

Saksprotokoll

Utvalg: Fast utvalg for plansaker
Møtedato: 16.06.2017
Sak: 27/17

Arkivsak: 17/1503
Tittel: **Saksprotokoll - Forslag til detaljregulering for Øyvind Lambes vei 24**
Ref. saksnr. 15/875

Fast utvalg for plansaker den 16.06.2017:

Arealplanlegger Ellen Karin Kolle orienterte.

Repr. Tore Vikedal la på vegne av Ap, SP og H fram flg. forslag:
«Jmf. PBL paragraf 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 utnytting» 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 i tråd med gjeldende retningslinjer».

Votering:

Forslaget fra Ap, Sp og H ble satt opp mot administrasjonssjefens forslag.
Forslaget fra Ap, Sp og H ble vedtatt med 6 mot 1 stemme.

PLANUTVALGETS VEDTAK:

Jmf. PBL paragraf 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 utnytting» 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 i tråd med gjeldende retningslinjer.

Bevitnes:

Kristin Vangen
Sekr.

Privat forslag til detaljregulering for Øyvind Lambes vei 24 Ref. saksnr. 15/875

Administrasjonssjefens forslag til vedtak

Forslag til detaljregulering for Øyvind Lambes vei 24, datert 04.04.16, avvises.

Begrunnelse for vedtaket

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.

Vedlegg

- Forslag til detaljregulering for Øyvind Lambes vei 24, datert 04.04.16, med tilhørende reguleringsbestemmelser
- Planteplan, datert 04.04.16
- Planbeskrivelse, datert 04.04.16
- Ros-sjekk, datert 04.04.16
- Referat fra oppstartsmøte
- Forhandsmerknader
- Tilbakemeldingsbrev, datert 21.10.15
- Mailer, datert 03.10.16 og 03.11.16

Saksutredning

Bakgrunn

Saken gjelder forslag til detaljregulering for Øyvind Lambes vei 24, eiendommen 39/76. Planområdet omfatter imidlertid 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 var oppe til behandling i planutvalget den 29.04.16, sak 12/16. Etter befarig av området ble følgende vedtatt:

«Planutvalget utsetter saken og ber administrasjon gå i dialog med Helgelandsbase for å løse støykravet i hht. Basevirksomhet.»

Gjeldende reguleringsplaner

For eiendommen 39/76 gjelder Bebyggelseplan 39/76, vedtatt 04.09.08. Planformål i gjeldende plan er kombinert forretning/industri, parkbelte og parkering.

For eiendommen 39/90 gjelder detaljreguleringsplan for Horvnes I3, I5 og K3, vedtatt 31.10.12. Planformål her er grønnstruktur- vegetasjonsskjerm.



Figur 1: Gjeldende regulering for området. Arealet mellom eksisterende bygning og veg er avsatt til grøntstruktur.

Kort beskrivelse av planforslaget

Det foreslås endring av formålet forretning/industri til forretning/kontor og industri. Utnyttelsesgraden endres fra netto bebygd areal på 35 % til BYA maksimalt 50 %. I bestemmelsene gjengis «Biloppstillingsplasser kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.» Det er videre avsatt parkeringsplass på området regulert til grønnstruktur – vegetasjonsskjerm i gjeldende plan. I følge planbeskrivelsen er det plass til 35 biler på dette parkeringsområdet som har avkjøring mot regulert, veg i tilgrensende reguleringsplan (Horvnes I3, I5 og K3). I planforslaget er det også regulert avkjørsel mot Øyvind Lambes vei. Følgende vegetasjonsskjermer er foreslått: ca 2 meter mot Øyvind Lambes vei, ca 7 meter mot tilgrensende veg i Horvnesplanen og ca 5 meter mot nord. Støyskjerm er avsatt i nord mot industriområdet.

Alstahaug ga tilbakemelding til forslagstiller på planforslag, datert 16.09.15, det ble der påpekt følgende:

- «Det er uheldig at parkeringsområdet ligger helt inn mot Øyvind Lambes vei, slik det er foreslått.
- Byggegrense mot Øyvind Lambes vei er endret i forhold til gjeldende bebyggelseplan. Den bør være i samsvar med resten av kvartalet og i tråd med gjeldende plan.
- En BYA på 70 % er mye høyere enn for omkringliggende bebyggelse i området.»

Dette er fulgt opp med å innarbeide et parkbelte mot Øyvind Lambes vei, endre byggegrense og redusere utnyttelsesgraden til 50 %.

I tillegg ble følgende kommentert i brevet:

«Planforslaget innebærer omregulering av eiendommen 39/76, der bebyggelseplan vedtatt 04.09.08, gjelder. I tillegg er en del av 39/90 omfattet av planarbeidet. For dette arealet gjelder detaljregulering for Horves I3, I5 og K3, vedtatt 31.10.12. Arealet som blir foreslått omregulert til parkering er avsatt til grøntstruktur-vegetasjonsskjerm med stoysskjerm i denne reguleringsplanen. I gjeldende bestemmelser for vegetasjonsskjermen er det krav til at det skal opparbeides en voll som stoydemping mellom industriområdet og bolig- og næringsområdet lenger sør. Denne vegetasjonsskjermen skal også bidra til å myke opp et område som er i ferd med å bli ganske intensivt utnyttet. Som avbotende tiltak er det foreslått å etablere en trerekke i framlagte planforslaget for Øyvind Lambes vei 24. Dette er et positivt tiltak, men det betraktes ikke som tilstrekkelig sett i forhold til forutsetningene i gjeldende reguleringsplan. Det bes derfor om en redegjørelse for dette omdisponeringsforslaget da vegetasjonsskjermen betraktes som en viktig buffersone i gjeldende reguleringsplan.»

I revidert planbeskrivelse, datert 04.04.16, hevdes det at gjenstående areal for grøntstruktur – vegetasjonsskjerm er tilstrekkelig for å anlegge et grøntområde mellom parkeringsplass og industriområdet på Horvnes. Det er også utarbeidet en planteplan for rabatten mot Horvnes med rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av denne. I tillegg vises det til reguleringsplan reguleringsplan for naboeiendommene, der det ble tillatt å redusere beltet med grøntstruktur mot Øyvind Lambes vei.

For nærmere informasjon om planforslaget med tilhørende dokumenter vises det til vedleggene i saken.

Vurdering i sak 12/16

Vurdering

Hovedmålet med planforslaget er, som det beskrives, å tilrettelegge for parkering på område avsatt til grønnstruktur- vegetasjonsskjerm. Bakgrunnen for dette ønsket er at det ikke er nok parkeringsmuligheter på eiendommen, som allerede er utbygd.

Vegetasjonsskjermen er et viktig element i detaljreguleringsplan for Horvnes I3, I5 og K3, vedtatt 31.10.12. På dette arealet skal det etableres en voll som skjerm mellom boligområdene og industriområdet. Effekten av denne vollen vil være både som visuell skjerm og som støydemper. Det er også regulert en støyskerm på det berørte grøntarealet. Fra planbeskrivelsen (Horvnes I3, I5 og K3) beskrives de regulerte vegetasjonsskjermene, VI-3. Følgende gjengis herfra: «I forhold til omkringliggende områder og innkomme høringsuttalelser, er det prioritert å skjerme bebyggelsen mot sørvest.» Dette betyr at det berørte grøntområdet er prioritert fordi det er sentralt som skjerm mellom industri og boliger.

Å tillate omregulering av en vegetasjonsskjerm pga. mangel på parkeringsplasser på egen eiendom er svært uheldig. En slik omregulering vil bidra til å ødelegge helhetstenkingen knyttet til gjeldende planer når det gjelder skjerming mellom industri og boliger. Opparbeiding av en grønn rabatt mellom parkering og veg vil ikke være et tilstrekkelig avbøtende tiltak. Parkering for eiendommen, som er bebygd med for høy utnyttelsesgrad, må løses på andre måter enn ved en slik omregulering.

Konklusjon i sak 12/16

Konklusjon

Forslag til detaljregulering for Øyvind lambes vei 24, datert 04.04.16, anbefales avvist. Bakgrunn for dette er at en omdisponering av grøntstruktur – vegetasjonsskjerm i gjeldende reguleringsplan for Horvnes I3, I5 og K3, vedtatt 31.10.12, vil ødelegge den planlagt skjerming mellom industri og boligområde.

Det vises til pbl. § 12-11 som åpner for at avvisningen kan kreves forelagt kommunestyret dersom planforslaget er i samsvar med overordnet plan.

Videre saksgang

Saken er i ettertid drøftet med forslagstiller. I mail , datert 03.10.16, knyttet til ferdigattest for Subsea-anlegget, vises det til « Helgelandsbase Støyutredning driftsfase», datert 24.01.14, utarbeidet av Rambøll. Det hevdes at jordvoll er vurdert som unødvendig, og at gjerdet kunne vært 0,9 meter lågere. Ut fra dette mener forslagstiller det ikke er behov for dialog med Helgelandsbase for å løse støykravet.

I mailredegjørelse, datert 03.11.16, fra Ellen E. S. Oksavik i Rambøll, også knyttet til ferdigattest for Subsea-anlegget, redegjøres det for punktberegninger av støynivå i HEBO/postbygget som følge av driften til Helgelandsbase. Det konkluderes med at driften fra Helgelandsbase ikke er noe problem for funksjonene i bygget.



Figur 2: Arealet som ønskes regulert til parkering ligger mellom veg og fortau og bygning.

Revidert vurdering

Det vises til ovennevnte vurdering knyttet til vegetasjonsskjermens viktige funksjon som buffer mellom industriområde og annen bebyggelse. Denne skjermen var en sentral forutsetning i reguleringsplan for Horvnes I3, I5 og K3. Støyutredningene som er oversendt og drøftet i etterkant av vedtak den 29.04.16, dokumenterer at drifta på Helgelandsbase ikke er noen problem for HEBO/postbygget når det gjelder støy. Den regulerte vegetasjonsskjermen har imidlertid funksjon utover å være støydempende for bygning på eiendommen i Øyvind Lambes vei 24. Skjermen skal fungere som en buffer mellom industriområdet og øvrig bebyggelse mot sørvest. Dette gjelder både knyttet til estetikk og støy.

Revidert konklusjon

Vurdering og konklusjon i sak 12/16 opprettholdes. Planforslaget anbefales avvist.

Dersom planforslaget likevel legges ut til offentlig ettersyn må det stilles følgende krav knyttet til endringer i reguleringsbestemmelsene:

- § 2.1 b) «Biloppstillingsplasser på terreng kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting» 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 i tråd med gjeldende retningslinjer.

Børge Toft
Administrasjonssjef

