

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 17/423

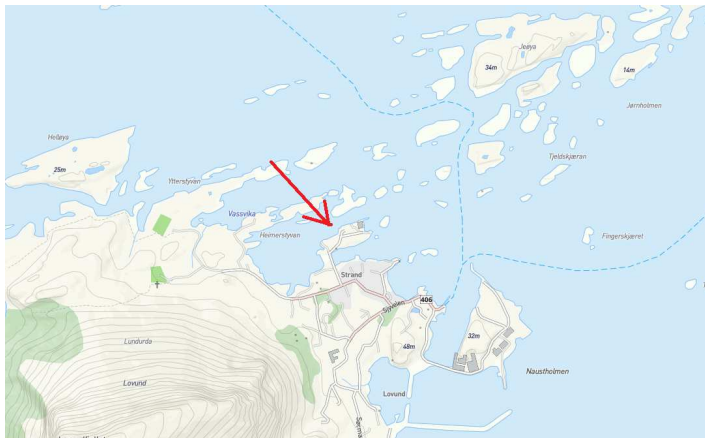
Klageadgang: Nei

DETALJREGULERING HAMNHOLMEN. BEHANDLING ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis	Arkiv: UNARK12-15/143	
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
45/18	Formannskapet	20.06.2018
11/18	Kommunestyret	27.06.2018

Bakgrunn:

Juni 2017 kontaktet Prodeco AS på vegne av Vigner Olaisen AS kommunen med forespørsel om å starte privat reguleringsarbeid med hensikt å fastsette mer nøyaktige reguleringsformål på eiendommer i nordre Hamnholmen, Lovund (se oversiktskart nedenfor). Tiltakshaver vil også bygge en ny havn med molo øst for Hamnholmen. På moloen vil det åpnes for bolig- og fritidsbebyggelse.



Figur 1. Oversikts kart Lovund

Saken vedrørende planoppstart ble behandlet i Lurøy formannskap den 21.06.2017, sak 60/17. Juli 2017 ble planoppstart og høring planprogram varslet i henhold til plan- og bygningslovens §12-8 og §12-9. Det kom uttalelser fra offentlige høringsinstanser og et privat innspill fra grunneier til gnr. 1/175.

November 2017 fikk kommunen tilsendt utkast til planforslag detaljregulering Hamnholmen.

I møte den 08.12.2017 vedtok Lurøy formannskap å legge forslag til detaljregulering «Hamnholmen nord» ut til offentlig ettersyn i hht plan- og bygningslovens §12-10 og §12-11. Reguleringsforslaget ble lagt ut på offentlig ettersyn med høringsfrist den 1. mars 2018. Det har kommet innspill fra offentlige høringsinstanser.

Vurdering:

Fylkesmannen i Nordland sendte uttalelse med innsigelse til reguleringsforslaget. Begrunnelse for innsigelsen er at områdene i reguleringsforslaget er satt av med utnyttingsgrad på opp mot 60% BYA, og byggehøyde på opptil 13 moh: *I og med det ikke er gitt bestemmelser som avgrensner boligandelen i forhold til andre formål, innebærer dette at disse områdene kan bygges ut til rent boligformål. En byggehøyde på 13 moh. tilsier at de i område BKB5 i prinsippet kan bygges boliger i 3 etasjer over et areal på 2880 m², dvs. 8640 m² bolig. Tilsvarende vil det i område BKB6 kunne bygges 1440 m² bolig.*

Boligandelen er videre ikke begrenset i form av bestemmelsene om minste uteoppholdsareal pr boenhet, og det er heller ikke satt av arealer som godtgjør at barn og unge får tilfredsstillende muligheter til lek- og uteopphold.

Fylkesmannen kan dermed ikke at hensynet til barn- og unges oppvekstmiljø her er ivarettatt i henhold til formålet med plan- og bygningsloven, jf. Lovens § 1.1 siste ledd, og kravene som er fastsatt til utforming av og tilgjengelighet til uteoppholdsareal i «Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging»

Alle innspillene er kommentert i den endrete planbeskrivelse, punkt 9.1 på side 42. Etter offentlig høring ble reguleringsforslaget bearbeidet. Det bearbeidete reguleringsforslaget legges ut til 2. gangs behandling i planutvalg og behandling i kommunestyre.

Alle forslag til endringer kommer frem av planbeskrivelse, §9.1, side 42. Planbeskrivelsen følger saken som vedlegg.

De viktigste endringene er kommentert nedenfor.

Forslag til endringer i reguleringsforslaget

Endringer for å imøtekomme innsigelsen fra Fylkesmannen:

det er nå spesifisert i bestemmelsene at det maksimalt kan bebygges 10 boenheter, samlet for BKB5 og BKB6. Samt står det nå boliger ikke kan ligge i 1. etasje/bakkeplan. Årsaken til det i utgangspunktet ikke var lagt inn begrensninger, er fordi det aldri var vår hensikt at dette var et område som skulle domineres av boliger på noe som helst måte.

Plankartet er nå justert, og et areal for uteoppholdsområde mellom BKB5 og BKB6 er nå regulert inn. Området er 200 m², som tilsvarer 20 m² pr. boenhet. Det er stilt krav om at lekeplassen skal være opparbeidet før boligene kan tas i bruk. Veien til lekeplassen går delvis via parkeringsareal og parallelt med kommunal vei. Det er veldig liten årstdøgnstrafikk i dette område, det er blindvei. I tillegg er det 30- sone i hele Lovund, derfor mener kommunen at det er ikke nødvendig med andre avbøtende tiltak (slike som fartsdumper) for å sikre adkomstvei for barn til lekeplassen. Vei fra de planlagte boligene i BKB5 og BKB6 til lekeplassen er trafikksikker.

I planbeskrivelse er det nå utvidet kap. 8.10 (side 40) og beskrevet bedre hvilke vurderinger som er gjort ovenfor barn og unges interesser, og hvorfor menes det at kravene i *rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging* er oppfylt. Det er også lagt til et setning i planbestemmelsenes §4.5, i hva som ligger i at uteområdet skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

For at de minste barna skal få noe lekeareal på egen tomt, legges det inn i bestemmelser at hver leilighet skal ha minimum 10 m² balkong/terrasse, eller 10 m² pr. leilighet for felles takterrasse, slik vi sikrer tilgang til uteoppholdsområde for de minste barna.

Saksbehandleren mener at barn og unge nå får tilgang til tilfredsstillende lek- og uteopphold innenfor planområdet, i tillegg til tilgang til de områdene som ligger inntil planområdet. Uteoppholdareal er regulert inn, samt at antall boenheter er begrenset til 10 stk. Dette sikrer et minimum uteoppholdsareal pr. boenhet på 20 m², og forslagstiller mener med det at grunnlaget for innsigelse ikke lengre er tilstede.

Fylkesmannen merker også:

Det går frem av konsekvensutredningene at det er tatt sedimentprøver i området. SINTEF Molab konkluderer med; - Tributyltinn (TBT), svært dårlig alle prøver. - Kopper (Cu), svært dårlig prøve 2. - polyaromatiske hydrokarbon (PAH) dårlig for prøve 1 og 2. En eventuell utfylling og bygging av molo vil kreve tillatelse fra Fylkesmannen.

Kommentar:

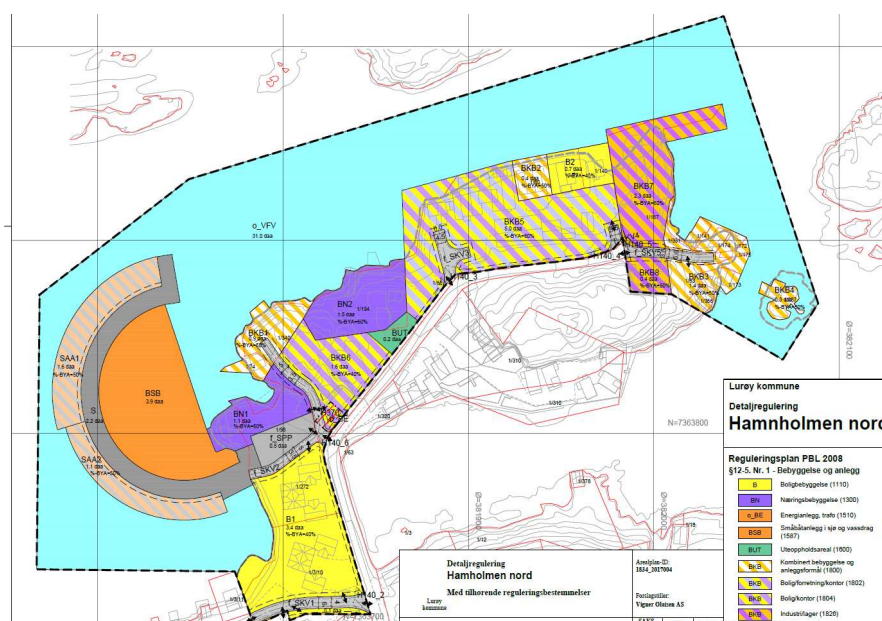
Det legges inn i bestemmelsene at en utslippstillatelse og godkjent søknad til fylkesmannen må foreligge før utfylling og andre tiltak i sjø kan finne sted.

Fylkesmannen konstaterer at det, ifølge planbeskrivelsen, ikke skal være støyende virksomheter innenfor området. Fylkesmannen kommer med forslag til tekst som kunne med fordel legges til reguleringsbestemmelser.

Kommentar: Foreslått tekst er lagt inn i planbestemmelsene:

Støy

Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L5AF 70 dB. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillt med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift.



Figur 2. Forslag til reguleringsplankart med anbefalte endringer

Nordland Fylkeskommune kommer med følgende merknader i innspillet sitt:

Fylkeskommunen viser til Fylkesplan for Nordland 2013-2025 som omfatter en regional planbestemmelse om kjøpesentre, jf. Pbl § 8-5. Planbestemmelsen sier at etablering og utvidelse av handel med større bruksareal (BRA) enn 3000 m² kun er tillatt i de ti regionsentrene som er i Nordland. Lovund er ikke en av disse stedene.

Kommentar: Planbestemmelsene gjeldene BKB5 er endret slik at det nå står spesifisert at regionale planbestemmelser gjelder, så samlet forretningsareal ikke kan overstige 3.000 m².

Nordlandsnett gjør kommunen oppmerksom på at de har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet, og legger ved kart som viser dette. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til deres anlegg, og heller ikke inngrip i terreng som medfører endring av overdekning over kabler eller oppfylling av terreng som gir redusert høyde for luftledningsanlegg.

Kommentar: Tas med i bestemmelsene

For å sikre strøm til en ny bebyggelse, må det settes av plass til å etablere en eller flere nye nettstasjoner i området. Nettstasjonen bør av hensyn til effektuttaket plasseres slik at distribusjon av strøm kan fordeles likt i alle retninger.

Kommentar: Etter samtale med nordlandsnett er det besluttet å sette av et område til ny nettstasjon. Ny nettstasjon reguleres inn i plankartet og er plassert tre meter fra veikant, og har et areal på 6 m². Plasseringen er diskutert med Nordlandsnett som har godkjent og bekrefter at plasseringen er bra og avstander er ivaretatt. Det er langt inn en hensynssone på 5 meter på alle kanter fra området regulert til trafo.

Tiltakshaver og kommunen foreslår også andre mindre endringer i plan som kommer frem av planbeskrivelse, tabell i punkt. 9.1

Konklusjon

Saksbehandleren anbefaler at planen vedtas med endringer som kommer frem av saksfremlegget og planbeskrivelse, tabell i punkt. 9.1 som starter på side 42.

Vedlegg: Nytt forslag til reguleringsplankart
Nytt forslag til reguleringsbestemmelser
Nytt forslag til planbeskrivelse med kommentarer til høringsuttalelser
Saksfremlegg – utlegging av planforslag ut til offentlig høring

Utskrift til: Høringsparter i henhold til liste

Saksbehandlerens innstilling:

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

I henhold til plan- og bygningslovens §12-12 vedtas «Reguleringsplan for Hamnholmen» med de endringer fra høringsutkastet som fremgår av saksfremlegget.

Tonnes, 12.06.2018

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 13.06.2018

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 plan med endringer som foreslås i saksfremlegget.

Lurøy, 15. juni 2018

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 20.06.2018 sak 45/18**Behandling:**

Vurdering av habilitet Siw Moxness etter forvaltningsloven § 6, 2. ledd.
Hun ble enstemmig vurdert habil.

Enstemmig vedtak:

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

I henhold til plan- og bygningslovens §12-12 vedtas plan med endringer som foreslås i saksfremlegget.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 27.06.2018 sak 11/18**Behandling:**

Siw Moxness inhabil etter forvaltningsloven § 6, 1. ledd.

Enstemmig vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens §12-12 vedtas plan med endringer som foreslås i saksfremlegget.