

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 15/163

Klageadgang: Nei

### REGULERINGSPLAN FOR ALDERSUND NÆRINGSOMRÅDE – BEHANDLING TIL OFFENTLIG ETTERSYN

---

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis	Arkiv: UNARK12-15/143
<b>Saksnr.:</b> <b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
60/16 Formannskapet	22.06.2016
15/16 Kommunestyret	29.06.2016

---

#### Bakgrunn:

Lurøy kommune er i prosess reguleringsplan Aldersund næringsområde. Hensikt med planen er å tilrettelegge for nytt areal ved Aldersund havn, sørvest for molo. Kommunen ser mulighet å utnytte bunnforhold og at det er forholdsvis grunt sørvest for moloen. Derfor kan det være gunstig å fylle på masse der og åpne for nytt areal med forholdsvis små investeringer.

#### Planprosess

Den 17.06.2015 fattet Lurøy formannskap vedtak i sak 54/15 om at oppstart reguleringsarbeid Aldersund næringsområde og høring planprogram varsles i henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 og § 12-9. Oppstart reguleringsarbeid ble varslet og planprogrammet ble lagt ut på offentlig høring. Kommunen reviderte planprogrammet i henhold til innkomne uttalleter og endelig planprogram for reguleringsarbeidet ble vedtatt i Lurøy formannskap den 02.12.2015.

I planprosess har kommunen leid Multiconsult AS for å undersøke stabilitet i massene i havbunnen. Undersøkelsen har konkludert at stabilitet i massene er god og området kan fylles ut.

Den 30.03.2016 bestemte Lurøy formannskap i sak 26/16 at Reguleringsforslag Aldersund næringsområde legges ut til offentlig høring i 6 uker. Høringsfrist for offentlig ettersyn ble satt til den 18.05.2016.

#### Alternative reguleringsforslag

Kommunen la ut på høring 2 alternative reguleringsforslag, der det 1. forslaget inneholder mer areal for utfylling og omfatter eiendommer Gnr. 31/117, Gnr. 31/13 og 31/114, mens det 2. forslaget avsluttes i sørvest i eiendomsgrense mellom Gnr. 31/13 og 31/114.

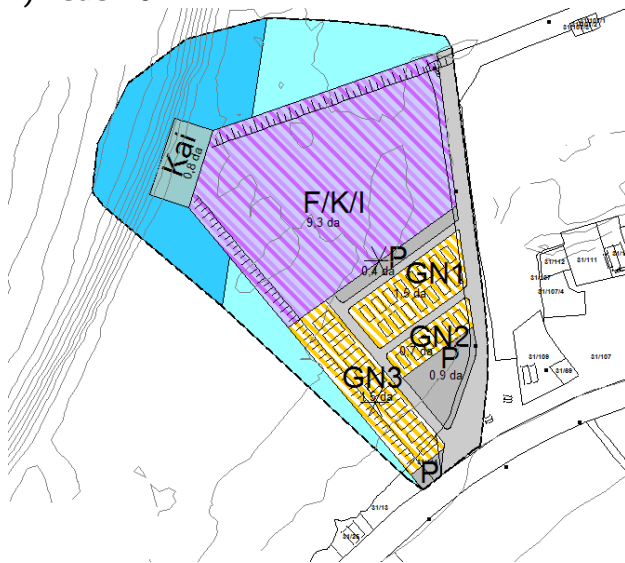
Siden kommunen ikke lyktes å komme i dialog for vedr. avtale for kjøp av del av Gnr. 31/13, velger en nå å gå videre med alternativ 2. Alternativ 2 legges til 2. gangs behandling og mulig vedtak i planutvalg juni 2016.

**Vurdering:**Innspill til planforslaget

Under offentlig høring kom det følgende innspill:

*Fylkesmannen i Nordland viser til planprogrammet der kommunen krever at sedimentene i område som fylles ut skal undersøkes for miljøgifter før utfylling. Fylkesmannen mener at kommunen ikke har gjennomført miljøtekniske undersøkelser av område som skal fylles ut.*

Kommentar: I uke 12 i 2016 ble det tatt 2 prøver i reguleringsområdet. Plass der prøvene ble tatt er merket med stjerne, se kartskisse (høringsutkast reguleringsplankart alternativ 2) nedenfor.



Prøvene ble analysert av Molab AS. Resultatene fra analyse av prøver kom den 20.04.2016. Resultatene viser at det er ingen miljøgifter i område som skal fylles ut. I høringsutkast til planbeskrivelse finnes informasjon om prøvene som ble tatt og at analyseresultat forventes senere i planprosessen.

*Videre merker Fylkesmannen at kommunen burde tatt inn en bestemmelse som sier at virksomhet som overskrider støyverdier fastsatt i T1442/2012 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging ikke tillattes.*

Kommentar. Saksbehandler mener at det ikke er behov for vurdering av støy i henhold til retningslinjer T1442/2012. Retningslinjer viser til forholdsvis kompliserte måter å beregne og måle støy på. Saksbehandleren mener at det urimelig å sette krav til målbare støyverdier eller vise til retningslinjer T1442/2012 i reguleringsbestemmelser. Reguleringsbestemmelser tillatter ikke tung industri i reguleringsområdet. Dessuten vil kommunen være eier av hele utfyllingen og vil også på den måten kunne ha kontroll over hva slags virksomhet som får fradelt areal.

Statens vegvesen kom med følgende merknader til planforslaget:

- Adkomsten til planområdet fra fylkesveg 17 må tas med i forslaget og utformes i tråd med kravene i vegnormalen (N100). Adkomsten må etableres før det gis brukstillatelse i planområdet. Dette må komme frem i reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser.
- Siktlinje og frisiktsoner skal vises på plankartet, og tas opp i reguleringsbestemmelser.
- Parkeringsplass og garasjer/naust er planlagt for nært til vegen. I tillegg mangler byggegrenser.

Vårt krav:

Vi krever at planforslaget viser adkomst til planområdet og byggegrenser.

Kommentar: Saksbehandler hadde dialog med Statens vegvesen ved Sesselja Jonsdottir etter at uttalelsen kom. Saksbehandleren ble enig med Statens vegvesen hvordan kommunen kan imøtekomme merknadene. Adkomst til reguleringsområde tegnes inn i plankartet etter krav i vegvesenets håndbok N100. Det tas med en rekkefølgebestemmelse som sier at adkomst må være etablert i samsvar med planen før det gis permanent brukstillatelse i reguleringsområdet. Frisiktzone tegnes inn i reguleringsplankartet som hensynssone.

Byggegrense i fra veien vises i reguleringsplankartet. Byggegrense kan ikke gå nærmere veikanten enn 15 m. I høringsutkast til plan er avstand fra senterlinje vei/veikant til nærmeste bebyggelse stor nok, derfor trenger man ikke flytte den planlagte bebyggelsen.

Kystverket hadde ingen merknader til reguleringsforslaget.

Nordland Fylkeskommune har bare noen generelle merknader til planforslaget. Fylkeskommunen mener at utbygging og anleggstrafikk ikke skulle være til hinder for tilgangen til fjære/strandområde og til badeaktivitet. Fylkeskommunen mener også at det er viktig å sikre mulighet for bruk Åsnes friluftsområde som er kartlagt øst for Aldersund havn under utbyggingen.

Kommentar: innspillet tas til etterretning. Saksbehandler mener at det ikke er behov for noen endringer av planforslaget eller nye bestemmelser som følge av innspill fra Fylkeskommunen.

Tromsø Museum minner i sin uttalelse om krav i kulturminnelovens §8, 2 . ledd - alt arbeid stanses og Tromsø Museum varsles dersom man kommer over automatisk vernete kulturminner. Ellers har Tromsø Museum ikke andre merknader.

Kommentar: innspillet tas til etterretning .

Norges vassdrags- og energidirektoratet hadde ingen merknader til planforslaget

Statens kartverk viser i sitt innspill til konkrete tekniske feil og ber kommunen rette de feilene i reguleringsplankart og planbase.

Kommentar: innspillet tas med i plan.

### **Behov for mindre endringer som oppsto i etterkant av offentlig høring**

#### Oppføring av brakkerigger i anleggsperiode

I forbindelse med utbedring av fylkesveistrekning *Liafjellet - Olvikvatnet* er det behov for plass for brakkerigg. Dette behovet ble kommunisert av Statens vegvesen til kommunen under høring av planforslaget. En ønsker å åpne for oppføring av brakkerigger på det utfylte område i anleggsperiode. Derfor anbefaler saksbehandler at det legges til en bestemmelse som tillater oppføring av brakkerigger (midlertidig konstruksjon for beboelse/kontor) på hele utfyllingen i anleggsperiode. Når utbedring av FV17 er ferdig, vil alle midlertidige bygninger fjernes.

Ny paragraf i reguleringsbestemmelser:

#### 2.4 Midlertidig anleggs- og riggområde

*Hele utfyllingen kan om nødvendig benyttes til midlertidige bygninger i forbindelse med utbedring av Fylkesvei 17.*

*Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål, og områdene skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen.*

#### Behov for deponering av muddermasser i deler av utfyllingen

Parallelt med reguleringsprosess Aldersund næringsområde søkte Lurøy kommune Fylkesmannen om mudringstillatelse i forbindelse med økning av seilingsdybde i Aldersund havn. Grunnet funn av forurensing i sedimenter i Aldersund havn kunne Fylkesmannen ikke gi tillatelse til den opprinnelig omsøkte disponeringen av muddermassene i en forsenkning i terrenget på Haugland, fordi disponeringsløsningen ikke kan anses som nyttegjøring. Lurøy kommune har derfor endret søknaden. Massene søkes nå lagt i strandkantdeponi i forbindelse med en utfylling som planlegges i reguleringsplan for Aldersund havn. Massene vil plasseres innenfor en sjete av stein, og da i en høyde på ca 1 meter, og selvsagt også da overfylt med stein opp til ferdig nivå. Det blir lagt duk rundt massene og over massene for å unngå utvasking av de. Se kartskisse nedenfor.



Massene vil med en slik plassering bli plassert under flomålet, de vil bli plassert under området som skal bebygges med garasjer, dvs ikke noe opphold i området. Massene vil da også bli i umiddelbart samme område som de tas opp ifra.

I høringsutkast reguleringsplan Aldersund næringsområdet ble det ikke nevnt at deler av utfyllingen skal bestå av forurensede masser, siden dette ikke var tenkt opprinnelig. Denne endringen vil ha en mindre miljømessig betydning og Lurøy kommune vil endre reguleringsforslaget (alternativ 2) ved å legge til en reguleringsbestemmelse i en ny paragraf:

#### 5. Tiltak i sjø

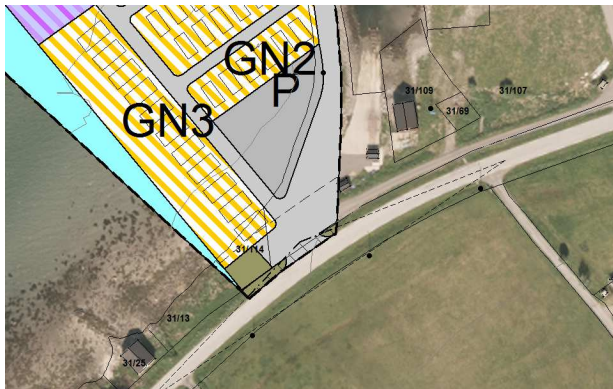
*I utfyllingen tillates det å bruke muddermassene tatt opp i Aldersund havn når det foreligger tillatelse til dette i henhold til forurensingsloven fra Fylkesmannen i Nordland. Deponering av massene skal skje i henhold tillatelsen.*

Informasjon om denne endringen ble sendt høringsparter med ny 2 ukers høringsfrist. Kommunen har ikke fått noen merknader under høringen.

#### Konklusjon

Kommunen legger reguleringsforslag for Aldersund havn, alternativ 2 til andre gangs politisk behandling med følgende endringer:

1. Adkomst til reguleringsområde tegnes inn i plankartet etter krav i vegvesenets håndbok N100. Frisiktzone tegnes inn i reguleringsplankartet som hensynssone. Byggegrense i fra fylkesveien vises i reguleringsplankartet. Se kartskisse nedenfor:



Det tas med en rekkefølgebestemmelse som sier at adkomst må være etablert i samsvar med planen før det gis brukstillatelse i reguleringsområdet:

#### 6. Rekkefølgekrav

*Adkomst i fra fylkesveien må være etablert i samsvar med planen før det gis permanent brukstillatelse i reguleringsområdet.*

**2.** Det legges til en reguleringsbestemmelse i en ny paragraf:

**5. Tiltak i sjø**

*I utfyllingen tillates det å bruke muddermassene tatt opp i Aldersund havn når det foreligger tillatelse til dette i henhold til forurensingsloven fra Fylkesmannen i Nordland. Deponering av massene skal skje i henhold tillatelsen.*

**3.** Det legges til en reguleringsbestemmelse i en ny paragraf:

**2.4 Midlertidig anleggs- og riggområde**

*Hele utfyllingen kan om nødvendig benyttes til midlertidige bygninger i forbindelse med utbedring av Fylkesvei 17.*

*Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål, og områdene skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen.*

**4.** Kommunen retter opp feilene i planbasen og reguleringsplankart i samsvar med innspill fra Statens kartverk.

**5.** Planbeskrivelse, alternativ 2 oppdateres i samsvar med disse endringene.

**Vedlegg:** Høringsutkast til reguleringsplankart, alternativ 2  
Høringsutkast til reguleringsbestemmelser, alternativ 2  
Saksfremlegg - utlegging av reguleringsforslaget til offentlig ettersyn

**Utskrift til:** Fylkesmannen i Nordland, Nordland Fylkeskommune, Statens vegvesen region nord.

**Saksbehandlerens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg og Kommunestyre fatter følgende vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens §12-12 vedtas forslag til reguleringsplan for Aldersund næringsområde (alternativ 2) med endringer som kommer frem av saksfremlegget.

Tonnes, 19.05.2016

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

**Etatssjefens innstilling:**

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 19.05.2016

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

**Rådmannens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg og Kommunestyre fatter følgende vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens §12-12 vedtas forslag til reguleringsplan for Aldersund næringsområde (alternativ 2) med endringer som kommer frem av saksfremlegget.

Lurøy, 16. juni 2016

Karl-Anton Swensen, rådmann

**Behandling/vedtak i Formannskapet den 22.06.2016 sak 60/16**

**Enstemmig vedtak:**

Formannskapet som planutvalg og Kommunestyre fatter følgende vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens §12-12 vedtas forslag til reguleringsplan for Aldersund næringsområde (alternativ 2) med endringer som kommer frem av saksfremlegget.