

LEIRFJORD KOMMUNE

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Vedtak om områdereguleringsplan – Leinesodden – Helgeland Maritime Servicebase

Saksbehandler: Øyvind Toft Arkivsak: 17/89-19
Arkivkode: RNR 2015-01

Saksnr.: Utvalg Klageadgang: Ja
Møtedato

53/17	Plan- og næringsutvalget	13.09.2017
56/17	Kommunestyret	22.09.2017

Vedtak om områdereguleringsplan – Leinesodden – Helgeland Maritime Servicebase

Administrasjonssjefens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjenner Leirfjord kommune fremlagte områderegulering av Helgeland Maritime Servicebase, planid 2015-01, på Leinesodden.

Planen består av områdereguleringsplankart, med tilhørende planbeskrivelse og planbestemmelser.

Kommunestyrets vedtak om godkjenning av områdereguleringen kan påklages etter plan- og bygningslovens § 1-9, jf. forvaltningslovens bestemmelser om klage.

Behandling/vedtak i Plan- og næringsutvalget den 13.09.2017 sak 53/17

Behandling:

Administrasjonssjefens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjenner Leirfjord kommune fremlagte områderegulering av Helgeland Maritime Servicebase, planid 2015-01, på Leinesodden.

Planen består av områdereguleringsplankart, med tilhørende planbeskrivelse og planbestemmelser.

Kommunestyrets vedtak om godkjenning av områdereguleringen kan påklages etter plan- og bygningslovens § 1-9, jf. forvaltningslovens bestemmelser om klage.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 22.09.2017 sak 56/17

Behandling:

Enstemmig vedtak i samsvar med plan- og næringsutvalgets innstilling.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjenner Leirfjord kommune fremlagte områderegulering av Helgeland Maritime Servicebase, planid 2015-01, på Leinesodden.

Planen består av områdereguleringsplankart, med tilhørende planbeskrivelse og planbestemmelser.

Kommunestyrets vedtak om godkjenning av områdereguleringen kan påklages etter plan- og bygningslovens § 1-9, jf. forvaltningslovens bestemmelser om klage.

Saksutredning:

Plan for områderegulering har i perioden 20.02.17 til 07.04.17 vært lagt ut til offentlig ettersyn. Følgende innspill er kommet inn i forbindelse med ettersynet:

Fylkesmannen i Nordland – samordnet uttalelse fra regionale statsetater i Nordland

Generelt om valg av plantype:

Slik Fylkesmannen ser det fremstår det uklart om forutsetningene i annet ledd (pbl. 12-2) er oppfylt i denne sak, og om gjeldende planforslag kan anses som en områderegulering i henhold til pbl 12-2. dette er en formell feil, som kan medføre at planen i realiteten må anses som en detaljreguleringsplan i henhold til pbl. 12-3.

Vi registrerer imidlertid også at det er inntatt følgende krav i planbestemmelsens punkt 3.4:

- For at det regulerte området det etter vedtatt plan utarbeides en egen byggesak/detaljreguleringsplan.

Punktet er omtalt som plankrav, men de fremstår uklart om dette er tilfelle ettersom byggesak også er nevnt i ordlyden.

For det i tilfelle dette kun er et krav om detaljering vil valg av plantype påpeke formelle feil, være uproblematisk for Fylkesmannen. Sett at dette ikke er intensjonen vil imidlertid dette få betydning for våre interesser.

Det anbefales derfor at kommunen tydeliggjør intensjonen bak punkt 3.4. Fortrinnsvis ved å stryke byggesak fra ordlyden.

Kommentar:

Leirfjord kommune tar Fylkesmannens innspill til etterretning. Ny ordlyd i punkt 3.4 lyder:

- Området skal detaljreguleres før det gis tillatelse til etablering av tiltak i planområdet. Detaljreguleringen skal inneholde støykartlegging, jf. pkt. 7.4 i bestemmelsene. Det settes krav til at det skal gjennomføres sedimentundersøkelser før eventuell utfylling i sjø gjennomføres jf. pkt. 7.6 i bestemmelsene.

Planfaglige mangler

Reguleringsplanens formål om utvikling av havneformål er i tråd med gjeldende intensjoner i overordnet planer, med det er kun landarealene som juridisk sett er avklart til dette formålet. Utfyllinger og etableringer av tekniske installasjoner i sjø er ikke avklart her.

Reguleringsplanforslaget er derfor kun delvis i tråd med gjeldende arealplaner. Det faktum at planen legger til rette for nye utbyggingsformål, og at planområdet overstiger 15 daa, tilsier at

planen omfattes av automatisk utredningsplikt i forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven § 2 d.

Kommentar:

Planen er vurdert av Leirfjord kommune å ikke få behov for konsekvensutredning på nåværende tidspunkt. Støy og forurensning vil bli utredet i forbindelse med detaljregulering.

Planfaglige råd

Planbeskrivelsen gir ingen svar på om naturtypen «Rikt strandberg» forekommer i planområdet eller ikke. Dette anses som en svakhet med planforslaget, og det er vanskelig å ta stilling til planens konsekvenser.

Kommentar:

Størsteparten av området som er tenkt regulert er sprengt og eller utbygd allerede i forbindelse med etablering av fergeleiet. De områdene som står igjen består i all hovedsak av bart fjell, og inneholder trolig ikke flora eller fauna av stor verdi. Forekomst av naturtypen rikt strandberg på motsatt side av sundet mot nord er mer eller mindre uberørt og upåvirket av tiltak. Denne er viktigere å ta vare på.

Forurensning

Det følger av retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging at «Alle nye reguleringsplaner bør vise støysonekart som er tilgjengelig innenfor planområdet på egnet måte». Fylkesmannen er opptatt av at det bør foretas en støyfaglig utredning så tidlig som mulig i planprosessen. Vi registrerer at kommunen i telfellet for reguleringsplan Leinesodden ikke har gjennomført slik støyfaglig utredning/vurdering.

Dersom det ikke stilles krav om detaljreguleringsplan i punkt 3.4 og/eller denne plan i realiteten må anses som en detaljregulering på bakgrunn av formelle feil, vil en ikke kunne skyve på utførelsen av støyfaglige vurderinger, slik forutsett i forslag til bestemmelser punkt 7.4. Tilsvarende vil det ikke kunne stilles krav om gjennomføring av sedimentundersøkelser i detaljplanleggingen. Dette kravet må i så fall omskrives til å gjelde tiltaket.

Kommentar:

Fylkesmannens innspill tas til følge. Ny punkt 3.4 lyder (se over). Ny punkt 7.4 og 7.6 lyder:

- 7.4: Miljøverndepartementets retningslinje T- 1442/2016 gjelder for behandling av støy.
- 7.6: Hvis det påvises forurensede masser i grunn der det skal gjennomføres utfylling/mudring, skal det utarbeides en plan for håndtering av disse massene.

Statens vegvesen

Det framstår ikke som tydelig om det stilles krav til detaljregulering før tiltak kan iverksettes, eller om byggetiltak tillates direkte etter søknad.

Vi registrerer at adkomsten til området fra arm av fv. 17 ikke får en planmessig avklaring, jf. at arm fv. 17 avsluttes nord for Hamnholmen bru.

Vi henstiller kommunen til å ivareta trafikksikre løsninger innenfor området ved senere detaljregulering og byggesaksbehandling.

Kommentar:

Leirfjord kommune sørger for at trafikksikre løsninger ivaretas i den videre planleggingen samt byggsaksbehandlingen.

Nordland fylkeskommune

Forholdet til regional politikk

Så langt vi kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regional politikk.

Planfaglig

Det går ikke fram av høringsdokumentene om kommunen har vurdert behovet for konsekvensutredning, men fylkeskommunen legger til grunn at kravene til at slikutredning ikke er til stede.

Nordlandsatlas er et viktig kartverktøy for innbyggere, tiltakshavere og forvaltning, og det er derfor viktig at nettstedet til enhver tid er oppdatert med de seneste vedtatte arealplaner. Særlig gjelder dette overordnede planer som kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner. Vi ber derfor om at kommunen, så snart som mulig etter vedtak av denne plan, sender sosifil, kart som pdf og lenke til plandokument til plannordland@kartverket.no.

Kommentar:

Leirfjord kommune tar fylkeskommunens innspill til etterretning.

Kulturminnefaglig

Planforslaget er sjekket mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til er planforslaget med foreslått arealdisponering, ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner.

Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Fylkeskommunen vil derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Kommentar:

I og med at området består av grunnfjell er det lite trolig at man under markinngrep finner noe som ikke allerede er funnet/avklart. Tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt ved eventuelle funn kommuniseres videre til tiltakshaver.

Samferdselsfaglig

Når det gjelder foreliggende områderegulering for Leinesodden har fylkeskommunen ingen spesielle merknader.

Konklusjon

Alle innspill og merknader fra regionale myndigheter er tatt hensyn til med endringer i planens bestemmelser. Planen kan godkjennes etter plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

Områderegeringsplankart

Planbeskrivelse - Helgeland Maritime Servicebase

Planbestemmelser - Helgeland Maritime Servicebase