

Arkivsaknr:	2015/446
Arkivkode:	L12
Saksbehandler:	Renée Normann

Saksgang

Planutvalget
Kommunestyret

Møtedato

10.09.2015
15.10.2015

3. gangs behandling lakshaugen nord - reguleringsplan med ID 201203

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Detaljregulering for Lakshaugen nord, plan-id 201203 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas. Imidlertid gjennomføres det følgende endringer:

- Lakshaugen nord erstatter en del av Lakshaugen hytteområde og dette skal komme frem i Planbeskrivelse
- Planområdet må utvides slik at veikrysset, areal som omfattes av frisiktlinjer og -soner og veiens eiendomsområde mellom fylkesvei 117 og privat vei (f-V2 Veg) inngår i plankartet (jf vedlagt kart i uttalelsskriv)
- Veiens eiendomsområde reguleres til «samferdselsanlegg o_annenveggrunn – tekniske anlegg (sosikode 2018)».
- Frisiktlinjer må endres til 115 meter, plankartet må justeres som følge av dette.
- På plankartet bør betegnelsen f_V3 fylkesvei 17 endres til o_V3 Fylkesvei 17 som viser at dette er en offentlig vei.
- det tas med i bestemmelser at det ikke skal være stengsler som hindrer fri ferdsel i hele området, inkludert strandsonen.
- Det tas med i bestemmelser at området som inkluderer radioaktive substanser (LNF-område hvor naturvern er dominerende) skal gjerdes inn eller saneres før det kan gis tillatelse for tiltak innenfor planen. Tiltak skal kun tillates hvis området, inkl. 2m buffersone er avsatt med gjerde. Inntil området er sanert i tråd med forurensningsmyndighetenes krav, skal gjerde ikke fjernes.

2. Deler av reguleringsplan Lakshaugen hytteområde 198401, vedtatt 3.7.1984 som blir berørt av ny detaljregulering for Lakshaugen nord, 201203 inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Vedlegg

- 1 Informasjon om innhold av uran og tungmetaller i sjøkantdeponi
- 2 Vedtak kommunestyret
- 3 Plankart reguleringsplan Lakshaugen nord forslag
- 4 Reguleringsbestemmelser planforslag lakshaugen nord
- 5 Planbeskrivelse planforslag lakshaugen nord
- 6 1. gangs behandling planutvalget Lakshaugen nord - reguleringsplan med ID 201203
- 7 vedtak 2. gangs behandling planutvalget Lakshaugen nord - reguleringsplan med ID 201203

Bakgrunn for saken:

På Lakshaugen Nord ved Oterstranda (ca 11 km sørvest for Inndyr) er det et areal med størrelse på ca 40 da. som i kommuneplanen er avsatt til fritidsbebyggelse og LNF-område hvor naturvern er dominerende. Lakshaugen AS v/Johan Tostrup har engasjert Meløy Byggeservice til å fremme reguleringsplan for dette området.

Planforslaget

Det foreslås å regulere planområdet til områder for fritidsboliger, naust, båtopptrekk, veier, parkering, friområder og friluftsmål. Arealet omfatter eiendommen 18/12 med følgende delområder 18/12/1, 18/12/2, samt deler av eiendommene 18/147 og 18/148. For øvrig grenser området mot andre hytteområder i sør og sørvest, i øst et hytteområde, og mot havet i nordøst og nord.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer. Området er i kommuneplanens arealdel for periode 2007-2019 avsatt til arealformålene LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser, vannareal for almen flerbruk og fritidsbebyggelse med reguleringsplankrav. Planen erstatter i tillegg en mindre del av en eldre reguleringsplan Lakshaugen hytteområde, planid 198401.

Grunneier og planlegger hadde oppstartsmøte med kommunen 1. november 2013. Det ble meldt oppstart og forslag ble oversendt kommunen. I denne møte er det fastsatt at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger (pkt. 2 referat).

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i møte den 18.9.2014 som saksnummer 60/14. Planutvalget vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Imidlertid er det foreslått følgende endringer:

- der planforslagets naturvernområde NV1 ligger innarbeides det en hensynssone (sone med angitte særlige hensyn), med bestemmelser knyttet til sonen for å sikre spesialområde for kulturvern.

- det tas med i generelle bestemmelser at ingen tomter må ha stengsler som hindrer fri ferdsel langs strandsonen. Endringer er nå tatt med i planforslaget. I tillegg er det gjort en endring i bestemmelser §3.1, siste setning, der det står: «For øvrig gjelder bestemmelsene i kommuneplanens §7.1 om utforming og byggeskikk.» Dette er endret til: «For øvrig gjelder bestemmelser i gjeldende kommuneplanens arealdel om utforming og byggeskikk.»

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 25.9.2014 til 10.11.2014. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 8 uttalelser. Disse følger saken som uttrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert i eget vedlegg.

Nordlandsnett, 30.9.2014

Nordlandsnett ber om at eksisterende infrastruktur på el-forsyning blir ivaretatt. De har ingen kommentarer utover dette.

Rådmannen anbefaler at det skal tas hensyn til strømkabler som krysser hyttetomter, og ved bygging av hytte og andre tiltak skal det tas kontakt med netteier for å unngå at disse blir berørt/skadet.

Statens vegvesen, 6.10.2014

Statens vegvesen peker på at reguleringsplanen for Lakshaugen nord erstatter en del av Lakshaugen hytteområde (se vedlagt kart) og dette skal komme frem i planbeskrivelse.

Videre kommer Statens vegvesen med følgende forslag til endring av planen:

- Planområdet må utvides slik at veikrysset, areal som omfattes av frisktlinjer og – soner og veiens eiendomsområde mellom fylkesvei 117 og privat vei (f-V2 Veg) inngår i plankartet (jf vedlagt kart i uttalelsskriv)
- Veiens eiendomsområde reguleres til «samferdselsanlegg o_annenveggrunn – tekniske anlegg (sosikode 2018)».
- Frisktlinjer må endres til 115 meter, plankartet må justeres som følge av dette.
- På plankartet bør betgnelsen f_V3 fylkesvei 17 endres til o_V3 Fylkesvei 17 som viser at dette er en offentlig vei.

Rådmannen anbefaler at disse foreslåtte endringer tas ifølge.

Fiskeridirektoratet, 7.10.2014

Fiskeridirektoratet, region Nordland har ingen anmerkninger på planforslaget. De gjør likevel oppmerksom på at det planlagte sjøområdet i utgangspunktet er låssettingsområde og ved planlegging av installasjoner i sjø skal det tas hensyn til dette.

Sametinget, 8.10.2014

Sametinget kjenner ikke til at det registrert automatisk fredete samiske kulturminner i det omsøkte område. De har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget.

Kystverket Nordland, 13.10.2014

Kystverket har ut fra havne- og farvannsmessige synspunkt ingen merknader til detaljreguleringsplanen, tiltaket er innenfor kommunalt sjøområde. De gjør oppmerksom på at alle tiltak i/bygg/etableringer i sjø krever egen tillatelse etter havne- og farvannslovens bestemmelser.

Tromsø Museum, 22.10.2014

Tromsø Museum vurderer tiltaket som såpass begrenset at sannsynligheten for konflikt med eventuelle kulturminner under vann vil være minimalt. Området er heller ikke kjent eldre maritim aktivitet og det finnes ingen registrerte kulturminner på land. De har derfor ingen merknader til planforslaget.

Lokalutvalget Sørfinnset og Forstranda, 9.11.2014

Lokalutvalget uttaler seg positivt til fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse, slik at man sparer de urørte arealer som er i dag. De ønsker at FB5 blir tatt ut av planen med begrunnelse at plassen på toppen av Lakshaugen er et populært utfartsområde og utkikkspunkt over fjorden. Ved å bebygge denne privatiseres området og vil miste sin verdi som utsikts- og møteplass.

Forslagsstillers kommentar:

Ved å se på kartet over det område som Lakshaugen AS har kjøpt fremgår det klart at FB5 ligger godt innenfor våre grenser, og at det dermed er privatisert. Det vil uansett være rikelig med utkiksplasser i området langs fjorden og området har i flere og vært i privat eie og ledes privatisert.

Rådmannens kommentar:

Område FB5 er i planen avsatt med formålet fritidsbebyggelse. I dag står det en garasje som er bygd i 1957 og som er fortsatt i bruk som lagringsplass. Etter samtale med grunneier er det kommet frem at det i den nærmeste framtid ikke er behov for å rive denne. Skulle det skje allikevel, blir garasjen erstattet med hytte. Rådmannen kan ikke se at det vil ha store negative konsekvenser. Veien langs tomten fungerer som en klar grense mellom tomten og utsiktspunktet, og utsiktspunktet blir ikke berørt av tiltak.

Videre skriver utvalget at de vil ha med i bestemmelser at det ikke skal være stengsler som hindrer ferdsel i hele området, og ikke bare i strandsonen. Området brukes som gjennomgang for beitedyr fra Sørfinnset til Oterstranda.

Forslagstillers kommentar:

Dette er tatt inn i bestemmelsene i § 2.5. At det skal være fri ferdsel for øvrig, er ikke ønskelig.

Rådmannens kommentar:

Det er nå tatt med i bestemmelser:

«Gjerder mellom hyttene tillates som hovedregel ikke. Hvis det på grunn av spesielle forhold trengs beskyttelse mot beitende dyr, legger mot vind eller skjerming av private soner skal det søkes særskilt om dette. Søknaden skal begrunnes skriftlig og det skal utarbeides en beskrivelse som viser plassering, utforming og høyde.»

Til slutt skriver lokalutvalget at det bør vurderes et skiltplan ved det radioaktive området, spesielt for å hindre at barn blir eksponert for stråling.

Forslagsstillers kommentar:

En slik skilting kan ikke pådyttes eierne. Det bør være en oppgave for offentlige myndigheter. Eller kan det tenkes at ville være en oppgave for utvalget selv. Etter eiernes mening er dette unødvendig. De målinger som ble gjort for en del år siden viste verdier godt under det som Statens Strålevern definerer som «farlig». I tillegg mener de at det blir feil å «skremme» folk fra å bruke området.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen kan ikke se at skiltplan ved det radioaktive området bør tas med i reguleringsplanen. Dette er noe som skal vurderes av kommunen som egen plan/tiltak, og ikke som del av denne planen.

Nordland Fylkeskommune, 14.11.2014

Nordland Fylkeskommune viser til innspill ved varsel oppstart. De har ingen ytterlige planfaglige merknader til planforslaget. Videre støtter de Nordlandsmuseets vurdering om at sporene etter gruvedriften ved Oterstranda representerer et viktig teknisk-industrielt kulturminne og krigsminne. De anmoder derfor om at sporene som ligger innenfor planområdet blir sikret gjennom planen.

NVE, 17.11.2014

NVE kan ikke se at omsøkte planområde berører vassdrag, elektriske anlegg eller er utsatt for skred. NVE har derfor ingen merknader til planforslaget.

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

2. gangs behandling i planutvalget og vedtak i kommunestyret

Planutvalget har vedtatt at planen skal videresendes til kommunestyret. I kommunestyremøte den 12. mai 2015 ble saken (18/15) sendt tilbake til planutvalget for å avklare målinger og risiko ved radioaktiv stråling i området. I tillegg ble det vedtatt at jussen i forhold til kommunens ansvar må avklares.

Videre fremgang i saken

Det er opp til planutvalget å fatte vedtak angående videreføring av saken. Administrasjonen har tatt kontakt med både forsker hos Norges geologiske undersøkelse (NGU), og Statens Strålevern.

Forskeren fra NGU har vært med i undersøkelsene som ble gjort i 2005 etter en forespørsel fra Statskog som på den tid planla utvikling av område for fritidsbebyggelse ved Oterstranda. Han skrev (se vedlegg) at de høyeste uranverdiene er lokalisert til et avgrenset område over flomålet, og utgjør antakelig få kubikkmeter. Nivået i selve sjøkantdeponiet er imidlertid noe høyere enn antydnet. I telefonsamtale med forskeren ble det sagt at så lenge man holder seg unna selve området, vil det ikke være fare for stråling. Opphold i selve område med f.eks. telt vil ikke anbefales.

Statens strålevern er forurensningsmyndighet og de har ansvar for å veilede kommuner og grunneiere. Det gjelder også denne saken og administrasjon har hatt en samtale med saksbehandler hos Statens strålevern. I samtale med saksbehandler er det kommet frem at det skal lages en plan som sier hvordan det materialet skal fjernes i området, men det ble ikke tydelig hvordan en slik plan skulle lages eller hvordan Statens strålevern vil igangsette oppfølging av saken. Etter telefonsamtalen ble det igangsatt en saksbehandlingsprosess, og

det skulle sendes et skriv hvor det skulle fremgå hva som skal gjøres med området. Kommunen har aldri mottatt et skriv og i to måneder er det purret i både e-post og telefoner uten hell. Kommunen venter fremdeles på svar.

Konklusjon:

Avgrenset område er i reguleringsplankartet avsatt som LNF-område hvor naturvern er dominerende, og dette er i tråd med gjeldende kommuneplan. Det som kan konkluderes så langt er at det ikke vil være farlig for befolkningen å ferdes utenfor området som i reguleringsplanen er avsatt som LNF-område hvor naturvern er dominerende. Ved å avsette området med en buffersone på 2 meter vil utbygging i tråd med planen ikke ha noen negative konsekvenser. Når reguleringsplanen blir vedtatt må det tas forbehold at tiltak kun tillates hvis området, inkl. 2m buffersone avsettes med gjerde. Inntil området er sanert i tråd med forurensningsmyndighetenes krav, skal gjerde ikke fjernes.

Når reguleringsplanen blir vedtatt er det videre opp til Lakshaugen AS og Statens strålevern som forurensningsmyndighet hva som skal gjøres med det radioaktive området. Kommunen vil ikke ha ansvar for området.