

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 17/627

Klageadgang: Ja

### KVINA HAVN - MINDRE ENDRING REGULERINGSPLAN

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: UNARK12-15/143

Saknr.: Utvalg

Møtedato

94/17 Formannskapet

23.10.2017

#### Bakgrunn:

Den 28. juni vedtok Lurøy kommunestyre reguleringsplan Kvina havn. Reguleringsplanen inneholder næringsområder BN1, BN2 og BN3. Alle har formål næring med tilhørende bestemmelser. BN1 omfatter butikk Joker og strandsone nedenfor butikken. BN2 omfatter alt annet eksisterende næringsareal øst for Joker butikken, inkludert bensinstasjon og Kvina Auto AS. BN3 åpner for utfylling av nytt næringsareal i fjæra sør for Joker og Kvina auto. Se kartskisse nedenfor.



Nordland Fylkeskommune sendte innspill til plan den 21.06.2017 (etter høringsfrist hadde gått ut) og brev den 28.08.2017. Fylkeskommunen merker i brev at hovedformål «næring» i reguleringsforslag Kvina havn, som gjelder for alle 3 areal BN1, BN2 og BN3, omfatter ikke underformål «handel/kjøpesenter». Selv om reguleringsbestemmelser omfatter eksisterende virksomhet i området, dekker ikke det vedtatte reguleringsformål «næring», SOSI kode 1300, eksisterende virksomhet til Joker butikken. For Joker butikken skulle reguleringsformål vært «handel/forretning». Samtidig viser Nordland Fylkeskommune til Fylkesplan for Nordland, §7.1. Regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter jf. pbl § 8-5 som sier at «Etablering av kjøpesenter med større bruksareal enn 3.000 m2 og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3.000 m2 er bare tillatt i byer og tettsteder som har et handelsomland ut over egen kommune»

Dermed er det behov for å gjøre endring i plan, slik at eksisterende bruksformål forretning i områder BN1 og BN2 omfattes av reguleringsplan Kvina havn. Saken ble sendt på høring til Nordland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Nordland.

### Reguleringsprosess

Kommunen kommuniserte tydelig under reguleringsprosessen, at planen, og konkret områder BN1 og BN2 skal videreføre eksisterende situasjon og i tillegg åpne for mulig annen næring i fremtiden. Derfor er det ingen tvil at det som skjedde er bare teknisk feil, og det ikke var mening at reguleringsplanen skal stenge for videre drift av Joker butikken. Derfor mener saksbehandleren at retting av denne feilen er endring som ikke krever offentlig høring, fordi det er neppe noen offentlige eller private parter som skal være mot endring som sikrer videreføring av eksisterende bruksformål i den nye planen.

### Lovbestemmelser

Sommer 2017 trådte i kraft endringer i plan- og bygningsloven (pbl) og bl. andre paragraf §12-14 *Endring og oppheving av reguleringsplan*. Begrep «mindre endring» er fjernet fra ordlyden og §12-14 andre ledd er formulert slik:

*Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*

I prinsippet kan lovendringen oppsummeres slik at det er nå forklart i selve lovparagrafen hvilke endringer kan foretas av delegert myndighet. I den forrige formuleringen var begrep «mindre endring» ikke forklart dypere i selve loven, men bare i Miljødirektoratets kommentar til plandelen av loven.

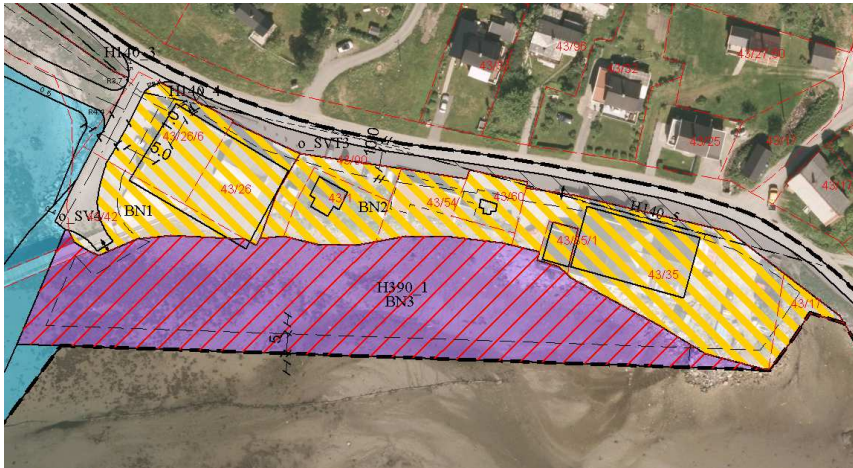
### Innspill til saken

Nordland Fylkeskommune sendte den 10.10.2017 sin uttalelse til høringsbrev fra kommunen. Fylkeskommunen påpeker viktighet å sikre at endring av planen følger fylkesmannens kap. 7.1 Regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter, jf. Pbl §8-5. Bestemmelsen fastslår at det ikke er lov å etablere kjøpesentre med større BRA enn 3000 m<sup>2</sup> i Lurøy kommune. Dette medfører at kommunen må sikre gjennom plankart og/eller reguleringsbestemmelser at det ikke kan etableres forretning med bruksareal (BRA) over 3000 m<sup>2</sup>

### **Vurdering:**

#### Løsningsforslag

Situasjonen kan løses ved å gi områder BN1 og BN2 kombinert formål «næringsbebyggelse/forretning/handel». Dette er bare endring fra et byggeformål «næringsbebyggelse» til liknende kombinert reguleringsformål «næringsbebyggelse/forretning/handel». For oppfylle de formelle kravene kan man eventuelt gi øvre begrensning for hele område at bruksareal for forretning/handel ikke kan overstige 3000 m<sup>2</sup>. Se kartskisse nedenfor



Dette forslaget til løsning møter krav som pbl §12-14 stiller til endringer som ikke krever offentlig høring. Ingen parter kan tenkes å være berørt av en endring som vil bare rette feil og åpne for videreføring av eksisterende bruksformål «forretning». Forslag til endring tilfredsstillende krav i ordlyden «endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder»

### Reguleringsbestemmelser

Saksbehandler anbefaler at punkt 3.1 i reguleringsbestemmelser endres og formuleres slik (endringer vises med rød farge):

### **3.1 Næringsbebyggelse**

**Samlet areal (BRA) som brukes til forretning/handel kan ikke overstige 3000 m<sup>2</sup>.**

#### **3.1.1 Område BN1**

Område skal benyttes til næringsbebyggelse, **forretning og handel**.

Området kan benyttes til parkering i forbindelse med næringsaktiviteter.

Det kan etableres drivstoffpumpe med tilhørende anlegg.

Maks utnyttingsgrad er 65% BYA. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 6 og 9 meter.

#### **3.1.2 Område BN2**

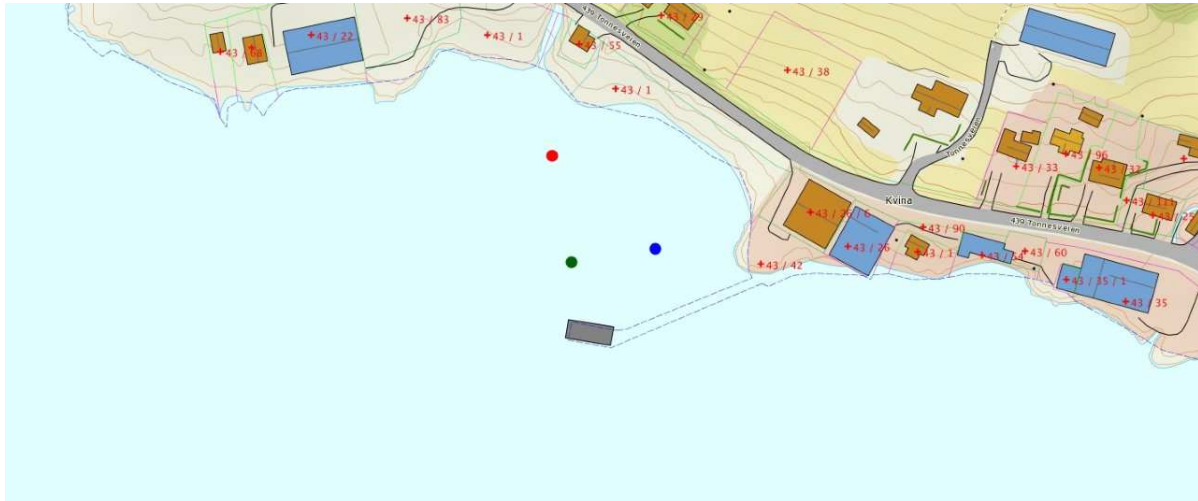
Området kan benyttes til næringsbebyggelse, **forretning**, industri og parkering i forbindelse med næringsaktiviteter. Maks utnyttingsgrad er 70 % BYA. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 6 og 9 meter. Det kan etableres drivstoffpumpe med tilhørende anlegg.

#### **3.1.3 Område BN3**

Området kan benyttes til næringsbebyggelse, industri og parkering i forbindelse med næringsaktiviteter. Maks utnyttingsgrad er 70% BYA . Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 6 og 9 meter.

### Båndlegging over BN3

I reguleringsplanen ble det åpne for lagring av forurensede masser under laveste lavvann under fyllingen i område BN3. Hele området er i reguleringsplan båndlagt som faresone (hensynssone H390\_1) der forurensede masser kan lagres. Man skulle ta stilling om det er behov for lagring av forurensede mudder når resultater fra analyse av prøver i havneområder foreligger. Prøvene ble tatt under reguleringsprosessen som vist i kartskisse nedenfor. Det ble ikke påvist noen miljøgifter, og derfor kunne egentlig båndleggingen fjernes etter den offentlige høringen.



Saksbehandleren anbefaler at hensynssone H390\_1 fjernes fra plan. Tilsvarende paragraf i reguleringsbestemmelser 9.2. Faresone – forurenset grunn H390\_1 fjernes også.

### Vedlegg:

Utskrift til: Fylkesmannen i Nordland, Nordland Fylkeskommune

### Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Reguleringsformål for BN1 og BN2 endres fra «næringsbebyggelse» til kombinert formål «næringsbebyggelse/forretning/handel».
- Punkt 3.1 i Reguleringsbestemmelser endres og formuleres slik:

#### **3.1 Næringsbebyggelse**

***Samlet areal (BRA) som brukes til forretning/handel kan ikke overstige 3000 m<sup>2</sup>.***

##### **3.1.1 Område BN1**

Område skal benyttes til næringsbebyggelse, **forretning og handel**.

Området kan benyttes til parkering i forbindelse med næringsaktiviteter.

Det kan etableres drivstoffpumpe med tilhørende anlegg.

Maks utnyttingsgrad er 65% BYA. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 6 og 9 meter.

### 3.1.2 Område BN2

Området kan benyttes til næringsbebyggelse, **forretning**, industri og parkering i forbindelse med næringsaktiviteter. Maks utnyttingsgrad er 70 % BYA. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 6 og 9 meter. Det kan etableres drivstoffpumpe med tilhørende anlegg.

### 3.1.3 Område BN3

Området kan benyttes til næringsbebyggelse, industri og parkering i forbindelse med næringsaktiviteter. Maks utnyttingsgrad er 70% BYA. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 6 og 9 meter.

- hensynssone H390\_1 fjernes fra plan. Reguleringsbestemmelser endres ved at §9.2. Faresone – forurenset grunn H390\_1 fjernes.
- Plandokumenter og planregister oppdateres i samsvar med endringen.

Tonnes, 18.10.2017

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

#### Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 18.10.2017

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

#### Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Reguleringsformål for BN1 og BN2 endres fra «næringsbebyggelse» til kombinert formål «næringsbebyggelse/forretning/handel».
- Punkt 3.1 i Reguleringsbestemmelser endres og formuleres slik:

### 3.2 Næringsbebyggelse

**Samlet areal (BRA) som brukes til forretning/handel kan ikke overstige 3000 m2.**

#### 3.2.1 Område BN1

Område skal benyttes til næringsbebyggelse, **forretning og handel**.  
Området kan benyttes til parkering i forbindelse med næringsaktiviteter.  
Det kan etableres drivstoffpumpe med tilhørende anlegg.  
Maks utnyttingsgrad er 65% BYA. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 6 og 9 meter.

#### 3.2.2 Område BN2

Området kan benyttes til næringsbebyggelse, **forretning**, industri og parkering i forbindelse med næringsaktiviteter. Maks utnyttingsgrad er 70 % BYA. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 6 og 9 meter. Det kan etableres drivstoffpumpe med tilhørende anlegg.

### 3.2.3 Område BN3

Området kan benyttes til næringsbebyggelse, industri og parkering i forbindelse med næringsaktiviteter. Maks utnyttingsgrad er 70% BYA. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 6 og 9 meter.

- hensynssone H390\_1 fjernes fra plan. Reguleringsbestemmelser endres ved at §9.2. Faresone – forurenset grunn H390\_1 fjernes.
- Plandokumenter og planregister oppdateres i samsvar med endringen.

Lurøy, 18. oktober 2017

Karl-Anton Swensen, rådmann

## Behandling/vedtak i Formannskapet den 23.10.2017 sak 94/17

### Enstemmig vedtak:

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Reguleringsformål for BN1 og BN2 endres fra «næringsbebyggelse» til kombinert formål «næringsbebyggelse/forretning/handel».
- Punkt 3.1 i Reguleringsbestemmelser endres og formuleres slik:

### 3.3 Næringsbebyggelse

**Samlet areal (BRA) som brukes til forretning/handel kan ikke overstige 3000 m<sup>2</sup>.**

#### 3.3.1 Område BN1

Område skal benyttes til næringsbebyggelse, **forretning og handel**.

Området kan benyttes til parkering i forbindelse med næringsaktiviteter.

Det kan etableres drivstoffpumpe med tilhørende anlegg.

Maks utnyttingsgrad er 65% BYA. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 6 og 9 meter.

#### 3.3.2 Område BN2

Området kan benyttes til næringsbebyggelse, **forretning**, industri og parkering i forbindelse med næringsaktiviteter. Maks utnyttingsgrad er 70 % BYA. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 6 og 9 meter. Det kan etableres drivstoffpumpe med tilhørende anlegg.

#### 3.3.3 Område BN3

Området kan benyttes til næringsbebyggelse, industri og parkering i forbindelse med næringsaktiviteter. Maks utnyttingsgrad er 70% BYA. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 6 og 9 meter.

- hensynssone H390\_1 fjernes fra plan. Reguleringsbestemmelser endres ved at §9.2. Faresone – forurenset grunn H390\_1 fjernes.
- Plandokumenter og planregister oppdateres i samsvar med endringen.