

Arkivreferanse: 2020/671-36
Arkivkode: L13
Saksbehandler: Torhild Hessevik Eikeland
Adm.enhet: Arealforvaltning og miljø
Dato: 10.02.2021

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø plan og teknisk	16.02.2021	3/2021
Kommunestyret	04.03.2021	12/2021

Fastsettelse av planprogram - Detaljreguleringsplan for Hausvik industriområde PlanID 202011

Kommunedirektørens anbefaling:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-9 fastsettes planprogram for Detaljreguleringsplan for Hausvik Industriområde, PlanID 202011

Utvalg for miljø plan og teknisks Behandling 16.02.2021:

Kommunedirektørens anbefaling enstemmig vedtatt.

Utvalg for miljø plan og teknisks Vedtak 16.02.2021:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-9 fastsettes planprogram for Detaljreguleringsplan for Hausvik Industriområde, PlanID 202011.

Kommunestyrets Behandling 04.03.2021:

Denne saken / PS 12/2021 ble behandlet før PS 11/2021.

Roar Lindland, H ba om vurdering av sin habilitet i saken.

Roar Lindland er medeier i Lindland Maskin AS. Lindland Maskin AS er underentreprenør og Velde AS er hovedentreprenør for arbeidene på kommunens areal på Hausvik industriområde.

Han fratrådte og Torbjørn Andersen, H tiltrådte møtet.

Roar Lindland, H ble enstemmig erklært som inhabil ihht. Forvaltningslovens §6, 2.ledd.

Avstemming:

Utvalg for miljø, plan og teknisk sin innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak 04.03.2021:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-9 fastsettes planprogram for Detaljreguleringsplan for Hausvik Industriområde, PlanID 202011.

Bakgrunn for saken:

Velde Fjellboring AS som ansvarlig for aktivitet i dagens næringsområde og Lyngdal kommune som grunneier, setter nå i gang arbeid med regulering av eksisterende og nytt næringsareal på Hausvik. Størstedelen av arealet er allerede regulert til industri i reguleringsplan for Hausvik fra 1996. Reguleringen skal også omfatte utvidelse av næringsarealet mot øst, som er lagt inn i kommuneplanen.

Denne saken gjelder fastsettelse av et planprogram. Det kreves planprogram for planer som må konsekvensutredes i hht. forskrift om konsekvensutredninger (KU forskriften). I følge § 6 b) i forskriften skal reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg 1 alltid konsekvensutredes. Det er to forhold som kommer inn under vedlegg 1 i denne planen: næringsbygg med et bruksareal på minst 15 000 m² (vedlegg 1 pkt. 24) og uttak av masser som omfatter uttak av minst 2 millioner m³ (vedlegg 1 pkt. 19). Det vurderes ikke at vedlegg 1 pkt. 8 kommer til anvendelse da havneanlegget ikke innebærer en nyetablering.

Et planprogram er en oppskrift på hvordan planprosessen skal gjennomføres, og hvilke utredninger som må foreligge. Planprogrammet har vært på høring sammen med oppstartsmelding for planen, og skal etter behandling i utvalget vedtas i kommunestyret.

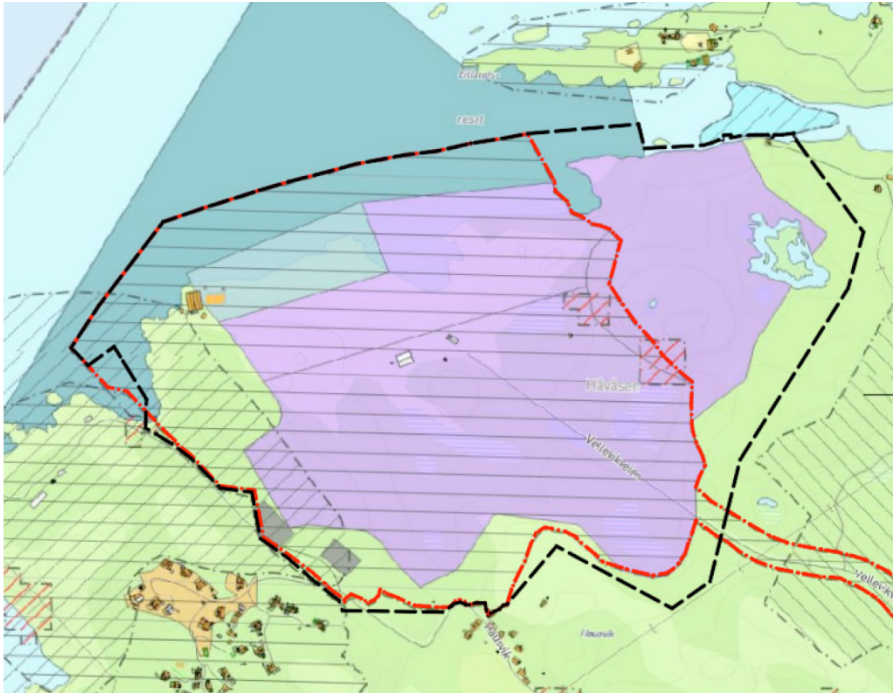
Formålet med planleggingen er å legge til rette for videreutvikling av området til næringsvirksomhet og havn med forutgående uttak av masser. Gjeldene plan tas med i planleggingen for å se området som helhet og få oppdatert planen i tråd med gjeldende plan- og bygningslov. Tilrettelegging for et nytt næringsareal i tilknytning til eksisterende havn vil bidra til å styrke næringsgrunnlaget i kommunen. Dette er kommunens utviklingsområde når det gjelder sjø-nær næring.

Det foregår i dag uttak av masser innenfor området regulert til industri i gjeldende plan. Hausvik ligger sentralt plassert i forhold til kontinentet, og mesteparten av massene tas ut som blokkstein og skipes ut. Etablering av nytt næringsareal planlegges gjennomført på tilsvarende måte.

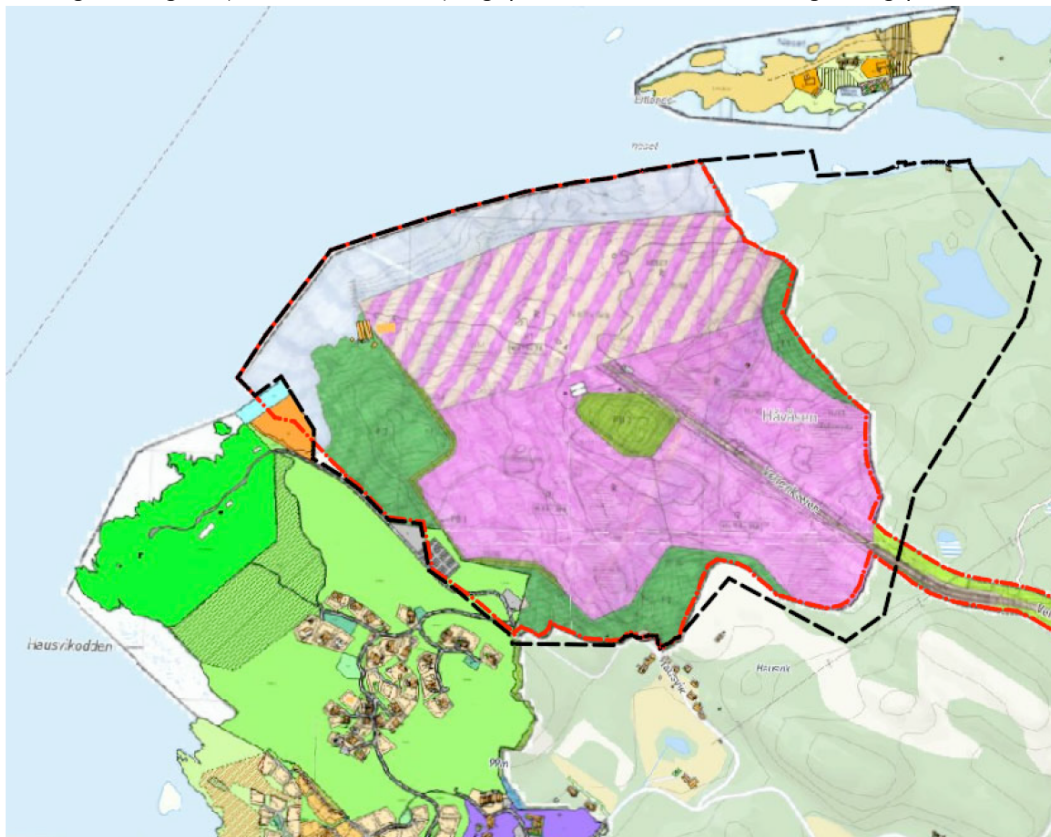
Planområdets beliggenhet:



Planavgrensning ny plan – sort stiplet linje / eksisterende plan – rød stiplet linje. Industriområde i kommuneplanen – lilla område:



Planavgrensningene (som beskrevet over), lagt på kart med eksisterende reguleringsplan:



Det ligger ingen boliger innenfor planområdet, men det er flere fritidsboliger i nærområdet til planområdet. Hausvik feriesenter og Hausvikstranda ligger sørvest for området. Enkelte av fritidsboligene

på Vardåsen ligger eksponert til fra næringsarealet på Hausvik. Tilsvarende gjelder for fritidsboligene på Eitlandsneset. I tillegg ligger det fritidsboliger på Eitland nord/nordøst for planområdet. Den gamle bebyggelsen på Hausvik ligger like sør for planområdet. Mesteparten av planområdet som omfattes av gjeldende reguleringsplan for Hausvik består av delvis opparbeidet næringsareal, mens arealet i nordøst (framtidig næringsareal) består av skogsmark.

Vurdering:

Det har vært en dialog mellom plankonsulent og Arealforvaltning og miljø i kommunen angående utforming av planprogrammet. Flere temaer ble diskutert i oppstartsmøtet med kommunen og planprogrammet / oppstartsmeldingen ble utarbeidet i tråd med føringer.

Kommunens rolle i planarbeidet: Det er kommet inn flere innspill som går på kommunens rolle i planarbeidet. Det er derfor greit å klargjøre dette innledningsvis. Kommunen har anledning til å eie eiendom og bygg, samt ha eierinteresser i selskaper. Kommunen har også lov til å tjene penger på salg eller utleie av grunn eller bygningsmasse. Dette gjør ikke kommunen inhabil som saksbehandler. I Lyngdal kommune har vi et tydelig skille på kommunen som plan- og bygningsmyndighet og kommunen som grunneier og utvikler av egne eiendommer. Alle planer og tiltak må omsøkes til Arealforvaltning og miljø, også kommunens egne planer og tiltak. Saksbehandlingen gjøres i henhold til akkurat samme regelverk som ved behandling av private planer og søknader. Dersom det kommer klage i en sak, og utvalget eller kommunestyret (i plansaker) ikke tar klagen til følge, så vil saken gå til endelig avgjørelse hos Statsforvalteren. I de tilfellene vil Statsforvalteren kunne ta en juridisk gjennomgang på hele saken.

Planmyndigheten er av den oppfatning at det er behov for en ny plan på Hausvik Industriområde, og er fornøyd med initiativet som har kommet fra Velde Fjellboring AS og kommunen som grunneier. Eksisterende plan er gammel, og det er flere mangler ved denne som gjør at det har oppstått unødvendig mange uklarheter gjennom de siste år. Det har også vært på det rene at planen ikke har tatt stilling til områdets funksjon som masseuttak, og de konsekvenser det medfører.

I det følgende vil kommunedirektøren vurdere de merknadene som er kommet inn til planprogrammet. Merknadene blir ikke gjengitt i saksfremlegget, da de er oppsummert i eget dokument utarbeidet av Stærk & Co som ligger ved saken. Merknadene er i tillegg vedlagt saken i sin helhet. Stærk & Co sine kommentarer er gjengitt her som et utgangspunkt for kommunedirektørens kommentar.

Det er kommet inn en merknad fra Lister Miljørettet Helsevern etter fristen. Denne er derfor ikke kommentert i dokumentet til Stærk & Co. Konklusjonen i denne er følgende: *«Helsekonsekvensutredning kan bare kreves dersom ulempene ved å foreta utredningen står i rimelig forhold til de helsemessige hensyn som tilsier at forholdet utredes. Miljørettet helsevern kan ikke se at en helsekonsekvensutredning i vesentlig grad vil tilføre saken mer informasjon utover det som allerede er beskrevet i planprogrammet skal utredes.»*

Noen merknader gjelder ikke planprogrammet, men selve planen. Disse vil bli vurdert senere ved 1. gangs behandling av planforslaget.

Kommentarer til innkomne merknader:

Plankonsulent sine merknader til Statsforvalteren i Agder:

Helsekonsekvensene planen kan medføre er i all hovedsak knyttet til støy. Støy skal utredes i tråd med krav i T-1442 og forurensningsforskriften. Støysoner i gjeldende regelverk er fastsatt ut fra hensynet til bla befolkningens helse. Planen må forholde seg til fastsatte støysoner og ved iverksette avbøtende tiltak der det er behov. Tilsvarende gjelder for utslipp til luft.

Forurensningsforskriften har fastsatt grenser for utslipp til luft fra en rekke virksomheter. Det foreligger en gjeldende reguleringsplan for området som er under realisering og som omfatter store deler av planområdet. Kommunen har videre avklart på overordnet nivå i kommuneplanen at eksisterende næringsområde kan utvides. Det er et begrenset antall fritidsboliger i området som blir vesentlig berørt av støy tiltaket. Forslagsstiller kan ikke se at det skal være behov for en helsekonsekvensvurdering ut over det som vil framkomme av øvrige utredninger.

Teksten vedr. naturmiljø er oppdatert mht kartlegging fra Ecofact.

Det følger av forskrift om konsekvensutredning at «Samlede virkninger av planen eller tiltaket sett i lys av allerede gjennomførte, vedtatte eller godkjente planer eller tiltak i influensområdet skal (...) vurderes». Det er avklart på overordnet nivå at området kan benyttes til industriformål. Konsekvensutredningen som skal gjennomføres omfatter utredning på tiltaksnivå innenfor området som er avklart kan benyttes til industriformål.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren slutter seg til kommentar fra Stærk og Co. For kommentar angående helsekonsekvensvurdering vises også til innspill fra Lister Miljørettet Helsevern IKS v/ Knut Ro Sørensen. Statsforvalteren anbefaler sterkt medvirkning ut over lovens minstekrav. En form for medvirkning ut over minstekravene vil bli gjennomført, men kommunen har ikke avgjort hvordan dette best kan håndteres. Åpne informasjonsmøter viser seg å ikke alltid være en hensiktsmessig form.

Plankonsulent sine merknader til Agder fylkeskommune

Planprogrammet er justert jf. merknader.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er lagt inn krav om ivaretagelse /utredning av:

- Regional plan for vannregion Agder 2016-2021 (2.2.5), avrenning og overvannsproblematikk (3.2.4), (3.2.2).
- Nasjonale mål om ivaretagelse av strandsonen (2.1.1) og statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av 100-metersbeltet langs sjøen (2.1.2)
- Trafikale forhold knyttet til overordnet veisystem (3.2.3)
- Landskapsvirkning (3.1.3)
- Arkelologi (3.1.4)

Plankonsulent sine merknader til Kystverket

Planprogrammet er justert. Beskrivelse av konsekvenser for sjøfarende, herunder fritidsbåter og bruken av Eitlandsbukta som ankringsområde for fritidsbåter er tatt inn.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

Plankonsulent sine merknader til Marit Førde Bustamante og Roar Førde

Kunngjøringen er sendt direkte til berørte grunneiere jf avklaring i oppstartsmøte med kommunen og varslet med annonse i Lister samt på kommunens og Stærk sine nettsider. Sjøbu og brygga ligger på eiendommen gnr/bnr 19/1 og det framgår ikke av hjemmelshaverlista mottatt av kommunen at sjøbu og brygge tilhører gnr/bnr 19/2. Førde og Bustamante har fått oversendt plandokumenter per post (7. des 20) og mail (9. des 20) etter kunngjøringen og fått utsatt svarfrist til 10. jan 21 for å komme med merknader.

Planprogrammet er justert jf tilbakemeldinger vedr. gruvevirksomhet og at tjernet ikke er en sammenrast gruve.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

Plankonsulent sine merknader til David Drangslund

Planprogrammet er «oppskriften» over hvilke tema som skal utredes, ikke konsekvensutredningen i seg selv. Temaene omtalt i planprogrammet er omtalt på et overordnet nivå og ikke alle detaljer er tatt med da området ikke er gjennomgått i detalj på nåværende tidspunkt. Konsekvensutredningen vil gå i detalj for de temaene som skal utredes. Ikke alle tema konsekvensutredes. Dette gjelder tema som ikke er hovedkonflikttema eller tema med behov for politisk avklaring ut over det som allerede er forankret i overordna planer og rammeverk.

Planprogrammet er justert jf tilbakemeldinger vedr. gruvevirksomhet og at tjernet ikke er en sammenrast gruve. Ut over det er det ikke vurdert å være behov for å endre planprogrammet på bakgrunn av merknader fra Drangslund m fl. Det er gitt kommentarer til merknader fra Drangslund m fl til enkeltpunkter i programmet.

1.3: Tilpasningene vil være en del av planprosessen. Omfanget er ikke avklart.

1.4: Forskrift om konsekvensutredning styrer hvilke planer som skal konsekvensutredes. Hele området utredes, også det som omfattes av planen fra 1995.

1.5: Planprosessen følger plan- og bygningsloven og krav til varsling som følger av denne.

2.2.1 – 2.2.3: er oppsummering av gjeldende planer

2.3.1: Figur 3 viser hva planområdet er avsatt til i kommuneplanen. Kommuneplanen er gjeldende plan i området. Som nevnt over er planprogrammet endret når det gjelder tjernet. Formål i kommuneplanen kan endres i en reguleringsplanprosess og vedtak av denne.

2.3.2: Parkeringen til fortet skal bestå. Figur 4 viser gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet.

3.1.1: omtaler i hovedsak metoden som skal brukes. Etterfølgende kapitler beskriver hva som skal utredes.

3.1.2: Referansesituasjonen for en konsekvensutredning er at gjeldene planer legges til grunn. Dette er vanlig praksis.

3.1.3: Dette er en pytt. Kapittelet beskriver det overordnede landskapet.

3.1.4: Fylkeskommunen krever registreringer. Dette utføres.

3.1.5: Biologisk mangfold skal kartlegges. Ålegras inngår i dette.

3.2.1: friluftsliv skal omtales og vurderes som del av planbeskrivelsen.

3.2.2: Ressursen ligger inne i NGU sin grus og pukkdatabase og er der vurdert å være av nasjonal betydning.

3.2.4: Støy er omtalt og temaet skal konsekvensutredes. Se kap. 3.1.6. Framdriftsplanen kan endres dersom det oppstår forhold som tilsier at det er behov for mer tid.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren slutter seg til kommentar fra Stærk og Co. Lyngdal kommune som grunneier er sterkt involvert i planarbeidet fra eiersiden. Planmyndigheten behandler planen uavhengig av dette. Jf. tekst ang. kommunens roller s. 4. Det skal vurderes hvilken form for medvirkning som vil være mest hensiktsmessig i planprosessen. Åpne informasjonsmøter viser seg ofte å ikke være en hensiktsmessig form. Kommunen har enda ikke bestemt hvordan dette skal gjøres.

Plankonsulent sine merknader til Jack Selmer Eitland

Planprogrammet er justert jf tilbakemeldinger vedr gruvevirksomhet og at tjernet ikke er en sammenrast gruve.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

Plankonsulent sine merknader til Martin Feed

Planprogrammet omfatter de temaene som Feed tar opp og det vurderes ikke å være behov for endringer av dette. Utredninger vil bli gjort i tråd med planprogrammet. Det er gitt kommentarer til merknader fra Feed til enkeltpunkter i programmet.

2.1.1 Det er avklart på kommuneplannivå at området skal være et næringsområde og mange forhold er avklart i den sammenheng. Uttak av masser for å samtidig utvikle et næringsareal er positivt for klimaet.

2.2.5 er oppsummering av gjeldende planer.

2.3.1: Formål i kommuneplanen kan endres i en reguleringsplanprosess og vedtak av denne.

3.1.1: Utredning foretas av fagperson som kjenner området.

3.1.3 Landskapsbilde skal utredes.

3.1.4 Området skal undersøkes av arkeolog.

3.1.5: Biologisk mangfold skal kartlegges. Dvergspett og ålegras inngår i dette.

3.1.6: Støyutredning skal utføres i tråd med de krav som stilles til en slik utredning.

Se ellers kommentarer til Drangsland mfl over.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren slutter seg til kommentar fra Stærk og Co.

Plankonsulent sine merknader til Andreas Sleveland

Støy skal beregnes med utgangspunkt i forurensningsforskriften og i hht T-1442 jf planprogrammet.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren slutter seg til kommentar fra Stærk og Co.

Plankonsulent sine merknader til Egil Stokka

Lyngdal kommune må vurdere kommentarer knyttet til inhabilitet.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er sagt litt innledningsvis i forhold til kommunens roller i planarbeidet. Jf. tekst s. 4

Plankonsulent sine merknader til Tor Tønnesen

Planen er i all hovedsak i tråd med gjeldende kommuneplan der arealet er avsatt til næringsformål. Noen mindre deler av planområdet er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Formål i kommuneplanen kan endres i en reguleringsplanprosess og vedtak av denne. Det skal utarbeides konsekvensvurdering jf planprogrammet.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren slutter seg til kommentar fra Stærk og Co. Avtalen mellom Lyngdal kommune som grunneier og Velde fjellboring gjelder riktig nok hele området, men det er forbehold om planvedtak, og vi kan i utgangspunktet ikke se at dette kan regnes som en utbyggingsavtale. Vi kan heller ikke se at avtalen legger begrensninger på Plan- og bygningsmyndigheten.

Norsk maritimt Museum

Kommunedirektørens kommentar:

Marinarkeologiske registreringer er del av planprogrammets punkt 3.1.4

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kommunedirektørens kommentar:

Avrenning kommenteres i planprogrammets punkt 3.2.4. Regional plan for vannregion Agder 2016-2021 er også lagt inn som en regional plan, som skal legges til grunn for planarbeidet.

Konklusjon:

Innspill som er kommet inn har ført til noen endringer i planprogrammet, jf. kommentarer til de ulike innspill. Det er oppdatert planprogram som nå er til behandling. Kommunedirektøren har ikke ytterligere behov for endringer av planprogrammet og anbefales at det vedtas slik det nå foreligger.

Vedlagt planprogram er endret etter høring. Endringer er markert med gult.

Vedlegg:

- 1 Agder Fylkeskommune_17.12.20
- 2 Bustamante og Førde_23.12.20
- 3 Drangslund_22.12.20
- 4 Feed_20.12.20
- 5 Innkomne merknader - oppsummering og kommentarer til planprogram_21.01.21
- 6 Kystverket_15.12.20
- 7 Norsk Maritimt Museum_24.11.20
- 8 NVE_26.11.20
- 9 Planprogram Hausvik_09.11.20_rev 21.01.21 - ENDRINGER VISES
- 10 Sleveland, Andres_14.12.20
- 11 Statsforvalteren i Agder_15.01.21
- 12 Stokka pva Nessa_23.12.20
- 13 Tønnesen, Tor_26.12.20
- 14 2021 Kommentar til statsforvalter om helsekonsekvensutredning