 29/100. Stokkvågen Utvikling AS er hjemmelshaver til hoveddelen av området og fungerer som initiativtaker til reguleringsplanen.

Planen skal tilrettelegge for næringsbebyggelse, og per i dag er det konkrete planer for etablering av et settefiskanlegg med en størrelse på rundt 25 000 m<sup>2</sup> BRA, med egen kai og logistikkområder. Anlegget forventes å generere i overkant av 20 faste arbeidsplasser.

Settefiskanlegget vil utnytte om lag halvparten av området som settes av til utbygging, og det resterende arealet skal legges til rette for annen næringsbebyggelse. Videre skal planen tilrettelegge for logistikkformål, som for eksempel område for omlasting av trailere med oppdrettslaks som ankommer med båt til Stokkvågen, samt ladestasjoner for el-trekkvogner.

Reguleringsplanen skal også tilrettelegge for etablering av nødvendig infrastruktur for 3 hybrid-ferjer som skal trafikkere ferjesambandet med utgangspunkt i Stokkvågen, blant annet gjennom etablering av liggekai for reserveferje og ferje i B-rute.

Deler av området er planlagt avsatt til havneområde for småbåter. Videre vil havneområdet legges til rette for næringsutvikling, blant annet gjennom mulighet for opptak og lagring av båter, slip, service, og eventuell annen havnevirksomhet. Næringsaktører innen akvakultur vil også ha behov for tilgjengelige båtplasser for sin virksomhet.

Planen er i tråd med kommunens overordnede planer og vil bidra til økt vekst og bolyst i Lurøy kommune. Planarbeidet startet i 2020, med utgangspunkt i kommunedelplanens krav om detaljregulering.

Endelig planprogram ble fastsatt av Formannskapet i Lurøy kommune i møte den 20.09.2023 i sak 83/23. Prosessen har inkludert medvirkning fra berørte parter, faginstanser og offentlige myndigheter. Nå foreligger et endelig forslag til detaljregulering, som ønskes sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.

### **Foreløpig vurdering**

Det er gjennomført flere utredninger for å vurdere påvirkningene av planforslaget, inkludert konsekvenser for natur, landskap, vannmiljø og kulturminner. Forslagsstiller har tatt hensyn til enkelte konsekvenser gjennom planbestemmelser. Likevel viser konsekvensutredningene (KU) at tiltaket samlet sett vil medføre betydelige negative konsekvenser, særlig for naturmangfold, landskap og kulturmiljø.

Når det gjelder naturmangfold, konkluderer konsekvensutredningen med en svært negativ konsekvens. Tiltaket vil føre til ødeleggelse av store områder med høy verdi for naturmangfold, både i sjø og på land.

For vannmiljøet er konsekvensene delt opp i to delområder:

- Delområde A: Sjona-ytre
- Delområde B: Stigfjorden

For begge delområdene er konsekvensen vurdert som ubetydelig, hovedsakelig fordi den kjemiske tilstanden allerede er redusert, og det forventes ikke permanente påvirkninger utover noe beslag av sjøbunn.

Når det gjelder landskap, er det også foretatt en oppdeling i to delområder:

- Delområde A: Stokkvågen, der påvirkningen vurderes som forringet.
- Delområde B: Grønsvik, der påvirkningen vurderes som noe forringet.

Den samlede konsekvensen for landskapet vurderes som stor negativ, på grunn av visuelle inngrep.

For kulturmiljøet vurderes den samlede konsekvensen som stor negativ. Kulturminner innenfor bestemmelsesområdene #2 og #3 kan bli påvirket eller fjernet i forbindelse med tiltakene, etter nødvendig vurdering og dokumentasjon. Kulturminnet med ID 28663 er regulert til hensynssone (H730), som forbyr fysiske inngrep som kan skade eller ødelegge det. En særskilt vurdering og vern av dette kulturminnet må gjennomføres innenfor planområdet.

Til tross for de store negative konsekvensene, inkluderer planforslaget flere avbøtende tiltak. En miljøoppfølgingsplan skal implementeres for å redusere støy, støv og partikkelspredning under anleggsfasen, noe som vil bidra til å minimere forstyrrelser for både mennesker og dyreliv. I tillegg planlegges det vegetasjonsplanting for å dempe visuelle endringer og skjerme industribebyggelsen, som kan bidra til å bevare områdets estetiske inntrykk.

Planforslaget inneholder også juridisk bindende bestemmelser som skal sikre at nødvendige tiltak er på plass ved søknad om tiltakstillatelse.

Videre åpner planen for viktige utviklingsmuligheter. Den er i tråd med kommunens overordnede planer og forventes å bidra til økt vekst og bolyst i Lurøy kommune. Tiltaket kan legge til rette for både direkte og indirekte verdiskaping, og potensielt skape opptil 50 nye arbeidsplasser. Forbedret infrastruktur, inkludert kraft- og vannforsyning, vil også gi positive ringvirkninger for lokalsamfunnet.

Et område for etablering av kommunal vannforsyning på ca. 3,2 dekar (område KBA i plankartet) er regulert i planen. Dette er spesielt relevant ettersom vannverket på Selnes er utrangert og mangler kapasitet. Arbeidet med å etablere et nytt renseanlegg og oppgradere vanntank og tilførsel på Selnes er allerede i gang. Dersom planforslaget vedtas, vil det muliggjøre plassering av det nye vannverket i det regulerte området, og dermed løse en kjent utfordring med vannforsyning i området.

Selv om utredningene viser at planen medfører betydelige miljømessige og landskapsmessige konsekvenser, er den helhetlige vurderingen at planen kan bidra til å støtte kommunens mål om næringsutvikling og infrastrukturforbedring.

## Konklusjon/anbefaling

Basert på de gjennomførte konsekvensutredningene og de foreslåtte avbøtende tiltakene, anbefales det at formannskapet legger planforslaget ut til offentlig ettersyn og at det sendes på høring til relevante parter, i henhold til plan- og bygningsloven §12-10.

### Vedlegg

- 1 00 2025-01-17 Planbeskrivelse
- 2 08 2024-12-11 Konsekvensutredning naturmangfold\_korrigert plannavn
- 3 16 2024-12-09 VAO-plan\_korrigert plannavn
- 4 plankart A0 rev20250117
- 5 01 2024-12-12 Plankart Stokkvågødden næringsområde
- 6 03 2022-09-08 Referat oppstartsmøte
- 7 06 2023-06-30 Fastsatt planprogram
- 8 09 2024-11-29 Konsekvensutredning vannmiljø
- 9 10 2024-12-10 Konsekvensutredning landskap
- 10 11 2024-11-29 Konsekvensutredning kulturmiljø
- 11 12 2024-10-25 Reindriftsfaglig utredning
- 12 13 2024-12-12 Sammenstilling konsekvensutredning
- 13 14 2024-02-27 Geoteknisk vurdering
- 14 15 2024-07-05 Miljøgeologiske undersøkelser
- 15 17 2024-12-12 Trafikkanalyse
- 16 18 2024-04-24 Støyfagleg utgreiing
- 17 19 2024-10-21 Landskapsplan-illustrasjon
- 18 20 2024-10-24 Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 19 Bestemmelser\_Detaljregulering for Stokkvågødden