

Saksprotokoll

Utvalg: Kommunestyret
Møtedato: 18.09.2014
Sak: 39/14

Resultat:

Arkivsak: 12/2081
Tittel: **SAKSPROTOKOLL - 2. GANGS BEHANDLING,
DETALJREGULERING FOR ØYVIND LAMBES VEI 20-22**

Kommunestyret den 18.09.2014:

Planutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

KOMMUNESTYRETS VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-13 godkjenner kommunestyret privat forslag til detaljregulering for Øyvind Lambes vei 20-22 med følgende endringer:

Bestemmelser:

- § 1.6 Begrepet «Fylkeskonservator» erstattes med «regional kulturminnemyndighet.»
- Nytt punkt 2.4 under § 2 «Forretningsformål» med følgende ordlyd; «Innenfor planområdet tillates en samlet utnyttelse til forretningsformål på inntil 3000 m² BRA.»
- § 4 tilføres følgende; «Kommunalteknisk infrastruktur i grunnen og nødvendige pumpestasjoner tillates innenfor området.»
- § 7 første ledd tilføres følgende; «Eventuelle avbøtende tiltak for å ivareta sikkerhet skal være gjennomført før bygge- eller andre terrengtiltak kan tillates.»

Plankart:

- Grønnstrukturbelte øst for avkjørsel til området reduseres til en samlet bredde på 1 meter. • Oppgitt størrelse på F1 korrigeres.

Bevitnes:


Kristin Vangen
Sekr.

Alstahaug kommune

Sak nr.:	Behandlende organ i saken:	Dato:
13/14	Fast utvalg for plansaker	10.04.2014
36/14	Fast utvalg for plansaker	28.08.2014
39/14	Kommunestyret	18.09.2014

Saksbehandler: John Mardal	
Sluttbehandlende vedtaksinstans (underinstans): Kommunestyret	
Dok. offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel:	Klageadgang: Etter FVL: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Etter Særlov: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ikke klageadgang
Møte offentlig <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel: Komm.l § 31	
Arkivsaksnr.: 12/2081	Arkivnr.: RNR 20120040

SAK: 2. GANGS BEHANDLING, DETALJREGULERING FOR ØYVIND LAMBES VEI 20-22

I Saksdokumenter (vedlagt):

Innspill etter offentlig ettersyn
 Planbeskrivelse m/ vedlegg
 Forslag til bestemmelser, sist revidert i sak 13/14
 Revidert forslag til plankart, sist revidert i sak 13/14 (nedfotografert)

II Saksdokumenter (ikke vedlagt):

Øvrige dokumenter i sak 12/2081

III Saksutredning:

Saken gjelder 2. gangs behandling av privat forslag til detaljregulering for Øyvind Lambes vei 20-22. Hensikten med reguleringsplanen er å detaljere eksisterende reguleringsplan for «Sandnes skole – Horvnes del 1» og dermed tilrettelegge for næringsbygg som inkluderer byggevarerforretning og lager for E.A. Smith AS.

Alstahaug kommune har mottatt i alt 5 innspill etter offentlig ettersyn. Disse er fortløpende referert og kommentert i det følgende. Saksbehandlers kommentarer i kursiv.

Eirik Nordeng, 14.05.14

Nordeng ber om en konsekvensutredning av planen ettersom de er så belastet av støy fra utbyggingen av Helgelandsbase. Det bes om at de to sakene sees i sammenheng. Det vises videre til at ferdigstillelse av grøntarealer må følges opp. Det konstateres at dette ikke er gjort på nabotomten Øyvind Lambes vei 24.

Støyskjerming mot boliger er lite aktuelt da det er dårlige erfaringer i forhold til støy fra Helgelandsbase og refleksjoner i området.

Kommentar: Tiltaket skal ikke automatisk utredes etter forskrift om konsekvensutredninger § 1. Ettersom detaljreguleringen medfører endringer av gjeldende reguleringsplan skal planen vurderes etter kriteriene i forskriften § 4. Eneste aktuelle kriteriet er § 4 bokstav g) tiltak eller planer som «gir vesentlig økning i antall personer som utsettes for høy belastning av luftforurensning, støy...». Støyutredningen som følger saken viser at dette kriteriet ikke kommer til anvendelse. Det er kun en bolig som kommer i berøring med gul støysone. Reguleringsbestemmelsene sikrer dessuten at retningslinjer for støy skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av søknader om tiltak og eventuelt følges opp med tiltak dersom grenseverdier overstiges. Det er etter dette ikke grunnlag for å kreve konsekvensutredning av reguleringsplanen.

Når det gjelder opparbeidelse av grønnstruktur er dette ivaretatt gjennom bestemmelsenes § 9.

Sametinget, 09.05.14

Ingen spesielle merknader, men det gjøres oppmerksom på aktsomhetsplikten i henhold til kulturminneloven. Følgende tekst bes tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

«Kulturminne og aktsomhetsansvar. Skulle det under bygge- anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturmyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.»

Kommentar: Forholdet er ivaretatt gjennom bestemmelsene § 1.6. Det foreslås å fjerne ordet «Fylkeskonservatoren» i bestemmelsene og erstatte dette til «regional kulturminnemyndighet.»

tegn_3, 05.06.14

Det vises til at det er foreslått et grøntbelte med en bredde på 3 meter langs Øyvind Lambes vei. I kontakt med planutvalget under offentlig ettersyn later det til å ha vært vanskelig for det politiske beslutningsorganet å ta hensyn til interessene til EA Smith i denne saken da administrasjonen har tillagt tiltakshavers interesser lite eller ingen vekt.

Etter avtale ønskes derfor at innvendinger mot grøntbelte tas med som en merknad til offentlig ettersyn.

Det foreslalte parkbeltet er på ingen måte forenelig med tiltakshavers planer for eiendommene. Beltet legger beslag på et betydelig areal, anslagsvis 600-700 m² som i overordnet plan er avsatt til ervervsareal. Det har vært utfordrende å få til tilstrekkelig areal til manøvrering av kjøretøy på eiendommen og samtidig oppnå den nødvendige størrelsen på bygg og funksjonalitet på bygg og uteområder.

tegn_3 kan ikke se at kommunen har en klar hjemmel til å kreve at det settes av areal til vegetasjonsskjerm annet enn det som er regulert inn i områdeplanen.

En gjennomgang av eksisterende situasjon viser at grøntbelter i langt mindre grad er ivaretatt på de tomtene som allerede er utviklet. Det vises til eksempler i området og anføres at det vil være en usaklig forskjellsbehandling som ikke er forenlig med norsk forvaltningsrett. Hvis kravet om 3 meter opprettholdes.

Ulempene ved å etablere vegetasjonsskjerm med 3 meters bredde gjennomgås og konklusjonen er at en omdisponering av areal fra forretning/industri til parkbelte/vegetasjonsskjerm vil gi vesentlige ulepper for tiltakshaver, mens fordelen er heller beskjedne.

tegn_3 foreslår følgende avbøtende tiltak:

1 meters grønnstrukturbelte mot Øyvind Lambes vei. Arealet har tilstrekkelig bredde til å kunne beplantes med vegetasjonsskjerm. Dette sikres i reguleringskart og bestemmelser.

Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at det forholdsvis korte saksframlegget som fulgte saken til 1. gangs behandling helt klart omtaler og problematiserer forholdet til den foreslattede grønnstrukturen. Det poengteres at beltet ikke er i samsvar med tiltakshavers ønsker. Grøntbeltet er for øvrig foreslått innenfor et område som ikke benyttes til transport eller utbygging annet enn lagerreoler. Lagerreolene kan sannsynligvis gis annen plassering.

tegn_3 sine opplysninger om at det foreslattede parkbeltet utgjør 600-700 m² er feil. Parkbeltet utgjør ca. 390 m².

Når det gjelder forholdet til grønnstrukturbelter langs Øyvind Lambes vei i området for øvrig, må det bemerkes at belter med en bredde inntil 6-8 meter er sikret i gjeldende reguleringsplaner og/eller som vilkår for byggesaker i området. Øyvind Lambes vei 24 (Posten) er et unntak der grønnstrukturbeltet er ca. 2,5 meter på det smaleste partiet. Opparbeidelse er imidlertid gjennomført i varierende grad. Hvorvidt opparbeidelse er gjennomført eller ikke, skal ikke legge føringer for hvordan arealene skal framstå på sikt gjennom arealplanleggingen. tegn_3 har tatt utgangspunkt i flybilde for å vurdere grøntbeltene i området. Dette er ikke en metode som etter administrasjonens vurdering er dekkende for å avklare de planlagte og juridiske forholdene.

Hensynet til at EA Smith har en forholdsvis smal tomt, samt den foreslattede utnyttingen av tomta, medførte at administrasjonen ikke foreslo et bredere belte enn 3 meter ved 1. gangs behandling.

tegn_3 sin henvisning til at det foreslattede beltet utgjør en forskjellsbehandling som ikke er forenlig med norsk forvaltningsrett er direkte misvisende. Realiteten, når fakta legges til grunn, er at et 3 meters bredt belte vil utgjøre en forskjellsbehandling til fordel for tiltakshaver i dette tilfellet. Dersom et belte på 3 meter eller smalere skal kunne godkjennes, må i så fall dette begrunnes på en saklig måte av hensyn til andre utbyggere i området.

Kommunen har videre en klar hjemmel til å foreslå endringer av planforslag gjennom plan- og bygningsloven § 12-11. Påstanden fra tegn_3 om manglende hjemmel er derfor misvisende. Det må videre bemerkes at planforslaget sendes på høring for å innhente merknader til den foreslattede arealbruken og at saken derfor ikke er ferdigbehandlet fra administrasjonens side. Politiske beslutninger om endelig utforming fattes ikke før saken legges fram til 2. gangs behandling.

Etter innspill og forslag til løsning fra tiltakshaver, har administrasjonen foretatt en ny vurdering av saken og kommet fram til at det kan aksepteres et grønnstrukturbelte på 1 meter langs Øyvind Lambes vei. Begrunnelsen for dette er at den aktuelle tomta i vesentlig grad skiller seg ut fra de øvrige tomtene i området med hensyn til de utfordringer som følger av tomtas bredde. Ut fra overnevnte begrunnelsen kan det anbefales at EA Smith gis tillatelse til et smalere grønnstrukturbelte enn hva som er planlagt eller satt som vilkår for øvrige tomter i området.

NVE, 17.06.14

NVE opplyser at deres innspill til igangsetting ikke er tatt med i planbeskrivelsen som følger planforslaget. I innspillet ble det minnet om at reel skredfare skal være utredet før reguleringsplanen sendes på høring. Planbeskrivelsen er ikke i overenstemmelse med løsmassekart og det er uklart hva grunnlaget er for å skrive i planbeskrivelsen at det er ingen stabilitetsproblemer i grunnen. NVE oppfatter at det ikke er dokumentert at skredfare og grunnforhold er tilstrekkelig belyst i planen. Det vises til reguleringsbestemmelse som skal sikre at det dokumenteres tilfredsstillende grunnforhold før det gis tillatelse til igangsetting av tiltak. NVE anbefaler at planbestemmelsen også fastslår at eventuelle avbøtende tiltak for å ivareta sikkerhet skal være gjennomført før bygge- eller andre terrengtiltak kan tillates. Det er viktig at slik dokumentasjon slår fast at krav i TEK 10 § 7.3 er ivaretatt.

Kommentar: Alstahaug kommune har ikke blitt gjort kjent med innspillet fra NVE ved igangsetting av planarbeidet. Det foreslås et tillegg til bestemmelsene § 7 med følgende ordlyd; «Eventuelle avbøtende tiltak for å ivareta sikkerhet skal være gjennomført før bygge- eller andre terrengtiltak kan tillates.

Nordland fylkeskommune, 04.06.14

Det påpekes at planforslaget åpner for at det innenfor området kan bebygges mer enn 3000 m² forretninger. Regional planbestemmelse fastslår at etablering av næringsbebyggelse større enn 3000 m² kun er tillatt i sentrum. Planforslaget er derfor i strid med regional planbestemmelse. Kommunen kan ikke egengodkjenne planen slik den nå foreligger.

For å sikre at planen er i tråd med planbestemmelsen må kommunen fastsette at samlet forretningsareal ikke overstiger 3000 m².

Det gjøres ellers oppmerksom på tiltakshavers akt somhetsplikt i henhold til kulturminneloven.

Samferdselsfaglig er det ingen spesielle merknader, men det bes om at avdelingen blir involvert i framtidig arbeid med utvikling av kollektivtilbud som skissert i planbeskrivelsen.

Kommentar: Det vurderes som usannsynlig at det skal etableres kjøpesenter innenfor området. Men for å sikre at den regionale planbestemmelsen ivaretas, foreslås, etter samråd med tegn 3, et tillegg til § 2 «Forretningsformål» med følgende ordlyd; «Innenfor planområdet tillates en samlet utnyttelse til forretningsformål på inntil 3000 m² BRA.»

Avsluttende merknader:

Utover de endringer som er foreslått etter innspill gjennomgått ovenfor, foreslår administrasjonen et tillegg til § 4 som sikrer at kommunaltekniske installasjoner kan tillates innenfor formålet grønnstruktur.

Vedlagte plandokumenter er ikke revidert etter offentlig ettersyn.

IV Saksbehandlers innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-13 godkjenner kommunestyret privat forslag til detaljregulering for Øyvind Lambes vei 20-22 med følgende endringer:

Bestemmelser:

- § 1.6 Begrepet «Fylkeskonservator» erstattes med «regional kulturminnemyndighet.»
- Nytt punkt 2.4 under § 2 «Forretningsformål» med følgende ordlyd; «Innenfor planområdet tillates en samlet utnyttelse til forretningsformål på inntil 3000 m² BRA.»
- § 4 tilføres følgende; «Kommunalteknisk infrastruktur i grunnen og nødvendige pumpestasjoner tillates innenfor området.»
- § 7 første ledd tilføres følgende; «Eventuelle avbøtende tiltak for å ivareta sikkerhet skal være gjennomført før bygge- eller andre terrengtiltak kan tillates.

Plankart:

- Grønnstrukturbelte øst for avkjørsel til området reduseres til en samlet bredde på 1 meter. • Oppgitt størrelse på F1 korrigeres.

Sandnessjøen, den 19.08.14

John Mardal
Arealplanlegger

V Enhetsleders innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 20.08.14

Bjørn Frammarsvik
Enhetsleder

VI Adminstrasjonssjefens innstilling:

Enhetsleders innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 20.08.14

Børge Toft
Adminstrasjonssjef

Fast utvalg for plansaker den 28.08.2014:

Arealplanlegger John Mardal orienterte.
Administrasjonssjefens innstilling enstemmig vedtatt.

PLANUTVALGETS INNSTILLING:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-13 godkjener kommunestyret privat forslag til detaljregulering for Øyvind Lambes vei 20-22 med følgende endringer:

Bestemmelser:

- § 1.6 Begrepet «Fylkeskonservator» erstattes med «regional kulturminnemyndighet.»
- Nytt punkt 2.4 under § 2 «Forretningsformål» med følgende ordlyd; «Innenfor planområdet tillates en samlet utnyttelse til forretningsformål på inntil 3000 m² BRA.»
- § 4 tilføres følgende; «Kommunalteknisk infrastruktur i grunnen og nødvendige pumpestasjoner tillates innenfor området.»
- § 7 første ledd tilføres følgende; «Eventuelle avbøtende tiltak for å ivareta sikkerhet skal være gjennomført før bygge- eller andre terrengtiltak kan tillates.

Plankart: • Grønnstrukturbelte øst for avkjørsel til området reduseres til en samlet bredde på 1 meter. • Oppgitt størrelse på F1 korrigeres.

Bevitnes:

Kristin Vangen
Sekr.