

Saksprotokoll

Utvalg: Kommunestyret
Møtedato: 19.06.2018
Sak: 14/18

Arkivsak: 17/1503
Tittel: **Saksprotokoll - Forslag til detaljregulering for Øyvind Lambes vei 24 Planid 20150058Ny 2. gangsbehandling**

Kommunestyret den 19.06.2018:

Repr. Tore Vikedal la fram flg. tilleggforslag: Følgende punkt tas inn i paragraf 2.1: «Biloppstillingsplasser på terreng kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting».

Votering

Tilleggforslag fra repr. Vikedal falt med 6 stemmer.
Planutvalgets innstilling ble vedtatt mot 1 stemme.

KOMMUNESTYRETS VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret forslag til detaljregulering for Øyvind Lambes vei 24, revidert 16.06.17, med tilhørende reguleringsbestemmelser, revidert 11.05.18, samt øvrige dokumenter i saken, datert 04.04.16, og tilleggspunkter nedenfor:

1. Tillegg til bestemmelsene § 2-1 b, bruksareal skal ikke økes ut over dagens nivå
2. Tillegg til § 5 rekkefølgebestemmelser pkt b; Parkeringsplass skal ikke tas i bruk før støyskjerming inkludert vegetasjonsbelte er etablert.
3. Bestemmelsene § 2 f, endres til; støyskjerm fra gnr 39/90 skal videreføres og etableres mot bebyggelse i nord vest.
4. Frisiktssone skal innarbeides i planforslaget i tråd med anbefaling fra Statens vegvesen.

Bevitnes

Kristin Vangen
formannskapssekretær

Forslag til detaljregulering for Øyvind Lambes vei 24 Planid 20150058 Ny 2. gangsbehandling

Administrasjonssjefens forslag til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret forslag til detaljregulering for Øyvind Lambes vei 24, revidert 16.06.17, med tilhørende reguleringsbestemmelser, revidert 11.05.18, samt øvrige dokumenter i saken, datert 04.04.16.

Begrunnelse for vedtaket

Det vises til vurdering og konklusjon i sak 37/17 den 13.10.17: «Omdisponering av grøntareal – vegetasjonsskjerm, i gjeldende reguleringsplan for Horvnes I3, I5 og K3, vedtatt 31.10.12, vil ødelegge muligheten for å etablere en skjerming mellom industri og boligområde.» De avbøtende tiltakene med en grønn rabatt og støyskjerm betraktes ikke som tilstrekkelige. På bakgrunn av planutvalgets vedtak i sak 37/17 anbefales imidlertid kommunestyret å vedta planforslaget med tilhørende dokumenter.

Vedlegg

Plankart, revidert 16.06.17
Reguleringsbestemmelser, revidert 11.05.18
Planteplan, datert 04.04.16
Planbeskrivelse, datert 04.04.16
Risiko – og sårbarhetsanalyse (ROS), datert 04.04.16

Merknader

Nordland fylkeskommune, datert 26.06.17
Fylkesmannen i Nordland, datert 05.09.17
Statens Vegvesen, datert 29.06.17
Torstein Botn AS ved Jarle Mikalsen, datert 31.08.17 og 06.09.17
Advokathuset Helgeland DA ved Knut Jullumstrø på vegne av Frank Willy Johansen og Eirik Nordeng med familier, datert 28.08.17

Saksutredning

Bakgrunn

Saken gjelder forslag til detaljregulering for Øyvind Lambes vei 24, eiendommen 39/76. Planområdet omfatter også en del av Helgelandsbase sin eiendom 39/90, og til sammen er området ca 6 daa. Forslagstiller er Torstein Botn AS ved Jarle Mikalsen. Utreder er Landark AS.

Saken ble behandlet i planutvalget den 16.06.17, sak 27/17. Planforslaget ble anbefalt avvist av administrasjon med følgende begrunnelse:

«Omdisponering av grøntareal- vegetasjonsskjerm, i gjeldende reguleringsplan for Horvnes I3, I5 og K3, vedtatt 31.10.12, vil ødelegge for muligheten til å etablere skjerming mellom industri og boligområde.»

Følgende ble vedtatt den 16.06.17, sak 27/17:

«Jmf. PBL § 12.10 legges forslag til detaljregulering for Øyvind Lambes vei 24 ut til offentlig ettersyn.

Følgende punkter innarbeides i planforslaget:

- § 2.1 b) «Biloppstillingsplasser på terreng kommer i tillegg til maksimal grad av utnyttning» fjernes da BYA inkluderer parkering
- §2.1 c) «Det tillates undervisningsvirksomhet innenfor formålet, 45 % av % BYA» forutsetter at planformålet må endres til også å innbefatte formålet undervisning.
- Det må innarbeides krav om støyisolering av fasade for bygningene innenfor planområdet som er i tråd med gjeldende retningslinjer.»

Planforslaget, med tilhørende reguleringsbestemmelser, ble revidert i tråd med vedtaket i planutvalget, og var ute til offentlig ettersyn i tidsrommet 27.06.17 til 01.09.17.

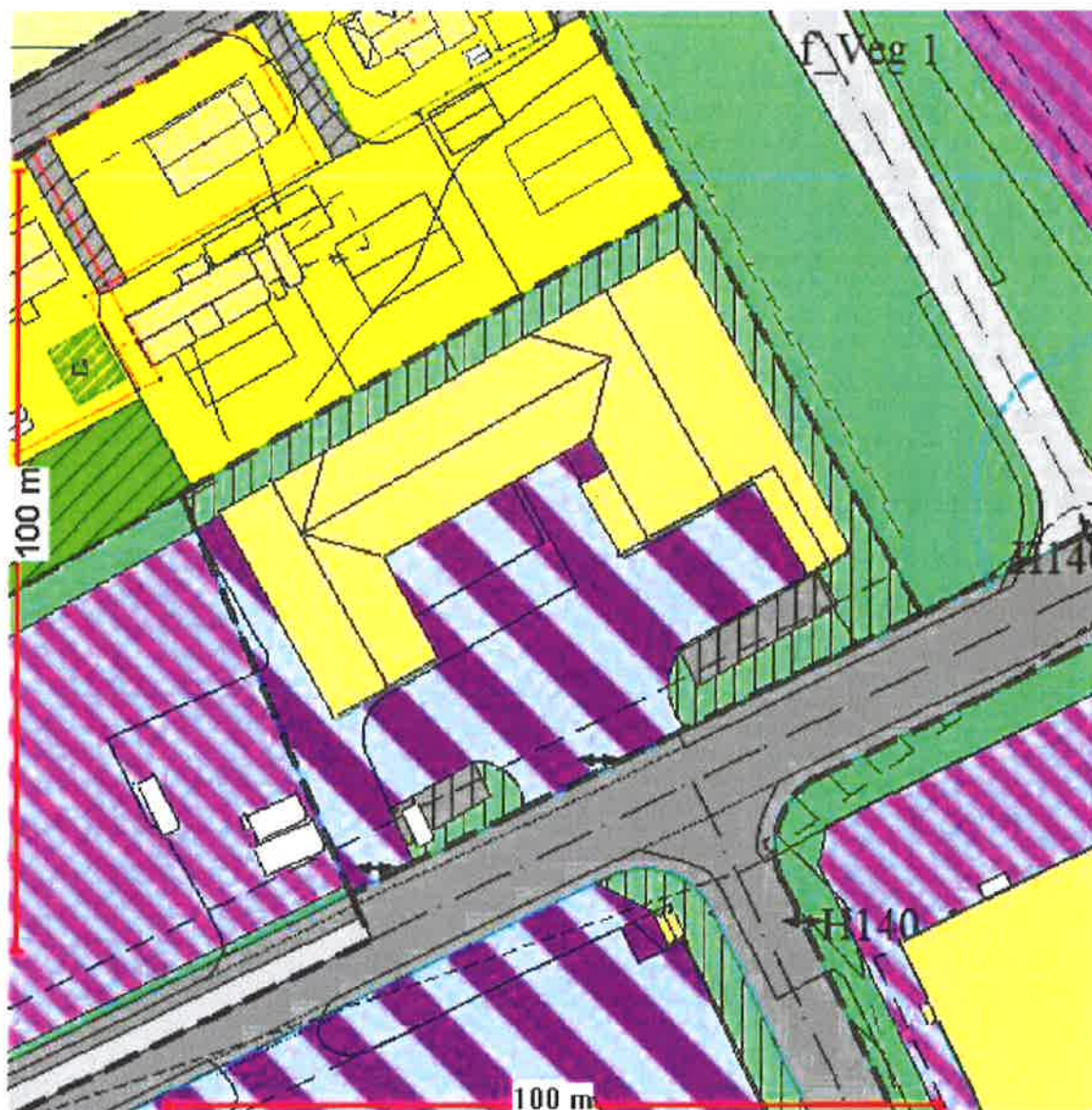


Figure 1: Gjeldende regulering for området

Kort beskrivelse av planforslaget

Formålet forretning/industri foreslås endret til forretning/kontor/tjenesteyting (endret fra forretning/kontor/industri i tråd med planutvalgets vedtak i sak 27/17.)
 Utnyttelsesgraden endres fra netto bebygd areal på 35% til maksimal BYA på 50 %.
 Det er bestemmelse om at maksimalt 45% av BYA kan brukes til tjenesteyting (voksenopplæring).

I tillegg er det avsatt parkeringsplass på område, regulert til grøntstruktur-vegetasjonsskjerm i reguleringsplan for Horvnes I3, I5 og K3, vedtatt 31.10.12. I følge planbeskrivelsen er det plass til 35 biler på dette arealet, som har avkjøring mot regulert veg i Horvnesplanen, 31.10.12. I planforslaget er det også avkjørsel mot Øyvind Lambes vei.

Sammendrag av merknader til planforslaget med saksbehandlers vurdering i kursiv:

Nordland fylkeskommune, 01.09.17, uttaler at tiltaket ikke er i strid med regional politikk, og det vises da til retningslinjene i Fylkesplan for Nordland 2013-2025.
Kommentar: Ingen

Fylkesmannen i Nordland, 05.09.17, har ingen merknader til planforslaget.
Kommentar: Ingen

Statens vegvesen, 29.06.17, gir generell beskrivelse av eget ansvarsområde knyttet til føringer i Nasjonal Transportplan, Statlige planretningslinjer samt vegnormaler og andre føringer. Til planforslaget bemerkes at frisiktsone bør innarbeides i det nye krysset mot sideveien til Øyvind Lambes vei. *Kommentar: Frisiktsone, i tråd med merknad fra Statens vegvesen, må innarbeides før planforslaget eventuelt vedtas.*

Torstein Both AS ved Jarle Mikalsen, 06.09.17, uttaler at vedtaket om å fjerne tilleggsteksten, «Biloppstillingsplasser på terreng kommer i tillegg til maksimal grad av utnyttning», gjør at virksomheten vil mangle 30 parkeringsplasser. Det vises til kommunens retningslinjer knyttet til parkering. Det bes om at ovennevnte setning tas inn igjen i bestemmelsene eller at BYA endres til 70 %.

Kommentar: Det vises til veileder om Grad av utnyttning fra Miljøverndepartementet, Kommunal og regionaldepartementet og Statens bygningstekniske etat, 2007. Følgende gjengis herfra på side 27: «Bebygd areal (BYA) for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og nødvendig areal for biloppstillingsareal.» Areal for biloppstillingsplass skal være en del av beregningsgrunnlaget for BYA. Det blir derfor feil å ha med den ønskede setningen knyttet til parkering.

Å øke BYA til 70 % vil gjøre at tomte kan utnyttes til bebyggelse og parkering i en mye høyere grad enn omkringliggende arealer. Høyere utnyttelse kan også føre til mer aktivitet og større belastning for tilgrensende boligområde. Det er derfor ikke ønskelig å legge til rette for en så høy BYA i dette området. Til sammenlikning så er en BYA på 70 % høyere enn det som er vanlig i Sandnessjøen sentrum.

Advokathuset Helgeland DA ved Knut Jullumstrø, på vegne av Frank Willy Johansen og Eirik Nordeng med familie, 28.08.17, viser til tidligere brev og uttalelser fra hans klienter om problemstillinger i området. Det etterlyses måleresultater knyttet til støy før det gjøres konklusjoner. Dette begrunnes med at hans klienter opplever at støy til tider er en belastning som går utover fysisk og psykisk helse.

Det stilles spørsmål ved hvorfor det alltid opereres med beregninger av støy framfor faktiske målinger. Jullumstrø minner om at støy – og vegetasjonsskjermen ble innarbeidet i gjeldende plan for Horvnes I3, I5 og K3, vedtatt 31.10.12, etter innsigelse fra hans klienter når det gjelder støy fra baseområdet. Etableringen av denne skjermen skulle være et avbøtende tiltak, og en omdisponering av dette arealet vil gjøre at kommunen har lite troverdighet.

Det konstateres at plankegjerdet betraktes som et tilstrekkelig avbøtende tiltak. I den forbindelse vises det til vedlagte brev, datert 20.07.17, der prosessen knyttet til oppføringen av eksisterende plankegjerdet etterspørres. Jullumstrø bemerker at inntil kommunen kan dokumentere andre avbøtende tiltak, i tråd med innsigelsene til forrige planprosess, er dette ikke omsøkte gjerdet å betrakte som avbøtende tiltak. Hans klienter betrakter i så fall ikke dette tiltaket som tilfredstillende støydempingstiltak.

Det protesteres derfor på forslag til detaljregulering for Øyvind Lambes vei 24 ut fra følgende:

1. Tiltaket vil ødelegge muligheten for å etablere en støy – og vegetasjonsskjerm i tråd med gjeldende reguleringsplan.
2. Planforslaget åpner for ytterligere aktivitet på eiendommen som igjen vil føre til mer støy for berørte naboer.

Planforslaget anbefales derfor avvist fra advokaten til Johansen og Nordeng med familier.

Kommentar: Planforslaget ble anbefalt avvist fra administrasjon i planutvalgets behandling av saken den 16.06.17, sak 27/17. Bakgrunn for dette er bl.a. punkt 1 i motforestillingene fra advokat Jullumstrø på vegne av berørte naboer. Når det åpnes for en høyere utnyttelse av eiendommen, til bebyggelse og parkering samt flere typer aktiviteter enn i gjeldende reguleringsplan, kan dette gi økt belastning for tilgrensende boligområde. Dette kan bl.a. dreie seg om støy, slik det påpekes fra Jullumstrø i pkt. 2.

Planforslaget ble anbefalt avvist av planutvalget den 13.10.17, sak 37/17. Begrunnelse: «Omdisponering av grøntareal – vegetasjonsskjerm, i gjeldende reguleringsplan for Horvnes I3, I5 og K3, vedtatt 31.10.12, vil ødelegge muligheten for å etablere en skjerming mellom industri og boligområde.»

Følgende ble vedtatt av planutvalget den 13.10.17, sak 37/17:

Saken utsettes.

Planutvalget ber om at det innarbeides følgende i saken:

- Bestemmelser om at ikke bruksareal skal utøkes ut over dagens nivå.
- Rekkefølebestemmelse om at ikke parkeringsplass tas i bruk før støyskjerming inkludert vegetasjonsbelte er etablert.

Bestemmelse om tiltak mot støyskjerming mot bebyggelsen i nordvest.

Vedtaket ble oversendt forslagstiller i brev, datert 31.10.17.

Reviderte reguleringsbestemmelser ble oversendt Alstahaug kommune den 23.04.18.

I tråd med planutvalgets vedtak den 13.10.17, sak 37/17, er det innarbeidet at bruksareal ikke skal økes utover dagens bruk i § 2.1 b). I tillegg er det gjort endringer knyttet til krav om støyskjerm og rekkefølgebestemmelse for parkering og støyskjerm/vegetasjonsskjerm.

De reviderte reguleringsbestemmelsene, datert 23.04.18, er gjennomgått av administrasjon og vurdert ut fra tidligere vedtak i saken. Endringer er markert med rød skrift:

- «Biloppstillingsplasser på terreng kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting» er fjernet da BYA innbefatter også parkering (Jfr. tidligere vedtak i saken)
- § 2.1 f) har fått følgende formulering i tråd med planutvalgets vedtak: «Støyskjerm fra gbnr 39/90 skal videreføres og avsluttes i hjørnet på nordsiden av bygget på gbnr 39/76 ved P1. Videre skal det etableres støyskjerm mot bebyggelse i nordvest.»
- I § 2.1 c) er undervisningsvirksomhet endret til tjenesteyting (voksenopplæring) i tråd med tidligere vedtak i saken.
- §2.1 g) «Fasader og andre konstruksjoner skal utformes slik at støyforholdene innendørs og utendørs er i henhold til gjeldende forskrifter.» er lagt til på bakgrunn av tidligere vedtak.
- §3.1 c) «Parkeringsplasser mot Øyvind Lambes vei, skal være fysisk adskilte fra veiarealet med kantstein, med en vis kansteinhøyde på minimum 10 cm mot parkeringsarealene. Dette gjelder ikke for utkjørsel.» (Punktet er lagt til Jfr. tidligere vedtak i saken)
- I punkt b, under Rekkefølgebestemmelser, er følgende setning fjernet i tråd med planutvalgets vedtak i sak 37/17: «Dersom arealet ferdigstilles i løpet av vinteren, kan arealet tas i bruk, men det forutsettes da at arealet beplantes i begynnelsen av første vekstsesong.»

Vurdering

I det reviderte forslaget til reguleringsbestemmelser er det gjort endringer i tråd med planutvalgets vedtak i sak 37/17. Plankartet er uendret, og betyr at det åpnes for å etablere parkering på areal avsatt til grøntareal- vegetasjonsskjerm. Vurderingene i sak 27/17, 16.06.17 og 37/17, 13.10.17, opprettholdes knyttet til denne omdisponeringen. Opparbeiding av en grønn rabatt mellom parkering og veg betraktes ikke som tilstrekkelig avbøtende tiltak. Parkering for eiendommen, som er bebygd med for høy utnyttelsesgrad, bør løses på andre måter enn ved en slik omregulering. De reviderte reguleringsbestemmelsene endrer ikke denne vurderingen. Støyskjermen som kreves i § 2.1 f), vil ha en viss effekt, men heller ikke denne betraktes som et tilstrekkelig avbøtende tiltak.

Konklusjon

Omdisponering av grøntareal – vegetasjonsskjerm til parkering vil ødelegge muligheten for å etablere en skjerming mellom industri og boligområde. Den planlagte grønne rabatten og støyskjermen, som det stilles krav til i § 2.1 f), betraktes ikke som tilstrekkelige avbøtende tiltak. På bakgrunn av planutvalgets vedtak i sak 37/17, den 13.10.17, anbefales imidlertid at kommunestyret vedtar planforslaget.

Børge Toft
Administrasjonssjef

